

Begründung zum Bebauungsplan „Oststraße Borsdorf“ Vorentwurf



Gemeinde Borsdorf

Rathausstraße 1

04451 Borsdorf



Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Borsdorf, Rathausstraße 1, 04451 Borsdorf

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

17.09.2024

Bildnachweis Titelseite:

RAPIS Bauleitplanung Kartenauszug aus RAPIS vom 12.10.2023.

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	3
A Einleitung	6
1 Lage und Größe des Plangebietes	6
2 Planungsanlass und -erfordernis	7
3 Ziele und Zwecke der Planung	7
4 Verfahrensdurchführung	8
B Grundlagen der Planung	9
5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	9
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	9
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	10
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung	11
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	12
5.5 Soziale Infrastruktur	12
5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur	13
5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen	14
5.8 Altlasten	14
6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	15
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	15
6.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)	15
6.1.2 Regionalplan Westsachsen 2021	17
6.1.3 Flächennutzungsplan	18
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben	19
6.2 Sonstige Planungen	20
6.2.1 INSEK Borsdorf	20
6.2.2 Grundzentraler Verbund Borsdorf/Brandis	21
7 Umweltbericht	22
7.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	22
7.2 Ziele des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan	22
7.3 Ziele des Artenschutzfachbeitrages	23

8	Städtebauliches Konzept	24
8.1	Bebauungs,- Gestaltungs- und Nutzungskonzept	24
8.2	Verkehrskonzept	25
8.3	Freiraumkonzept	26
8.4	Ver,- und Entsorgungskonzept.....	26
8.5	Energiekonzept.....	27
C	Inhalte des Bebauungsplanes	28
9	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	28
10	Gliederung des Plangebietes	28
11	Baugebiete	29
11.1	Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet.....	29
11.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen.....	29
11.1.2	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	30
11.1.3	Unzulässige Nutzungen	31
12	Maß der baulichen Nutzung	32
12.1	Grundflächenzahl	32
12.2	Höhe baulicher Anlagen.....	32
12.3	Überbaubaren Grundstücksflächen.....	33
12.4	Bauweise	34
13	Stellplätze, Nebenanlagen	34
14	Verkehrsflächen.....	35
14.1	Mit Gehrechten zu belastende Flächen.....	36
15	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
16	Grünordnerische Festsetzungen	38
16.1	Begrünung der Grundstücksflächen in den Baugebieten	38
16.2	Begrünung von Stellplatzanlagen	40
17	Grünflächen.....	40
18	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	41
19	Örtliche Bauvorschriften.....	44
19.1	Herzulegende Stellplätze	44
19.2	Dachform	45
20	Städtebauliche Kalkulation	46

21	Kosten für die Gemeinde Borsdorf	46
	Anhang	47
	I Hinweise	48
	II Pflanzempfehlungen	49

A Einleitung

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des B-Planes befindet sich innerhalb der Gemeinde Borsdorf, welche verwaltungsmäßig dem Landkreis Leipzig zugehörig ist. Bis zum östlich gelegenen Oberzentrum Leipzig sind es ca. 14 km ins Zentrum. Wie 15 andere Ortschaften und Gemeinden rund um die Stadt Leipzig ist Borsdorf Teil der freiwilligen und gleichberechtigten Stadt-Umland-Kooperation „Grüner Ring Leipzig“. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1,3 ha.

Die Geländeoberfläche am Standort liegt etwa zwischen 124 und 125 m NHN. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und dient als Ackerfläche. Etwa 100 Meter südöstlich des Untersuchungsgebiets verläuft der Kittelgraben, während sich westlich des Grundstücks in etwa 900 Metern Entfernung die Parthe erstreckt.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus dem Lageplan entnommen werden.



Abb. 1: Plangebiet Wohnnutzung Oststraße in der Gemeinde Borsdorf

2 Planungsanlass und -erfordernis

Der Plananlass besteht darin, einen Bebauungsplan für das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 1,3 Hektar zum Wohnquartier zu entwickeln. Dieser Bebauungsplan soll Baurechte für Wohnnutzung in Form von Reihenhäusern schaffen.

Die Deutsche Reihenhäuser AG beabsichtigt, in der Gemeinde 04451 Borsdorf, etwa 15 Kilometer östlich von Leipzig, ein Bauprojekt mit 38 Reihenhäusern durchzuführen. Das betreffende Flurstück 358/m und Teilflächen der Flurstücke 358/6 und 568b der Gemarkung Zweenfurth werden im Zuge der Bebauung mit einer Anliegerstraße erschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis ergibt sich insbesondere aus den folgenden Gründen:

- notwendige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zur Sicherung des Wohnbedarfs,
- in Anbetracht sowohl der Größe des Plangebiets als auch der geplanten Nutzungen mit spezifischen Schutzansprüchen und unterschiedlichen Anforderungen an die Erschließung ergibt sich das Planerfordernis bereits aus der Notwendigkeit der Konfliktvermeidung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit gesunden Wohnverhältnissen zu gewährleisten.

Ein großer Teil des Plangebiets, der aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, soll gemäß dem zugrundeliegenden Konzept einer neuen Nutzung zugeführt werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Rechte ist für die vorgesehenen Nutzungen umfassendes Baurecht zu schaffen.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Erstellung des B-Planes verfolgt das allgemeine Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zu gewährleisten. Anhand der Abstimmung und räumlichen Zuordnung der einzelnen Nutzungen soll die städtebauliche Entwicklung dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Es werden vor allem die wesentlichen Grunddaseinsfunktionen Wohnen und Erholung betrachtet. Die Erstellung des Bebauungsplanes hat die Schaffung gesunder Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel. Unter Beachtung der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Rahmenbedingungen sollen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Definition zulässiger Nutzungsarten und -formen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Berücksichtigung der Belange der Wohnbevölkerung,

- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung,
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und
- Schaffung von Rechtssicherheit für die beabsichtigten Nutzungen

Im Ergebnis ist es Ziel, eine umfassende planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplante Wohn- und Erholungsnutzung – unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen untereinander sowie mit angrenzenden Nutzungen – zu erreichen.

4 Verfahrensdurchführung

Am 16.02.2022 wurde vom technischen Ausschuss der Gemeinde Borsdorf die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Flurstück 358m und eine Teilfläche des Flurstücks 358/6 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 568b der Gemarkung Zweenfurth befürwortet.

Der Beschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am 16.02.2022 (Beschluss Nr. 001/2022) gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zudem ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB bei Bebauungsplänen ein Umweltbericht erforderlich, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschreibt und bewertet.

Tab. 1 Verfahrensdurchführung

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. Nr. 001/2022 bekannt gemacht im Borsdorfer Amtsblatt vom 11.03.2022	16.02.2022
<i>weitere Verfahrensschritte werden ergänzt</i>	

B Grundlagen der Planung

5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte sowie der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Das Gebiet besteht aus folgenden Biotoptypen: Intensiv genutzter Acker, Staudenflur nährstoffreicher frischer Standorte, Einzel- und Reihenhaussiedlung mit ca. 40-60% Versiegelung, Kleingartenanlage, Baumgruppe, Befestigte Siedlungsstraße/ -zufahrt mit Parkflächen.

Das geplante Wohngebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Ortschaft Borsdorf. Es wird im Westen durch die „Zweenfurther Straße“ begrenzt und von Nordosten her durch die 'Heinrich-Heine-Straße' erschlossen. An den übrigen Seiten des Flurstücks grenzen Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Nebengebäuden an.

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Es wurde ein Baugrundgutachten angefertigt, welches auch Untersuchungen zu den anzutreffenden geologischen, hydrologischen und den Baugrundverhältnissen trifft sowie Angaben zu Versickerungsfähigkeit, Gründungen und zur Standsicherheit macht. Dieses liegt den Unterlagen bei.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortschaft Borsdorf innerhalb der Leipziger Tieflandsbucht. Die Geländeoberkante im Bereich des Baugeländes ist leicht nach Westen geneigt. Sie liegt zwischen geodätischen Höhen von ca. 123,8 m ü.NN und ca. 125,4 m ü.NN.. Das Gelände wurde ehemals als Gärtnerei genutzt. Im südlichen Teil des Geländes sind noch Reste der Gewächshäuser zu finden, während der übrige Bereich des Grundstücks unbebaut ist.

Das Areal befindet sich innerhalb der Leipziger Tieflandsbucht. Das Untergrundgestein in der Baustellenregion besteht in Tiefen von über 50-100 Metern aus Porphyren des Rotliegenden, die sich etwa 3,0 Kilometer südöstlich (in der Nähe von Beucha) bis zur Geländeoberfläche erstrecken. Über diesem Grundgebirge sind die Schichten des Tertiärs und Pleistozäns in Form von Lockersedimenten abgelagert. Die tertiären Ablagerungen setzen sich aus wechselnden Schichten von sandigen Bereichen mit Grundwasserführung, lehmigen Schluff- und Tonschichten sowie Braunkohlenflözen zusammen. Die eiszeitlichen Formationen in der

Region Borsdorf setzen sich aus präglazialen und altdiluvialen Muldeschottern zusammen, die von Geschiebelehm und Geschiebesanden der Grundmoräne der Saale-Eiszeit überlagert werden. Diese erstrecken sich in Tiefen von mehreren Metern unterhalb der Geländeoberfläche. Eine dünne und durchaus unregelmäßige Lössschicht bedeckt an einigen Stellen die oberste Schicht der eiszeitlichen Ablagerungen. Der Standort befindet sich nach DIN 4149 außerhalb einer Erdbebenzone.

Menschliche Aktivitäten könnten die obersten Bodenschichten verändert haben. Hierbei ist mit Eingriffen wie Aufschüttungen oder Aushubarbeiten zu rechnen. Diese Maßnahmen haben die ursprünglichen Bodenverhältnisse an der Oberfläche teilweise beeinflusst. Aufgrund der früheren gärtnerischen Nutzung des Geländes sind diese Auswirkungen in der Regel oberflächlich und von geringer Tiefe.

Die Bodenschichten, die sich am Standort befinden, weisen deutlich unterschiedliche Durchlässigkeiten auf.

Bereits in geringen Tiefen befinden sich Böden mit geringer Wasseraufnahmefähigkeit. Es ist zu erwarten, dass bei anhaltendem Niederschlag ein Aufstau und somit eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit von Versickerungselementen bei der Entwässerung in diese Schichten auftreten werden.

Basierend auf den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung kann der Standort als geeignet für das geplante Bauvorhaben betrachtet werden.

Grund- und Schichtenwasser:

Zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung (15.03.2018) lag der Wasserspiegel in der Messstelle auf einer geodätischen Höhe von 121,90 m ü.HN und somit oberhalb des mittleren Hochwassers. Allgemein ist eine Grundwasserfließrichtung nach Westen vorhanden. Das Gelände liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

Ca. 100 m von der westlichen Grenze des Plangebietes sind die Grenzen des Überschwemmungsgebiets des Flusses Parthe (U-5661021).

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und weist einen niedrigen Versiegelungsgrad auf. Der Großteil des Planungsgebiets ist von intensiv genutztem Ackerland geprägt. Im westlichen Teil befindet sich eine Wohnsiedlung mit Einzel- und Reihenhäusern mit ca. 40-60 % Versiegelung, sowie eine befestigte Siedlungsstraße mit Parkflächen. Im Nord- östlichen Teil sind eine Kleingartenanlage sowie eine Baumgruppe zu finden (siehe Abb. 2).

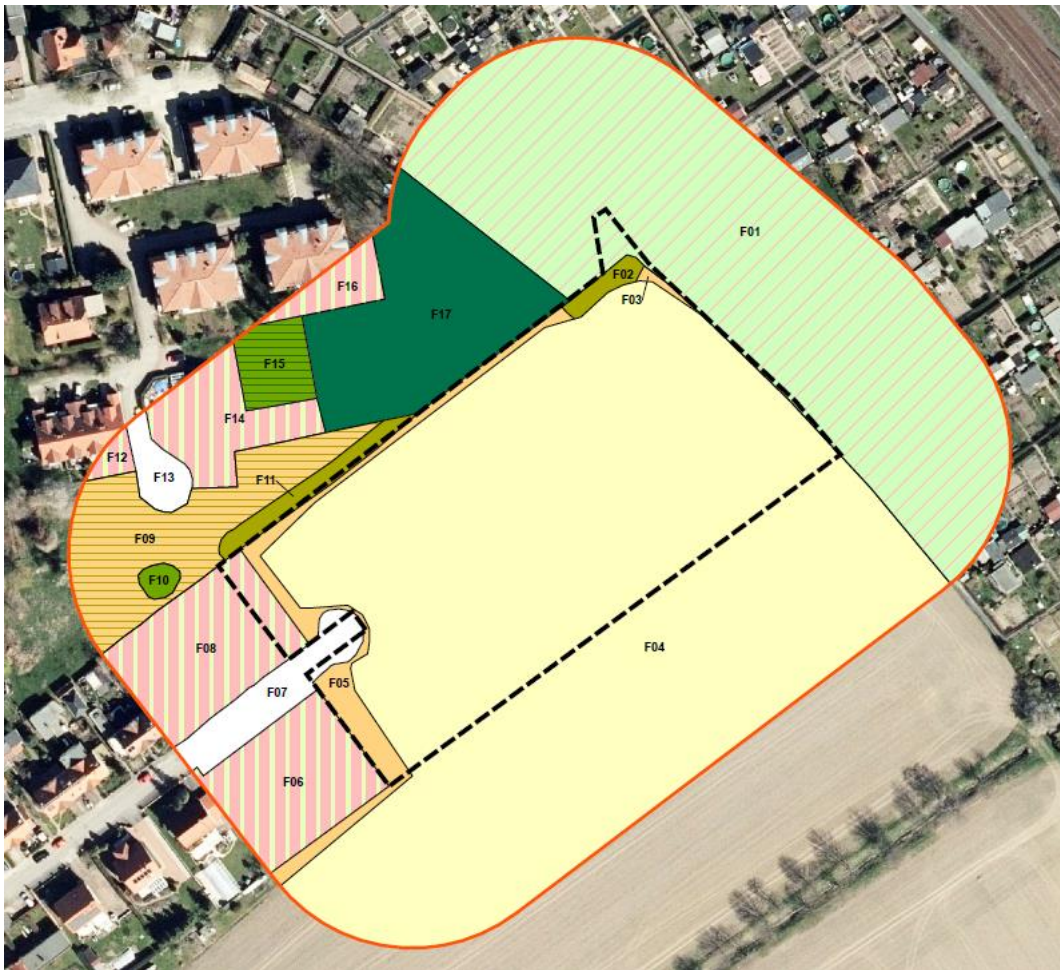


Abb. 2: Auszug Biotoptypenbestand (1:1250) (Quelle: Deutsche Reihenhaus 19.04.2023)

Die Flächen, die direkt an das Plangebiet im Süden angrenzen, dienen landwirtschaftlichen Zwecken, während im östlichen Teil eine Kleingartenanlage existiert, die auch für Freizeit und Erholung genutzt wird. Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets, entlang der Heinrich-Heine-Straße und der Oststraße, befindet sich Wohnbebauung.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Mit seinen 3.811 (2013) Einwohnern stellt der Ortsteil Borsdorf vor allen anderen den größten Ortsteil der Gemeinde dar (Einwohner Gemeinde Borsdorf insgesamt: 8.228. Der Zensus 2011 weist für Borsdorf durchschnittlich 2,2 Personen je Haushalt aus. Der Anteil der Haushalte in Ein- und

Zweifamilienhäusern betrug 2011 49,5 %, die Wohneigentumsquote 46,7 %.¹ Das Verhältnis zwischen Wohnraum in Privatbesitz und mietbarem Wohnraum ist in etwa ausgeglichen.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Planungsareal wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt, während die westlichen und nördlichen Bereiche von ausgedehnten Grünflächen und teilweise verwilderten Freiflächen geprägt sind. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend als Gärten genutzte, private wohnraumbezogene Freiflächen sowie intensiv genutzter Acker.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets, etwa 200-250 Meter entfernt, liegen ein Landschaftsschutzgebiet und ein FFH-Gebiet (EU Nr. 4540-301)

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine sozialen Einrichtungen vorhanden.

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas oder Pflegeeinrichtungen sind im Gemeindegebiet Borsdorf und seinem Umfeld mehrfach vorhanden.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Kindertagesstätten sind:

- der „Kindergarten Apfelkörnchen“ in der Heinrich-Kretschmann-Str. 35 (ca. 1,3 km),
- die Kindertagesstätte " Parthenfüchse" in der Heinrich-Heine-Straße 35 (ca. 0,75 km),
- die Kindertagesstätte "Parthenflöhe" Am Rain 5 (ca. 2,6 km),
- Villa Löwenzahn in der Heinrich-Heine-Str. 40 (0,8 km),

Die nächstgelegenen Schulen sind:

- Freies Gymnasium Borsdorf, Heinrich-Heine-Str. 33, 04451 Borsdorf – 0,7 km
- Dr.- Margarete-Blank-Schule (Grundschule), Sommerfelder Str. 6, 04451 Borsdorf - 3,2 km
- Grundschule "Am Schlosspark" Machern, Goethestraße 1, 04827 Machern – 8,4 km
- Gymnasium Brandis, Schulstraße 3, 04821 Brandis - 6,2 km
- Förderschule Engelsdorf (Förderschule), Riesaer Str. 177, 04319 Leipzig – 4,7 km
- Oberschule Taucha, Friedrich-Engels-Str. 19, 04425 Taucha – 7,9 km

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Zensus 2011, Wohnsituation der Haushalte im Freistaat Sachsen am 9. Mai 2011 nach Gemeinden, Gebietsstand: 1. Januar 2014.

- Oberschule Brandis, Poststraße 20, 04821 Brandis – 6,4 km

Ebenso befinden sich Senioren- und Pflegeeinrichtungen in ca. 2,0 km Entfernung zum Plangebiet:

- Diakonissenhaus Borsdorf, August-Bebel-Str. 8, 04451 Borsdorf - 1,5 km
- Seniorenzentrum „Althen“, Saxoniastr. 32, 04319 Leipzig – 2,7 km

Die Erreichbarkeit der Einrichtungen ist bedingt fußläufig, ansonsten mit dem Rad oder dem Bus (Haltestelle unmittelbar an der Heinrich-Heine-Straße), Bahn (Bahnhof in der unmittelbarer Nähe (1,3 km)) oder dem motorisierten Individualverkehr gegeben. Dies trifft auch auf weitere soziale Infrastruktureinrichtungen wie gesellschaftliche, kulturelle oder kirchliche Einrichtungen, weiterführende Schulen und sonstige zu.

5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet wird derzeit ausschließlich durch die westlich an das Areal angrenzende Oststraße erschlossen, die sich mit der Zweenfurther Straße verbindet. Westlich des Gebietes verläuft die Heinrich-Heine-Straße, die in einen Wohnbereich abzweigt. Diese Abzweigung ermöglicht die Zufahrt zum mehrstöckigen Wohngebäude in der Heinrich-Heine-Straße 2a-2r sowie zur angrenzenden Baumgruppe im nördlichen Teil des Plangebiets. Aktuell gibt es nördlich keine direkte Verbindung zum Geltungsbereich, allerdings ist ein Straßenanschluss an benachbartes Baugebiet geplant.

ÖPNV-Anbindung

Borsdorf ist eine der Umlandgemeinden, die am besten an das Oberzentrum Leipzig angebunden ist.

Der Ortsteil Borsdorf ist an das mitteldeutsche Schienennetz angeschlossen. Vom ca. 1,3 km entfernten Bahnhof sind Regionalzüge nach Leipzig, Dresden, Grimma, Döbeln und Meißen sowie die S-Bahnlinie 3 (S 3 Halle–Trotha–Halle Hbf–Leipzig Hbf–Wurzen) zu erreichen.

Ebenfalls vom Bahnhof Borsdorf sind zu erreichen:

- Buslinie 173 in nördliche Richtung über Panitzsch–Plösz bis nach Taucha
- Buslinie 175 nach Taucha und Sommerfeld
- Buslinie 684 der Regionalbus Leipzig
- Buslinie 691 nach Wurzen

Eine weitere Anbindung an den ÖPNV befindet sich in der Heinrich-Heine-Straße. Hier verkehrt die Buslinie 172 über Zweenfurth–Engelsdorf–Mölkau–Holzhausen–Liebertwolkwitz–Meusdorf bis nach Wachau und die Buslinie 684 nach Brandis.

Borsdorf beteiligt sich am Verkehrsprojekt „Muldental in Fahrt“ mit dem Ziel, kleine Busse mit engeren Taktungen einzusetzen.

5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Für das geplante Wohngebiet mit 38 Wohneinheiten ist eine Technikzentrale und eine überdachter Abfallsammelplatz in der Größe von 96 m² geplant.

Ein geringer Teil der Telekommunikations- sowie Stromleitungen liegen direkt im Planungsbereich. Die Strom- und Gasleitungen verlaufen bis zu den westlich am Planungsgebiet anliegenden Gebäuden. Weitere Leitungen für Telekommunikation und Strom verlaufen entlang der Oststraße.

Im Planungsbereich sind keine Gasanlagen vorhanden (STN MitnetzGas, 2021). Stattdessen befinden sich in der Oststraße Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Innerhalb des Planungsbereichs sind Kabelanlagen für Niederspannung von envia Mitteldeutsche Energie AG vorhanden.

Für Wasser sowie Regenwasser besteht derzeit keine Anbindung an entsprechende Ver- und Entsorgungsanlagen (STN AZV Parthe, 2021). Für Abwasser befindet sich in der Oststraße ein Trennsystem, das mit einem Mischsystem verbunden ist. Ein Teil davon verläuft über die private Grünfläche im westlichen Bereich, die an die bereits bestehende Siedlungsfläche anschließt. Es können keine weiteren Anschlüsse aufgenommen werden.

5.8 Altlasten

Der Boden wurde historisch nicht bebaut und es wurden keine Maßnahmen festgestellt, die die Qualität des Bodens im Laufe der Jahre beeinflusst haben. Der Standort wurde weder industriell noch gewerblich genutzt. Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden keine Grenzwertüberschreitungen in den Mischproben festgestellt. Daraus ergibt sich, dass der Boden für das geplante Bauvorhaben geeignet ist.

6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben dieser Beachtungspflicht sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Folgende Entwicklungspläne sind dabei mit den entsprechenden Inhalten zu beachten:

6.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) heißt es: *„Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“* (LEP 2013, S. 5)

Die Gemeinde Borsdorf wird im LEP 2013 folgendermaßen eingestuft:

- Festlegung der Raumkategorie „Verdichtungsraum“ (gemäß Festlegungskarte 1)
- Einstufung als Mittelbereich des Mittel- und Oberzentrums Leipzig (gemäß Festlegungskarte 2)
- überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig–Wurzen (gemäß Festlegungskarte 1)

Innerhalb der Verdichtungsräume sollten Potenziale zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum weiter gestärkt und ausgebaut werden. Den Verdichtungsräumen obliegen besondere Aufgaben und Funktionen bei der Vernetzung und Zusammenarbeit der Stadt-Umland-Räume. Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen dienen vorrangig der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen. Sie erfüllen im Verdichtungsraum vorrangig Ordnungsfunktionen.

Einer Forderung der Gemeinde zur bedarfsgerechten Ansiedlung von Schulen und Kindergärten, unabhängig der zentralörtlich funktionalen Einstufung, wurde im LEP entsprochen.

Im Landschaftsprogramm, als Bestandteil des LEP 2013, wird die Gemeinde Borsdorf folgendermaßen eingeordnet:

- Kulturlandschaftsgebiete: Siedlungsraum Leipziger Land

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen des LEP relevant:

Gemäß des Grundsatzes G.1.2.1 sind „[...] *in den Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern.*“

„*Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.*“ (LEP 2013, Z 2.2.1.3)

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und den zukünftig beabsichtigten Maßnahmen ist das Plangebiet gut an das Zentrum von Borsdorf angebunden.

„*Eine Siedlungsentwicklung, die über den, aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*“ (LEP 2013, Z 2.2.1.6)

Borsdorf steht mit der Stadt Brandis im grundzentralen Verbund.

„*Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.*“ (LEP 2013, G 2.2.1.1)

„*Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.*“ (LEP 2013, Z 2.2.1.9)

Es werden durch die Planung, Flächen vor Ort und keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

„*Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.*“ (LEP 2013, G 2.2.2.4)

Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden. (LEP 2013 G 4.1.3.2)

Mit der Planung wird dem Grundsatz entsprochen. Für die Entwicklung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben.

6.1.2 Regionalplan Westsachsen 2021

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021 genehmigt und trat am 16.12.2021 mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG in Kraft. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen dar. Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Westsachsen 2021 Karte 14 „Raumnutzung“ ist für das Plangebiet keine besondere Festsetzung getroffen.

Die Gemeinde Borsdorf wird im Regionalplan Westsachsen 2021 (RPWS 2021) folgendermaßen eingestuft:

- Festlegung als Raumkategorie „Verdichtungsraum“ (gemäß Festlegungskarte 1)
- Festlegung einer regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (gemäß Festlegungskarte 1)
- Festlegung als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern (gemäß Karte 2)
- Einstufung als grundzentraler Verflechtungsbereich (Nahbereich) (gemäß Festlegungskarte 3),
- die Gemeinde Borsdorf ist Teil des Leipziger Muldlandes und des Grünen Rings (gemäß Festlegungskarte 4),

Im Folgenden werden die wesentlichen, in diesem Bauleitplan zu beachtenden, regionalplanerischen Ziele sowie die zu berücksichtigenden Grundsätze entsprechend des RPWS 2021 aufgeführt:

G 1.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.

G 1.1.2 In der Planungsregion Westsachsen soll [...] die Lebensqualität in der Region, insbesondere ihre Umweltqualität und Wohnattraktivität sowie ihr Tourismus- und Freizeitangebot, verbessert und der Schutz der Umwelt als Lebensgrundlage auch für künftige Generationen sowie die Erhaltung der vielfältigen geistig-kulturellen Traditionen und kulturlandschaftlichen Besonderheiten der Region gesichert werden.

Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

G 2.2.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.

Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.

G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.

Z 3.4.8 Der ÖPNV ist durch einen bedarfsgerechten Neu- bzw. Ausbau von P+R-Anlagen zu stärken. Dazu sind insbesondere die Kapazitäten der P+R-Anlagen an den Stationen des SPNV Borna, Borsdorf, Dahlen, Döbeln, Eilenburg-Ost, Kühren, Schkeuditz und Torgau wesentlich zu erhöhen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wie folgt berücksichtigt und umgesetzt:

- Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die o.g. Nutzungen realisieren zu können.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Borsdorf liegt ein wirksamer FNP mit Stand vom 26.05.2005 vor. Diese hoheitliche Maßnahme eigener Art mit behördeninterner Bindungswirkung stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln.



Abb. 2 Auszug FNP für den Geltungsbereich (1:20.000) (Quelle: RAPIS, 21.09.2023)

Im bestehenden FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung dargestellt. Aus diesem Grund entspricht die vorgesehene Planung dem Flächennutzungsplan, in dem die Entwicklung von Wohnbauflächen bereits als solche ausgewiesen ist. Dabei wird die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich im sogenannten Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt für diese Bereiche auf der Grundlage des § 35 Baugesetzbuch. Vorhaben wären demnach nur zulässig, wenn sie entsprechend dem Katalog des § 35 Abs.1 BauGB „privilegiert“ wären und ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstünden. Vorhaben wären auch im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Hierbei wird insbesondere auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes abgestellt.

6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für diesen Bauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

6.2.1 INSEK Borsdorf

Unter den Schlagwörtern Wohnsympathisch – Verkehrszentral – Großstadtnah erfolgte 2015 die Entwicklung eines gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) für die Gemeinde Borsdorf. Das INSEK erläutert Potenziale und Vorteile der Lagegunst der Gemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Leipzig, beschreibt künftige Entwicklungstendenzen und deklariert die Gemeinde als attraktiven Wohnstandort.

Die Leerstandsquote bei Wohnungen betrug nach Daten des Zensus 2011 auf gesamtgemeindlicher Ebene 6 %. In den letzten Jahren konnten etwa 50% des Leerstandes reduziert werden, womit der Bedarf an verfügbaren Wohnungen und Bauflächen weiter angestiegen ist. Für potenzielle Neubebauungen wird im INSEK von 2015 gerade einmal von ca. 13 bis 14 Einfamilienhäusern ausgegangen. Im Fachkonzept *Wohnen und Denkmalpflege* wird auf eine gebietsbezogene Einzelmaßnahme verwiesen, die die Entwicklung potenzieller Wohngebiete südlich der Leipziger Straße fokussiert. Eine, der Kernaussage nach, nachhaltige Entwicklung von Siedlungsbereichen ist zutreffend.

In der naheliegenden Großstadt Leipzig ist in den kommenden Jahrzehnten ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung zu erwarten, wie aus einer Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung hervorgeht. Diese Studie identifizierte Leipzig als die am schnellsten wachsende Stadt Deutschlands, mit einer prognostizierten Zunahme der Einwohnerzahl um rund 16 Prozent bis zum Jahr 2035. Bereits in den letzten Jahren ist der Bedarf an Wohnraum deutlich gestiegen, was sich in steigender Nachfrage und höheren Miet- sowie Kaufpreisen niederschlägt. Die Suche nach einer Wohnung wird daher zunehmend komplizierter. Aufgrund dieser Tatsache und der vergleichsweise geringen Entfernung von etwa 15 Kilometern zu Leipzig und der vorhandenen Fläche bietet Borsdorf eine attraktive Lösung für den Bedarf an Wohnraum.

Fachkonzept Wohnen:

Der Auslastungsgrad an Flächen innerhalb bestehender Wohnbebauungsgebiete lag und liegt weiterhin bei über 90 %. Ein theoretische Neubebauung im Ein- und Zweifamilienhaussektor auf potenzielle Bauplätze ist sehr beschränkt.

Um eine zusätzliche Angebotsdeckung an Wohnraum zu gewährleisten, war eine Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren und Siedlungskernen notwendig. Dies hat Borsdorf in den vergangenen Jahren bereits verfolgt und umgesetzt.

Die Lenkung von Bauwilligen auf Bestandsimmobilien wurde durch stadtplanerische Maßnahmen und Prozesse gefördert. Dabei wurde auf eine maßvolle Verdichtung in den gewachsenen Wohngebieten geachtet, die den Charakter der Quartiere erhält. Im Fachkonzept Wohnen wird das Ziel der Anpassung des Wohnungsangebotes aufgeführt. Maßnahmen, die hierdurch hervorgehen, sind die Schaffung von Wohnungsangeboten inkl. entsprechender Wohnumfeldgestaltung, Umnutzung von Brachen für Wohnen, Ausweisung neuer Wohngebiete und Umwandlung von Nichtwohngebäuden in zeitgemäßen Wohnraum.

Weiterhin wird im Fachkonzept Soziales als Schwerpunktthema und gebietsbezogene Einzelmaßnahme der Ausbau der Angebote zur Kinderbetreuung festgeschrieben.

Aufgrund der wohnwirtschaftlichen Entwicklung des Bebauungsplanes soll das INSEK Borsdorf zukünftig fortgeschrieben werden.

6.2.2 Grundzentraler Verbund Borsdorf/Brandis

Grundzentrale Verbünde stellen eine Sonderform der Grundzentren dar. Dabei handelt es sich um Kommunen mit räumlicher Nähe und/ oder funktionalen Verflechtungen, die gemeinsam die Funktion eines Zentralen Orts ausüben. Den Ausweisungen grundzentraler Verbünde liegt der Gedanke zugrunde, dass mit kooperativen Strukturen den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen wirksamer begegnet werden kann, da durch eine Zusammenarbeit der Konkurrenz auf engem Raum entgegengewirkt und vorhandene Potenziale wirksamer genutzt werden können. Chancen bestehen insbesondere bei der gemeinsamen Aufgabenbewältigung durch Kooperation, Spezialisierung oder Funktionsteilung entsprechend den Stärken und Schwächen der Partner sowie des effektiven Ressourceneinsatzes.

Zwischen der Gemeinde Borsdorf und der Stadt Brandis besteht eine Kooperationsvereinbarung zum grundzentralen Verbund Borsdorf/Brandis.

Der Regionalplan Westsachsen enthält im Kapitel 1.3 Zentrale Orte und Verbünde unter dem Ziel 1.3.7 einen grundzentralen Verbund „Borsdorf/Brandis“. Gem. dem Ziel 1.3.3 sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten, überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden. Weiterhin sind gem. Ziel 1.3.8 die Grundzentren, zu denen der Verbund Borsdorf/Brandis gehört, als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Die gemeinsame Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen durch die Gemeinden dient der Kooperationsvereinbarung in Fortentwicklung der begonnenen interkommunalen Zusammenarbeit im Aktionsraum Partheland.

Sie umfasst sowohl Abstimmungen in Bezug auf die Entwicklung der zentralörtlichen Funktionen beider Kommunen, Abstimmungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung als auch ganz konkrete Formen der interkommunalen Zusammenarbeit mit dem Ziel der Verbesserung der grundzentralen Versorgung in der Fläche.

Eine weitere Intensivierung der Zusammenarbeit mit dem Ziel der gegenseitigen Ergänzung bei der zentralörtlichen Ausstattung wird angestrebt. Weiterhin sind die Gemeinde Borsdorf und die Stadt Brandis neben den Gemeinden Großpösna und Machern sowie der Stadt Naunhof in Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Belgershain und Parthenstein im interkommunalen Aktionsraum Partheland tätig. Die begonnene Zusammenarbeit im Aktionsraum Partheland soll fortgesetzt werden. Im Rahmen des Aktionsraumes Partheland stellen die Gemeinde Borsdorf und die Stadt Brandis ein gemeinsames Entwicklungskonzept auf, das u.a. die Verbesserung der grundzentralen Funktionen zum Ziel hat.

7 Umweltbericht

7.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Bundes- und landesrechtliche Regelungen (nach der aktuell gültigen Fassung)

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Fachgesetze wie z. B. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

7.2 Ziele des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird parallel zum Bebauungsplan erarbeitet. Die aus der Analyse entwickelten grünordnerischen Ziele

- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und -verdichtung,
- Gehölzneuanpflanzungen zur Verbesserung der Funktionen des Naturhaushaltes und Eingrünung des Gebietes (Verbesserung des Landschaftsbildes),
- Pflanzpflichten für heimische und standortgerechte Gehölze,

werden im Grünordnungsplan als grünordnerische Maßnahmen (MG) berücksichtigt, weiter ausgeführt und fließen im Bebauungsplan zum Teil in die Festsetzungen mit ein.

Die Ergebnisse werden im Entwurf zum Bebauungsplan ergänzt.

7.3 Ziele des Artenschutzfachbeitrages

Neben der Ausweisung von grünordnerischen Festsetzungen wird auch der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG untersucht, um die Auswirkungen auf geschützte Arten zu bewerten und unzulässigen Beeinträchtigungen entgegen wirken zu können. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) mit integriertem Artenschutzmaßnahmenkonzept wird als Anlage zum Bebauungsplan erarbeitet.

Aktuell liegt eine Kartierung mit folgendem Ergebnis vor:

Während der Geländebegehungen (insg. 4 Durchgänge zwischen April und Juni 2023) wurden Nachweise an Vögeln innerhalb und im Umfeld des erweiterten Untersuchungsgebietes erbracht. Die Stauseinstufung richtet sich dabei nach den artspezifischen Vorgaben in SÜDBECK et al. (2005). Das methodische Vorgehen wurde entsprechend der Vorgaben für Revierkartierungen nach SÜDBECK et al. (2005) an die spezifischen Bedingungen und das erwartbare Artenspektrum angepasst. Es erfolgte eine konservative Bewertung der Nachweise, so dass ein entsprechend durch vorhandene Standortbedingungen gegebenes Lebensraumpotenzial mit in die Betrachtung einbezogen wurde. Trotzdem können artspezifisch insbesondere bei Arten, die einen sehr frühen Brutbeginn im Jahr zeigen, qualitative Untererfassungen durch geringe Nachweisintensitäten resultieren.

Zu beachten ist, dass das Untersuchungsgebiet, dass schon einen 50 m breiten Puffer um das Plangebiet aufweist, bezüglich der avifaunistischen Erfassungen um einen zusätzlichen 150 m breiten Puffer im Bereich der Ackerflächen erweitert wurde.

Im Fokus der Untersuchungen lag insbesondere der Nachweis von Bodenbrütern auf Ackerflächen, wie der Feldlerche (*Alauda arvensis*). Trotz intensiver Absuche konnte die Art jedoch nicht auf den Ackerflächen des erweiterten Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden. Auch angrenzende Grünland- und Ackerflächen wiesen keinen entsprechenden Reviergesang auf. Das eUG ist nachweislich unbesiedelt von Bodenbrütern der Ackerflächen.

Innerhalb des eUG bestehen dagegen geeignete Lebensraumstrukturen für folgende Artgruppen:

- Boden- und Freibrüter in Gehölzen einschließlich Baumhöhlenbrüter im nördlich des Plangebietes angrenzenden Feldgehölz,
- Boden- und Gebüschbrüter des Halboffenlandes entlang des Kittelgrabens und den Siedlungsrändern,
- Gebäudebrüter und Brüter in anthropogenen Strukturen in den Siedlungsbereichen (Wohnsiedlung, Kleingartenanlage),

Zu beachten sind auch die in den Hausgärten der Siedlungen sowie der Kleingartenanlage festgestellten Nistkästen, die entsprechenden Höhlen- und Halbhöhlenbrütern Brutplätze bieten können.

Das vorhandene Artenspektrum betrifft fast ausschließlich häufige Arten, die keine besondere Störfähigkeit zeigen. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Tiere eine individuelle Anpassung an die Störbelastungen in Siedlungsnähe besitzen.

8 Städtebauliches Konzept



Abb. 3 städtebauliches Konzept (Quelle: Deutsche Reihenhaus AG)

8.1 Bebauungs,- Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Es ist die Errichtung von 38 Reihenhäuser in sechs Dreiergruppen des Typs 120 im Süden und fünf Vierergruppen des Typs 145 im Norden geplant. Die Reihenhäuser haben 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Reihenhäuser orientieren sich in

Richtung und der Satteldachform an den anderen Reihenhäusern entlang der Oststraße. Die Reihenhäuser des Types 145 nördlich der Erschließung haben eine Firsthöhe von 10,55m. Die Reihenhäuser des Types 120 südlich der Erschließung haben eine Firsthöhe von 9,62m. Die südlichen Reihenhäuser sind niedriger in Richtung der freien Landschaft.

Die geplante Bebauung mit Reihenhäusern stellt eine Verlängerung der bereits bestehenden Reihen- und Einzelhäuser entlang der Oststraße dar. Die bestehende Sichtachse der Oststraße wird nicht unterbrochen, sondern ausschließlich verlängert. Diese Sichtachse wird im Bereich der straßenseitig liegenden Stellplätze für die Reihenhäuser durch Bäume untergliedert.

Die Ausrichtung der Häuser und Gartenbereiche orientieren sich an der verlängerten Erschließung. Die nördlichen Reihenhäuser haben Nordwest Gärten wohingegen die südlich der Erschließung liegenden Reihenhäuser südöstlich ausgerichtete Freibereiche haben. Die Hausgruppen werden über einen Gehweg hinter den Stellplätzen fußläufig erschlossen.

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt nicht. Stattdessen sind Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden.

Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 m² auf. Im rückwärtigen Freibereich wird ein Terrassenschrank mit ca. 2 m², der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 m² zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.

In dem Wohnpark erfolgt keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Privatstraßen und Privatwegen, Stellplätzen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

8.2 Verkehrskonzept

Das Gebiet wird über die verlängerte Oststraße erschlossen. Die öffentliche Oststraße wird inklusive Abzweig zum benachbarten Grundstück als öffentliche Erschließung ausgeführt. Im hinteren Bereich bleibt es eine Privatstraße, die in gleicher Breite weitergeführt wird.

Etwa mittig im Wohngebiet erfolgt ein Abzweig Richtung Norden, um ein geplantes angrenzendes Wohngebiet zukünftig anzuschließen. Damit wird eine Sackgassensituation verhindert und es kann eine Durchfahrt ermöglicht werden. Die Verkehrswegesituation

funktioniert für Ver- und Entsorger sowie für die Feuerwehr auch ohne den Anschluss, da mit der T-Kreuzung eine ausreichend große Wendemöglichkeit gegeben ist.

Für die Reihenhäuser wird ein doppelter Stellplatznachweis erbracht. Die 76 Stellplätze befinden sich direkt vor den Reihenhäusern an der Straße.

Fahrradabstellplätze sind für die Reihenhäuser im Bereich der Vorgartenterrasse und hängend im Vorgartenschrank möglich.

Alle privaten Stellplätze verfügen über eine anschlussfertige Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Dies beinhaltet die gesamte Strom- & Netzwerkverkabelung einschließlich eines Lastmanagements sowie einer sinnvollen Ertüchtigung des Netzanschlusses.

8.3 Freiraumkonzept

Die südlichen Gärten sind sehr großzügig geplant und bilden mit der privaten Grünfläche einen Übergang in die angrenzende Landwirtschaftsfläche. Die Bäume zwischen den Stellplätzen dienen der Beschattung, der Durchgrünung des Gebietes, der Entwässerung und lockern gleichzeitig den Blick entlang der Oststraße auf.

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten Hausgärten auch gemeinschaftliche Grünflächen in Form eines Hochwasserschutzwalls vor. Der Wall hat eine durchschnittliche Höhe von ca. 60cm und soll mit einer ortstypischen Pflanzenmischung begrünt werden. Um das Aufwachsen von Büschen und Bäumen zu vermeiden ist eine ein- bis zweijährige Mahd notwendig. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

8.4 Ver,- und Entsorgungskonzept

Versorgt werden alle Wohneinheiten über eine Technikzentrale, in der sich die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Strom und Gas befinden. Von der Technikzentrale aus, werden alle Wohneinheiten über private Netze auf dem Grundstück, mit Trinkwasser, Wärme und Strom versorgt. Demnach muss die öffentliche Erschließung mit Leerrohren ausgestattet werden, um die Reihenhäuser im WA 1 und im WA 3 versorgen zu können. Entsprechende Dienstbarkeiten sind mit Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Die Schmutzwasserentwässerung des Grundstücks erfolgt ebenfalls über ein privates Kanalnetz, dass an drei Anschlusspunkten an das öffentliche Netz in der Planstraße angeschlossen werden soll.

Im Zuge der Planungen wurde festgestellt, dass eine bloße Sanierung des bestehenden Kanals in der Oststraße nicht ausreicht. Derzeit erfolgt die Entwässerung im Trennsystem und soll in ein Mischsystem umgewandelt werden. Es ist daher notwendig, die Entwässerungsanlagen umfassend zu erneuern. Diese Maßnahme beinhaltet einen Neubau

eines Mischwasserkanals DN 400, um die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers sicherzustellen. Zur Klärung finden bereits Abstimmungen zwischen dem Projektentwickler, der Gemeinde und dem Versorgungsträger statt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll über unterirdische Rigolenkörper in den Gartenflächen zur Versickerung gebracht werden. Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten nördlichen Nachbarfläche wurden bei der Dimensionierung der Rigolen mitberücksichtigt. Die Straßenflächen werden gesondert behandelt (Vorreinigung) und ebenfalls vor Ort zur Versickerung gebracht.

8.5 Energiekonzept

Die in Contracting betriebene Wärme- & Stromversorgung wird über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert. Neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe wird der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom und das zur Spitzenlast nötige Gas aus reinem Biomethan in Lieferverträgen verpflichtend bezogen. Dadurch ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich.

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme/ Wärmepumpe je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung ist mittig im Plangebiet insgesamt ein gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz vorgesehen. Durch den gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatz wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden.

Die Anzahl der Tonnen sowie Größe und Lage des Abfallsammelplatzes ist mit dem Entsorger abgestimmt. Die Befahrbarkeit der Oststraße ist sowohl über die Durchwegung zum Nachbargebiet als auch über die Wendemöglichkeit auf der T-Kreuzung gegeben.

C Inhalte des Bebauungsplanes

9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft innerhalb der Gemarkung Zweenfurth. Er ist in der Planzeichnung festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die südöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 108/6, 113/5 und 107/1,
- im Nordosten durch die Südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 358/a (Kleingartenanlage),
- im Südosten verläuft der Geltungsbereich ca. 80,5 m parallel zur Grenze im Nordosten und
- im Südwesten wird der Geltungsbereich durch die Nordöstliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 358/1, 358/7, 358/q und 358/z begrenzt.

Der Geltungsbereich selbst umfasst im Wesentlichen das Flurstück 358/m und Teilflächen der Flurstücke 358/6 und 568/b.

10 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- ein Baugebiet, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet, welches sich in drei Teilbaugebiete gliedert,
- private Grünflächen,
- öffentliche und private Verkehrsflächen sowie
- Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die einzelnen Teilbaugebiete unterscheiden sich überwiegend durch die räumliche Trennung bzw. aufgrund unterschiedlicher Bautypologien im Maß der Nutzung. Die öffentliche Verkehrsfläche trennt die jeweiligen Teilbaugebiete voneinander. Der ruhende Verkehr soll über oberirdische Stellflächen untergebracht werden. Die im Gebiet gelegenen Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

11 Baugebiete

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in kursiver Formatierung wiedergegeben.

11.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Teil A: Planzeichnung:

*Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, welches in 3 Teilbaugebiete (WA 1 bis WA 3) unterteilt ist.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]*

Begründung:

Die Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorrangig dem Wohnen dienen sollen. Es werden drei Teilbaugebiete festgesetzt, welche durch öffentliche sowie private Straßenverkehrsflächen und unterschiedliche Bautypologien getrennt sind.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftig vorgesehenen Wohnnutzungen im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte Nutzung in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt werden kann. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird entsprechend dem unter Kap. 6.2 aufgezeigten Bedarf ein allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 für die Entwicklung von Reihenhäusern ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets werden ebenfalls Reihenhäuser als allgemeines Wohngebiet WA 3 festgesetzt.

11.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.1

Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

a) Wohngebäude,

b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen könnten, zu vermeiden.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird seine vorwiegende Nutzung dem Wohnen zugesprochen, im begrenzten Umfang sollen auch weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen zugelassen werden.

Die Teilbaugebiete sollen überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Es werden bzgl. der zulässigen Nutzungen fast keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

11.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Teil B Text, Nr. 1.2

Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

d) Anlagen für sportliche Zwecke.

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Durch die Festsetzung wird gesondert festgelegt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind. Zudem ist es auch Ziel der Gemeinde den Tourismus in Borsdorf zu stärken.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weiterhin der städtebaulichen Zielstellung, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und angrenzender Nutzungen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen, wie bspw. Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften haben kann.

Auch werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, wodurch eine künftig angestrebte Nutzungsflexibilität und -mischung gesichert wird. Dies entspricht der Vereinbarkeit zwischen Beruf und Familie und ermöglicht die Ansiedlung der Versorgung des Gebietes dienender Handwerksbetriebe. Derartige Betriebe können die Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet stören. Aus diesen Gründen sollen im Plangebiet nur Betriebe im Wege der Einzelfallprüfung zulässig sein.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im Baugebiet ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Aufgrund des damit verbundenen Sportlärms (bei Freianlagen) und des Zu- und Abgangsverkehrs ist im Einzelfall von Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen, welche im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen sind.

11.1.3 Unzulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.3

Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

- a) *Anlagen für Verwaltungen,*
- b) *Gartenbaubetriebe,*
- c) *Tankstellen.*

[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

Teil B Text, Nr. 1.4

Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.2 c) sind gebäudegebundene Solaranlagen zulässig.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

Es besteht im Plangebiet für die weiteren ausgeschlossenen Nutzungen (wie bspw. Gartenbaubetriebe) kein Bedarf. Es sind im Baugebiet wohngebietstypische kleinteilige Strukturen geplant, die auf das Plangebiet in Nutzung und Wirkung reflektieren.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet vollständig ausgeschlossen, da der Kundenverkehr derartiger Betriebe die Infrastruktur übermäßig stark belasten und zu unerwünschten Lärmbelastigungen führen würde, sodass damit die angestrebte Wohnnutzung beeinträchtigt werden könnte. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht. Dem soll vorgebeugt werden.

Mit der Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, auf den Neubauten im Gebiet gebäudegebundene Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) installieren zu können.

12 Maß der baulichen Nutzung

12.1 Grundflächenzahl

Teil A: Planzeichnung

Für das Baugebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder die Festsetzung einer Größe der Grundfläche (GR), die gleich der Flächeninhalte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für die Tiefgaragen geregelt ist, bestimmt.

Trotz der stark bindenden Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen als einer eng an der bestehenden oder geplanten Gebäudegrundflächen orientierten Festsetzung erfordert die Systematik der Baunutzungsverordnung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO neben einer entsprechenden Geschoszahl- oder Höhenfestsetzung stets die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen (GR).

Insgesamt gewährleisten die gewählten Festsetzungen, dass in den Baugebieten eine den übergeordneten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielen entsprechende Bebauung mit einem insbesondere ökologisch verträglichen Dichtewert realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im hohen Maß bodenschonende Entwicklung der Gebiete.

Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um innerhalb des klar begrenzten Baugebiets für die dort angestrebte Bebauung eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu gewährleisten.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da im B-Plan die GRZ und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wurde. Im Rahmen des Planverfahrens wurde dennoch geprüft, ob die GFZ gem. § 17 BauNVO eingehalten wird. Dies ist gegeben.

12.2 Höhe baulicher Anlagen

Teil A: Planzeichnung

Gemäß Planeinschrieb und durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird die zulässige Geschossigkeit in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO]

Teil A: Planzeichnung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bei der Festsetzung der Oberkante der Gebäude

handelt es sich dabei um ein aus städtebaulichen Gründen festgesetztes Maß der baulichen Nutzung. Bei der Festsetzung von Höhen ist immer die Bezugshöhe als Ausgangshöhe eindeutig anzugeben. Dies ist bei Festsetzung von Höhen über NHN bereits gegeben. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Begründung:

Mit den Höhenvorgaben von maximal 11m im WA 1 und WA 2 und 9,6m im WA 3 soll der städtebaulichen Rahmenplanung entsprochen und ihre Höhe geregelt werden. Damit soll zusätzlich zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit eine höhenmäßige Harmonie des Gebietes bewirkt werden. Zum südöstlich angrenzenden Landschaftsraum nimmt die Höhe der Gebäude ab. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls in Südostrichtung abfallenden Gelände schafft dies einen harmonischen Übergang.

Die Festsetzungen geben gegenüber der aktuellen Objektplanung einen gewissen Spielraum, um bautechnische Veränderungen und zukünftige Anforderungen berücksichtigen zu können. Der Puffer von ca. 50cm ist städtebaulich nicht relevant und daher für die Prägung des Standortes nicht ausschlaggebend.

Die Höhe und Geschossigkeit der Neubauten im WA 1 bis WA 3 soll die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) im Inneren des Standortes ermöglichen.

12.3 Überbaubaren Grundstücksflächen

Teil A: Planzeichnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. [§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

Begründung:

Das Gebiet des B-Planes zeichnet sich durch seine städtebauliche Eigenart aus. Städtebaulich maßgebende Raumkanten und Baufluchten sind gegeben.

Für die Fassung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde die Festsetzung von Baugrenzen gewählt, da sich dort die festgesetzten Baufensterabmessungen eng an die jeweils in ihnen vorgesehenen Baukörper anlehnen und somit die städtebauliche Gesamtkonzeption unterstützen.

Die Bautiefen ergeben sich überwiegend aus den Anforderungen an Bautiefen, die eine ausreichende Belichtung gewährleisten. Die Baufenster definieren die jeweiligen Hauptbaukörper, welche den städtebaulichen Raum prägen. Für die Neubauten werden überbaubare Grundstücksflächen so dimensioniert, dass die geplanten Baukörper realisierbar sind. Terrassen und Balkone sind innerhalb der Baufenster einzuordnen.

12.4 Bauweise

Teil A: Planzeichnung:

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Baugebiete ist in den allgemeinen Wohngebieten die Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die Bauweise transportiert die Bebauungsabsicht, welche durch das städtebauliche Konzept definiert wird. Es werden die Regelungen der offenen Bauweise als Hausgruppe für die Baugebiete definiert, um die gewünschte Bautypologie und die seitlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen zu sichern.

Die Reihenhäuser werden aufgrund des Vermarktungskonzeptes als Wohngemeinschaft ebenfalls als offene Bauweise festgesetzt. Es wird also keine Realteilung vollzogen und es wird keine Grenzen zwischen den einzelnen Reihenhäusern geben. Daher handelt es sich gemäß BauNVO nicht um Reihenhäuser/Hausgruppen sondern um eine offene Bauweise. Die beabsichtigten Hausgruppen bleiben unter 50m Länge.

13 Stellplätze, Nebenanlagen

Teil A: Planzeichnung

*In der Planzeichnung werden Flächen für oberirdische Stellplätze festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]*

Teil B: Text, Nr. 2.1

*In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]*

Begründung:

Die Flächen dienen der Deckung des aus den geplanten Nutzungen resultierenden Bedarfs.

Mit der Planung wird der Fokus auf die zentrale und dezentrale Unterbringung der Stellplätze gelegt. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden für die jeweils angrenzenden Baugebiete welche als Reihenhäuser ausgeführt werden, Stellplatzanlagen geschaffen. Die Begrenzung auf die mit direkter Straßenanbindung zur Verfügung stehenden Flächen soll die Inanspruchnahme weiterer Flächen verhindern und somit die Wohnqualität erhöhen. Der zu erwartende Besucherverkehr kann innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche kompensiert werden.

Um die gärtnerische Nutzung zur Selbstversorgung nicht einzuschränken, werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen, sofern keine anderen Festsetzungen dem entgegenstehen.

Für die Baugebiete sind Reihenhäuser vorgesehen. Demnach ist für das jeweilige Baugrundstück mit max. zwei Stellplätzen je Wohneinheit zu rechnen. Bei einer

durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme von 20 m² je Stellplatz sowie der gemäß städtebaulichem Konzept angedachten Wohneinheiten werden die gem. BauNVO vorgegebenen Grenzen zur überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten.

Teil B: Text, Nr. 2.2

In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Begründung:

Mit den Baugrenzen wird die prägende Baustruktur definiert. Dennoch sollen Nebenanlagen wie Vorgartenschränke, Gartenschuppen o.ä. auch außerhalb der Baufenster zulässig sein. Der Überbauungsgrad regelt die GRZ und die Grenze der Überschreitung ist gem. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgegeben.

14 Verkehrsflächen

Teil A: Planzeichnung

Die erforderlichen Flächen für die Erschließung des Gebietes werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche) festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße stellt die verkehrs- und medienseitige Haupteerschließung dar und ermöglicht als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine effiziente und uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Plangebietes.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden zur Sicherung der Erschließung des Gebietes öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung ist zugleich die Grundlage für die künftige öffentliche Widmung der Straße. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll von der Oststraße im Westen über eine bestehende Gebietszufahrt erfolgen und zukünftig an die neue Erschließungsstraße des ebenfalls noch in der Planung befindlichen nördlich angrenzenden Plangebiets anbinden. Damit wird eine Durchfahrt ermöglicht, welche die Befahrung durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Die Straßenbreiten sind entsprechend festgesetzt, um die Befahrung durch Bewohner und Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Die grundlegende Ausbaubreite von 6,6 m (Fahrbahn 5,6 m, plus je 0,5 m Lichtraumprofil an beiden Seiten) der künftigen Wohnstraße ergibt sich voranging aus dem Bestand der Oststraße. Die Planstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleisten die Realisierung einer effizienten verkehrs- und medientechnischen Erschließung.

Die notwendigen Flächen für die öffentlichen Straßen befinden sich im Eigentum der Projektentwicklerin. Die Herstellung der Verkehrsflächen erfolgt durch den Eigentümer und wird vertraglich geregelt.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche) erfolgt zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger gewährleistet die gesicherte Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der Westlichen Baugrundstücke im WA 2 und WA 3.

Die Bruttobreite der Privatstraße liegt ebenfalls bei 6,6 m Breite. Die Abholung des Mülls im Übergangsbereich von der öffentlichen zur privaten Straßenfläche vorgesehen. Die Privatstraße gewährleistet in ihrer Dimensionierung die Realisierung der technisch notwendigen Bestandteile. Den Belangen der Versorgung (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung) ist somit Rechnung getragen. Eine Aufnahme von Rechten zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist nicht erforderlich, da durch § 55 Abs. 1 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) die Rechte u. a. für das Betreten und Befahren durch Einsatzkräfte im Einsatzfall bereits ausreichend geregelt sind. Das Gebiet wird über diese Trassen ebenfalls für die Medien Trinkwasser, Regenwasser und Schmutzwasser ver- und entsorgt.

14.1 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Planzeichnung

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Gehrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Begründung:

Die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet die öffentliche Fußwegverbindung durch das Plangebiet. Die geplanten Gehwege zwischen den Stellplätzen und den Reihenhäusern gewährleisten zudem eine sichere Durchwegung. Zwischen den Stellplätzen selbst sind weitere Zugänge von der Straße zum parallel geführten Gehweg geplant. Diese werden jedoch nicht Lagegenau festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität bei der Ausführung zu gewährleisten. Durch die Festsetzung von Nebenanlagen in diesem Bereich steht der Bebauungsplan der Realisierung von Zugängen nicht entgegen.

15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Teil B: Text, Nr. 3

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Wegen, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung verfolgt einen naturschutzfachlichen Aspekt – keinen wasserwirtschaftlichen Belang. Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen mit wasseraufnehmenden/ wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht wird das auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, wird durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückgehalten oder über geeignete Maßnahmen verdunstet. Damit wird sichergestellt, dass das Oberflächenwasser nicht auf angrenzende Flächen wie öffentliche Straßenflächen oder private Nachbarflächen gelangt.

16 Grünordnerische Festsetzungen

Teil B: Text, Nr.4.1

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 20-22 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm
Pflanzklasse C Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm

*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baugebiet umzusetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen und darüber der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Zur Sicherstellung der Pflanzungen ist eine Frist für den spätesten Pflanztermin in Abhängigkeit zur Aufnahme der Hauptnutzung des Grundstücks festgesetzt.

16.1 Begrünung der Grundstücksflächen in den Baugebieten

Teil B: Text, Nr. 4.2

Für die Baugrundstücke der Baugebiete wird festgesetzt:

Je 350 m² Fläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen in den Wohngebieten beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaums mit einem Stammumfang von mindestens 16,0 bis 18,0 cm je angefangene 350 m² Fläche und Baugrundstück. Es wird eine ortstypische Durchgrünung angestrebt. Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Geeignete Baumarten sind

in den Pflanzempfehlungen im Anhang genannt. Durch die Festsetzung ist gesichert, dass auch im Fall von kleineren Grundstücken als 350 m² eine Anpflanzung je Baugrundstück zu erfolgen hat.

Laubbäume tragen zum angestrebten stark durchgrüntem Charakter der neuen Wohngebiete bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Weiterhin übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO₂ binden. Eine Begrünung sorgt weiterhin für einen Teilausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen und schafft Ersatz für den versiegelten Boden. Die Grünflächen fördern die Speicherung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers und tragen damit zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei.

Die verbleibenden Flächen sind gem. Sächsischer Bauordnung § 8 zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen.

Teil B: Text, Nr. 4.3

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Begründung:

Die Begrünung von Gärten und der Ausschluss von sogenannten Steingärten dienen der notwendigen Vielfalt in der Natur. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen. Die Unzulässigkeit von Steingärten, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, dient dem Schutz des lokalen Kleinklimas und soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Der Versiegelungsgrad soll eingegrenzt und der vorrangigen Nutzung von Reihenhaushausgrundstücken, der Gartennutzung mit Raum für gärtnerischen Bewuchs, Vorrang eingeräumt werden. Hinzu kommt, dass die Schotterflächen im Sommer die Sonnenwärme speichern und zum Überhitzen der Städte beitragen, was dadurch ebenfalls verhindert werden soll.

16.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Teil B: Text, Nr. 4.4

Im WA 1 bis WA 3 sind je angefangene vier Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Stellplätzen, beziehungsweise in einem Abstand von max. 2 m zu diesen zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 1,5 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Mit der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen zwischen den Stellplätzen bzw. an den Rändern der jeweiligen Stellplätze wird die optisch störende Wirkung der versiegelten Flächen gemindert. Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung dient dem Ziel, die Aufheizung der versiegelten Stellflächen durch Beschattung mit Großbäumen zu vermindern. Die zu pflanzenden Bäume sind daher so anzuordnen, dass eine möglichst umfassende Verschattung der Stellplatzflächen erfolgt. Daher sind die Bäume auch in direkter Lage an den Stellplätzen zu pflanzen. Mit der Regelung, dass der Baum in einem Abstand von max. 2 m Entfernung gepflanzt werden soll, wird eine Verschattung der Stellplätze durch die Krone des Baumes gewährleistet. Dies erhöht die Nutzbarkeit der Stellplätze und verringert die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung.

17 Grünflächen

Teil A: Planzeichnung

In der Planzeichnung sind zwei private Grünflächen zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Teil B: Text, Nr. 4.5

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Aufschüttung sind standortgerechte Laubsträucher (Pflanzklasse C) anzupflanzen.

Begründung:

Die Bepflanzung der Grünfläche für Aufschüttung mit Sträuchern, dient der Strukturierung und Abschirmung. Durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern werden auch artenschutzfachliche Ziele verfolgt. Innerhalb der Flächen dienen diese u.a. als Bruthabitat für gehölbewohnende Vogelarten.

Die zweite Grünfläche für Dauerkleingärten sichert den Bestand. Der Bereich liegt nordöstlich des Baugebietes WA 2 und beplant eine bestehende Kleingartenanlage. Diese soll in Ihrer Nutzung und Eigenart erhalten bleiben.

18 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Teil B: Text, Nr. 5

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a[dB]</i>
<i>III</i>	<i>65</i>

sind bei der Errichtung und Nutzungsänderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" zu prüfen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn

- a) im Baugenehmigungsverfahren oder der Genehmigungsfreistellung nach §62 BauGB der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen oder*
- b) Wohnungsgrundrisse so organisiert sind, dass in den betreffenden Bereichen gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4019 zu liegen kommen, die zur Belüftung der Schlafräume notwendig sind.*

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen an den Wohnhäusern sind die im LAI Leitfaden (LAI-Gerätelärm – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

Begründung:

Im Rahmen der Geräuschimmissionsprognose Berichtsnummer BOD-6380-01 / 6380-01_E01 von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB wurden die Schallimmissionsbelastung im Plangebiet, herrührend von den außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Schallquellen ermittelt.

Folgende Lärmarten und Nutzungen in der näheren Umgebung wurden untersucht:

Gewerbelärm	Verkehrslärm
Keine Emissionen	Schienenverkehrslärm (Bahnstrecke 6386 "Borsdorf - Coswig" und Bahnstrecke 6363 "Leipzig - Dresden" und der S-Bahn-Strecke "Engelsdorf – Borsdorf")

Der Schienenverkehr verläuft nördlich und östlich in ca. 130 Meter bzw. 350m Entfernung zum Plangebiet. Beide wirken unterschiedlich stark in das Plangebiet hinein.

Folgende Orientierungswerte wurden für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärmbetrachtung, nach der 16. BImSchV herangezogen.

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]	
Gewerblich bedingter Lärm WA	WA
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	40
Öffentlicher Verkehrslärm WA	WA
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	45

Sind im Falle eines Heranrückens schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege in der Bauleitplanung Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte nicht zu vermeiden, so werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oftmals als Abwägungsspielraum interpretiert und verwendet, innerhalb dessen ein Planungsträger nach Ausschöpfung sinnvoll möglicher und verhältnismäßiger aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen die vorgesehenen Nutzungen üblicherweise verwirklichen kann, ohne die Rechtssicherheit der Planung infrage zu stellen. Begründet ist dies in der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen- oder Schienenverkehrswegen Geräuschkennsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten und somit der indirekte Rückschluss gezogen werden kann, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte auch an den maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Schallschutzanforderungen der 16. BImSchV	
Immissionsgrenzwerte [dB(A)]	WA
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	59
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	49

Geräusksituation während der Tagzeit

Im Ergebnis der flächendeckenden Immissionsberechnung ist zu konstatieren, dass der tagsüber anzustrebende Orientierungswert OWWA,Tag = 55 dB(A) insbesondere auf Höhe

des schalltechnisch ungünstigsten Geschosses (2. OG) im Planungsbereich großflächig unterschritten wird. Lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebiets können Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 3 dB(A) prognostiziert werden.

Der im Rahmen der Abwägung relevante, um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert

IGWWA,Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV wird somit jedoch ganzheitlich eingehalten bzw. sogar unterschritten. Im Hinblick auf die teils deutliche Unterschreitung des Immissionsgrenzwertes und sogar stellenweise des Orientierungswertes für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit werden die städtebaulichen Schallschutzziele bereits ohne weiterführende Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Schienenverkehrslärm im Plangebiet vollumfänglich erfüllt.

Geräuschsituation während der Nachtzeit

Deutlich ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmbelastung zur Nachtzeit dar. Es wird der Orientierungswert OWWA,Nacht = 45 dB(A) zur Nachtzeit deutlich um bis zu 10 dB(A) auf Höhe der schalltechnisch ungünstigsten Geschossebene (hier: 2. OG) im gesamten Geltungsbereich überschritten. Der im Rahmen der Abwägung relevante Immissionsgrenzwert IGWWA,Tag = 49 dB(A) der 16. BImSchV wird somit um bis zu 6 dB(A) verletzt.

Im Umgang mit den deutlich erhöhten Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit sind im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle scheiden im vorliegenden Fall jedoch aus, da eine solche Maßnahme eine übermäßige Höhenentwicklung annehmen müsste, da um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu bewirken mindestens eine Kappung der Sichtverbindung zwischen Immissionsort und Schallquelle erreicht werden müsste. Zudem müsste eine Lärmschutzwand/ein Lärmschutzwall durchgängig entlang der westlichen und Teilen der nördlichen und südlichen Grenzen des Geltungsbereichs errichtet werden, um auch den Schalleintrag durch die den Geltungsbereich umlaufenden Schienenwege aus Norden, Osten und Südosten reduzieren zu können. Eine solche Maßnahme würde neben beträchtlichen ökonomischen Gründen auch eine massive Abtrennung des Plangebiets von der umgebenden Bebauung (Kleingartenanlage im Osten, Wohnbebauung im Norden) sowie eine Verschattung der "hinter" der aktiven Maßnahme zu liegen kommenden Bebauung bedeuten. Aufgrund der dadurch neugeschaffenen Probleme sind daher aktive Schallschutzmaßnahmen zur Lösung des schalltechnischen Konflikts nicht zielführend.

Aus diesem Grund wird die Errichtung einer Schallschutzmauer und ein Alternativstandort nicht weiter untersucht, sondern der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. schallgedämmte Gebäudehüllen und Schallschutzfenster i.V.m. entsprechenden Klima- und Lüftungsanlagen) vorgesehen. Entsprechend wird auf eine theoretische Berechnung einer Schallschutzwand im schalltechnischen Gutachten verzichtet, sondern sofort auf die passiven Schallschutzmaßnahmen abgestellt.

Da die Abwägung ergeben hat, dass ausschließlich passive Lärminderungsmaßnahmen in Frage kommen, wurden die Lärmpegelbereiche rechnerisch ermittelt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß ausgewiesen. Die vorgesehenen Haustypen erfüllen die Anforderungen, sodass für die geplante Bebauung keine

zusätzlichen Maßnahmen notwendig sind. Die vorgesehenen Haustypen erfüllen die Anforderungen, sodass für die geplante Bebauung keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig sind.

Daher werden für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt.

Mit der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplangebiet werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die im Vorhabengebiet lebenden Menschen gegenüber dem Verkehrslärm gewährleistet.

19 Örtliche Bauvorschriften

Teil B: Text, Nr. 6.1

In allen Baugebieten sind Einfriedungen, angrenzend an eine öffentliche Verkehrsfläche, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig.

Begründung:

Die Regelung zur Höhe der Einfriedungen gewährleisten zum einen die Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit von Kreuzungsbereichen) und zum Anderen die stadträumliche Kontinuität in den Wohngebieten, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes und folgt dem gewünschten Konzept einer offenen Stadtrandsiedlung. Dabei wird zwischen einer niedrigeren Einfriedungshöhe entlang der Straßenräume und einer in der Höhe und Ausprägung flexibleren Anordnung entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen unterschieden. Diese Differenzierung dient nicht zuletzt der Ausbildung einer konfliktminimierten Nachbarschaft sowie eines größeren gärtnerischen Prägevermögens in den Gartenbereichen. Bezüglich der natürlichen Geländeoberfläche wird auf die Definition gemäß der Sächsischen Verwaltungsvorschrift zur SächsBO verwiesen. Demnach ist von dem vorhandenen Geländeniveau ohne künstliche Aufschüttungen/Abgrabungen auszugehen.

19.1 Herzustellende Stellplätze

Teil B: Text, Nr. 6.2

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind auf min. 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Begründung:

Die Auswertung der Parksituation, der bisher in Borsdorf realisierten Wohnbauprojekte hat gezeigt, dass der Nachweis von min. 2 Stellplätzen je Wohneinheit erforderlich ist. Dies ist vor allem auf die Lage des Plangebietes zurückzuführen.

19.2 Dachform

Teil A: Planzeichnung

In der Planzeichnung ist die Dachform als Satteldach zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Mit der Dachform Satteldach sollen sich die Neubauten in die Umgebung einfügen, welche ebenfalls mit dieser Dachform geprägt ist.

20 Städtebauliche Kalkulation

Tab. 4 Städtebauliche Kalkulation

Art	Fläche	Anteil
allgemeines Wohngebiet	10.042m ²	76,3 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	6.025 m ²	
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	4.017 m ²	
davon Flächen mit Gehrechten	81 m ²	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	671 m ²	5,0 %
Private Straßenverkehrsfläche	550 m ²	4,2 %
private Grünflächen	1.916 m ²	14,5 %
Gesamtfläche des Plangebietes	13.179 m ²	100 %

21 Kosten für die Gemeinde Borsdorf

Bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde Borsdorf keine Kosten. Die Herstellung der zukünftigen Erschließungsanlagen wird neben Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Daher sind Maßnahmen der Gemeinde Borsdorf zur Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Borsdorf,

Marcus Planert,
Bauamtsleiter

Anhang

Anhang I Hinweise

Anhang II Pflanzempfehlungen

Anhang III Gutachten

- Geotechnischer Bericht (Büro für Geotechnik Eilenburg) vom 04.10.2018
- Geotechnischer Bericht (Ingenieurgesellschaft Baugrund und Grundbau Leipzig) vom 11.10.2022
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallemissionsschutz (Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure) vom 25.09.2023
- Biotopkartierung und Faunistische Erfassungen (Büro ASN) vom 13.10.2023

I Hinweise

Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde am 27. Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Austritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153-154 StrlSchV [6]).

II Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten gem. festgesetzter Pflanzklassen in Form von Pflanzlisten genannt.

Pflanzklasse A Straßenbäume/Stellplatzbäume

Qualität: Hochstamm, StU* mindestens 18 - 20 cm, Kronenansatz in mindestens 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv. mit Drahtballierung

* Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>	Rotdorn 'Paul's Scarlet'
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur 'Fastigiata Koster'</i>	Säulen-/ Pyramideneiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
Alle Gehölze sind als regionaltypische, heimische Sorten zu pflanzen.	

Pflanzklasse B (Bäume auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohnanlagen)

Qualität: z.B. Hochstamm, Halbstamm, Stammbusch, StU* mindestens 14 – 16 cm, 3xv.mit (Draht-)Ballierung

* Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel / Wildapfel
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne / Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Pflanzklasse C (Sträucher und Heister auf privater Grünfläche)

Heister: Pflanzgröße 125 - 150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 1 Heister pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

Sträucher: Pflanzgröße mindestens 60 - 80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 2 bis 6 Sträucher pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

Pflanzenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis spec.</i>	Berberitze in Sorten
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel in Sorten
<i>Crataegus</i> (<i>Crataegus monogyna</i> / <i>laevigata</i>)	Weißdorn (Eingriffeliger / Zweigriffeliger Weißdorn)
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Cytisus nigricans</i>	Schwarzginster
<i>Deutzia gracilis</i>	Zierliche Deutzie
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut in Sorten
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel/Wildapfel
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerkraut in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne/Wildbirne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Rosa spec.</i>	bodendeckende Rosen ungefüllt
<i>Rosa villosa</i>	Apfelrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Syringa spec.</i>	Flieder in Sorten
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball