

# Begründung

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

### „Wohnen am Angelteich“

Datum: 2018-05-15



# Inhalt

- 1. Anlass und Erforderlichkeit**
- 2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung**
- 3. Plangebiet**
  - 3.1. Räumlicher Geltungsbereich
  - 3.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen
  - 3.3. Naturräumliche Situationen
  - 3.4. Denkmalpflege
- 4. Planungsvorgaben**
  - 4.1. Übergeordnete Planungen und Verordnungen
- 5. Ziele und Planung**
  - 5.1. Städtebauliches Konzept / Grünkonzept
  - 5.2. Verkehrliche Erschließung
  - 5.3. Technische Erschließung
  - 5.4. Immissionsschutz
- 6. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 6.1. Art der baulichen Nutzung
  - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 6.5. Verkehrsflächen
  - 6.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
  - 6.7. Abwasserbeseitigung
  - 6.8. Immissionsschutzmaßnahmen
  - 6.9. Allgemeine Festsetzungen
  - 6.10. Hinweise
- 7. Auswirkungen der Planung**
  - 7.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- 7.2. Anlagen**

# PLANUNGSGEGENSTAND

## 1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Pegau ist bestrebt, mit dem zu beplanenden ca. 21000 m<sup>2</sup> großen Grundstück das Angebot an Baugrundstücken in Pegau zu vergrößern, um vorrangig dem Eigenbedarf an Wohnbauflächen der Bürger Pegau's Rechnung zu tragen, als auch dem Zuzug, der sich aus der Entwicklung der Stadt Leipzig ergibt. Die Stadt hat mit der Darstellung als Mischgebiet im FNP ihren planerischen Willen zur baulichen Entwicklung der Fläche dokumentiert.

Der Stand der derzeit realisierten B-Pläne ist gem. Aussage des Leiters BauOA Pegau vom 15.12.2017 wie folgt:

- 8. BA "Am Wasserturm": 1 Grundstück frei, jedoch reserviert
- Pegau-West: 3 Grundstücke noch frei
- Zum Köhler: 100% realisiert
- OT Kitzen: 1 Grundstück noch frei
- Wiederau: 5 Grundstücke frei
- Audigast 100% realisiert

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ortsnahe Fläche, die verkehrsmäßig sehr gut angebunden ist. Auch eine überregionale Anbindung an Leipzig ist gegeben. Der Geltungsbereich kann als Bestandteil der Siedlungsfläche eingeschätzt werden. Zur Schaffung von Baurecht ist die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Der Stadtrat von Pegau hat am 21.06.2017 beschlossen, für das Flurstück 502/20 und für Teilstücke der Flurstücke 502/18 und 502/11 der Gemarkung Carsdorf einen Bebauungsplan gem.§ 13a BauGB aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Diese frühzeitige Beteiligung soll in einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Diese Bürgerinformation dazu fand am Dienstag, 12. September 2017 um 17.00 Uhr im Kleinen Saal des Rathauses Pegau, Markt 1, 04523 Pegau, statt.

### Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Angelteich“ ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

## 2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es soll das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß §34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen. Um letztere Flächenkategorie handelt es sich bei dem Plangebiet. Des Weiteren greift §13a BauGB wie folgt:

Innenbereich, da von mindestens drei Seiten bebaut

- Nördlich bebaut (Halle)
- Östliche Bebauung nicht möglich auf Grund des Gewässers
- Südlich bebaut (Wohnen)
- Westlich bebaut (Straße + Gewerbegebiet)

Mit der Carsdorfer Straße S68, einer Staatsstraße, steht eine hervorragende verkehrliche Infrastruktur zur Verfügung. Die Erschließung der Grundstücke ist damit gesichert. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Entwicklung des Siedlungsbereichs Pegau dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13 a BauGB vorliegen. Die geplante zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach §13a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

- Das Vorhaben darf keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Grundstück liegt in etwa 1 km Entfernung nördlich des Stadtzentrums von Pegau direkt an der Carsdorfer Straße. Es hat eine nördliche Ausdehnung von ca. 190 Metern und eine südliche Ausdehnung von ca. 120 Metern.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 21.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 502/21
- im Osten durch den Grünbereich des Landschaftsschutzgebietes „Elsteraue“
- im Süden durch die Flurstücke 502/19 und 502/8 und Teilfläche aus 502/18
- im Westen durch die Carsdorfer Straße (599/8, 599/4, 502/11)

#### **3.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

##### Städtebauliche Einordnung des Gebietes:

Städtebaulich ist die Umgebung des Plangebietes geprägt durch die Gewerbebauten entlang der Carsdorfer Straße sowie durch die Einfamilienhausbebauung entlang der Straße „Am Angelteich“.

Östlich schließt die Grünzone des Carsdorfer Teiches an.

Das nördlich angrenzende Grundstück wird überwiegend als Wohngrundstück genutzt.

##### Entwicklungsgeschichte

Auf dem Grundstück befanden sich eine Ziegelei, danach eine Reparatur-, -Landwirtschafts- oder Baubetrieb, wahrscheinlich eine Gärtnerei und eine Tankstelle, welche 1989 errichtet wurde (siehe Anlage Altlastgutachten)

##### Baulicher Bestand

Im südlichen Grundstücksbereich befinden sich ruinöse Flachbauten, welche als Lagerraum und Werkstatt sowie als Bürogebäude genutzt wurden.

Die nicht bebauten Flächen sind zum Teil betoniert, ansonsten sind die Freiflächen überwiegend unversiegelt mit gebrochenem Bauschutt oder mit Wildwuchs versehen.

Ca 20% der Fläche sind im Bestand bereits voll versiegelt.

Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich eine (vermutlich künstliche) Geländeerhebung von ca. 2,0 m. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine weitere Halde (Beton- bzw. Bauschutt) vorhanden.

Auf dem Grundstück befindet sich eine verfüllte Grube (10.000 m<sup>3</sup>) – siehe Altlastengutachten. Weiterhin sind über das gesamte Areal inhomogene Auffüllböden erkundet worden.

Nach Unterlagen reichen die Auffüllungen bis rund 1,30 m unter Gelände im Süden und bis zu

4,10 m unter Gelände im Norden. Unter dem künstlich aufgefüllten Material sollen grundsätzlich bindige Böden (Lehm) anstehen.

Auf entsprechende Baugrundhindernisse ist hingewiesen worden.

Aufgrund der Historie der zu beplanenden Fläche ist ein Verdacht auf möglicherweise vorliegende Bodenkontaminationen mit Mineralölen, Schwermetallen sowie untergeordnet polycyclischen Aromaten nicht auszuschließen.

Es wurden Bodenproben von insgesamt 7 Rammkernsondierungen auf Schadstoffanreicherungen untersucht.

Der angetroffene Boden besteht aus einer bis zu 4 m mächtigen Schicht aus künstlich aufgefülltem, stark asche- und bauschutthaltigem Material. Der darunter befindliche Boden ist ein pleistozäner Lößlehmboden, Grund- oder Schichtwasser wurde nicht festgestellt.

(siehe Anlage Altlastengutachten von 04.2017)

Das Grundstück ist relativ eben.

#### Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße S68 Carsdorfer Straße, der Haupt-Nord-Südverbindungsstraße Pegau - Leipzig, verkehrlich mit motorisiertem Individualverkehr und öffentlichem Personennahverkehr sehr gut erschlossen.

Auf der S68 verkehrt eine Buslinie.

Die Bundesautobahn A 38 liegt nur wenige Minuten entfernt und mit ihr die Anbindung an die A9 und die A 14; damit ist der Flughafen Leipzig - Halle bequem erreichbar.

#### Soziale Infrastruktur

Die zum Plangebiet nächst gelegene Kindertagesstätte „Sonnenschein“ befindet sich im südlich angrenzenden Wohngebiet. Gleich dahinter schließt die Grund- und Mittelschule Pegau an.

Die Schulsozialarbeit Oberschule Pegau und die Oberschule "Frederic- Joliot - Curie" befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Senioreneinrichtungen sind im Stadtgebiet ebenfalls vorhanden.

Verschieden Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtzentrum von Pegau.

Ein größerer Supermarkt liegt in ca. 500 m Entfernung.

### **3.3 Naturräumliche Situation**

#### Landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Pegau.

Gemäß Absprachen mit dem Bauordnungsamt ist die Überplanung der Fläche im Interesse der Stadt Pegau zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern wünschens- und erstrebenswert.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Grünzone des Carsdorfer Teiches.

#### Landschaftsbild und Erholungswert

Das Grundstück vermittelt durch den ruinösen Zustand der Gebäude und die Verwahrlosung in den letzten Jahren, in denen das Gelände ungenutzt war, einen negativen Eindruck auf das Stadt und Landschaftsbild.

Das Grundstück ist nicht eingezäunt, die Bodenbereiche sind teilweise stark durchkrautet, so dass die Zugänglichkeit weitgehend verwehrt ist. Eine Hochspannungsleitung verläuft über dem nördlichen Bereich der Flurstücke.

Der naturräumliche und nutzungsbedingte Erholungswert ist im jetzigen Bestand insgesamt mäßig.

### **3.4 Denkmalpflege**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine für eine Denkmalpflege relevanten oberirdischen Bauten oder Naturgegebenheiten.

Eine archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (neolithische und bronzezeitliche Gräber (D19010-02, und D19010-04)).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1. Übergeordnete Planungen und Verordnungen**

#### Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Verordnung der sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen liegt mit Stand vom 14.08.2013 vor.

#### Regionalplan Westsachsen 2008

Der Regionalplan Westsachsen 2008 ist am 25.07.2008 in Kraft getreten.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pegau, der Gemeinde Elstertrebnitz und der Gemeinde Kitzen liegt mit Stand 12/03 und Änderungen 12/04 und einzelnen Änderungen 06/05 vor. Im Flächennutzungsplan sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt.



## **5 Ziele der Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept / Grünkonzept**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes unter Erhaltung einer der Umgebung angepassten Grünausstattung zu entwickeln.

Insgesamt soll im Bereich der Einfamilienhäuser keine stärkere Versiegelung als auf den Einzelhausstandorten der Umgebung zulässig sein.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt (siehe Anlage), sieht eine lockere, durchgrünte Bebauung mit 16 Einfamilienhäusern auf ca. 490 bis ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen Grundstücken vor. Für die Gebäude wird eine Ein- bis Zweigeschossigkeit in offener Bauweise vorgegeben. Die Gebäude werden durch einen Vorgarten, in welchem jeweils Bäume angeordnet sind, vom öffentlichen Bereich der Straße getrennt.

Weiterhin ist vorgesehen, entlang der Carsdorfer Straße drei geschlossene Mehrfamilien- oder Reihenhaustypen zu entwickeln. Diese Grundstücke sind zw. ca. 1.100 bis 1.445 m<sup>2</sup> groß. Vor diesen Gebäuden werden Stellplätze angeordnet.

Kinderspiel- und Freizeitflächen sind gemäß § 8 (2) SächsBO auf den jeweiligen Grundstücksflächen der Gebäude zu errichten.

Das zu beplanende Gebiet wird durch eine Einbahnstraße erschlossen.

Am nördlichen und südlichen Rand sind für Besucher PKW-Stellplätze geplant.

Im Zentrum des Gebietes befindet sich der „Dorfplatz“. Dieser erweitert die Straße und wird mit acht zu pflanzenden Bäumen begrenzt.

### **5.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Carsdorfer Straße, die als Staatsstraße ausgewiesen ist. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Anliegerweg als Einbahnstraße.

Die Anbindung der Anliegerstraße an die Staatsstraße ist mit der zuständigen Behörde noch abzustimmen. Die Straßenplanung samt Zufahrt ist dem Straßenverkehrsamt des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.

Die Anliegerstraße hat im Allgemeinen eine Breite von 5,50 Metern. Nur in den kleinen Bereichen zwischen den Besucherparkplätzen und den Kurven ist eine Breite von 3,50 m geplant. Die Straßenfläche wird als Pflasterfläche ausgeführt.

Durch eine andersfarbige Pflasterlinie ist ein entsprechender Streifen für die Nutzung als Rad- und Fußweg zu markieren.

Die Anliegerstraße führt wieder zurück auf die Carsdorfer Straße.

Sie ist für das Befahren mit Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen vom Fachplaner auszulegen und zu planen.

### **5.3 Technische Erschließung**

#### Trinkwasser / Abwasser

Die Versorgung erfolgt über das Kanal- und Leitungsnetz der Carsdorfer Straße.

Eine Anbindung an das Schmutzwassernetz ist möglich. Dazu ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem AZV Weiße Elster erforderlich.

#### Regenwasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser kann in das vorhandene Leitungsnetz im Trennsystem eingeleitet werden. Die Regenentwässerung der Straßenfläche erfolgt ebenfalls über das vorhandene Trennsystem.

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz in der Carsdorfer-Straße erfolgen. Der Aufbau eines inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden. Dazu ist ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zu stellen.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum, in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen.

#### Gasversorgung

Eine gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der Firma MITNETZ Gas GmbH erforderlich.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die geplante Wohnbebauung wird durch einen örtlich ansässigen Entsorgungsbetrieb, derzeit durch die KELL GmbH Großpösna, sichergestellt. Es ist vorgesehen, dass die Bewohner ihre jeweiligen Mülltonnen am Abholtag auf einen dafür vorgesehenen Standplatz stellen und nach Abholung wieder zurück auf ihr Grundstück bringen.

#### Versorgung mit Telekommunikation

Eine Versorgung mit Telekommunikationslinien durch die Telekom ist möglich. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK-Infrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist eine frühzeitige Anzeige notwendig.

#### Erneuerbare Energien

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist entsprechend EnEV nachzuweisen und umzusetzen.

## 5.4 Immissionsschutz

Ziel der Planung ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Daher ist zu überprüfen, ob sich aus dem Bestand oder der Planung Zustände ergeben, die Schutzmaßnahmen erforderlich machen.

Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Carsdorfer Straße, die als Staatsstraße erheblich durch Verkehr belastet ist. Die westlichen drei Baufenster des B-Plangebietes sind ca. 8,20 m von der Fahrbahnkante der Carsdorfer Straße entfernt.

Westlich der Carsdorfer Straße befindet sich ein Gewerbegebiet. Die direkte Nähe zu dem dort momentan ansässigen Stahl- und Industriebaubetrieb erfordert ebenfalls eine Überprüfung für eventuelle Schutzmaßnahmen.

Nördlich grenzt ein weiteres, momentan nicht bebautes, Grundstück mit ca. 2.450 m<sup>2</sup> an.

Östlich an das Plangebiet grenzt die Grünzone des Carsdorfer Teiches an, die als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist.

Südlich grenzen Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke an das Plangebiet an.

Am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes wird die Lärmimmission durch Verkehrslärm dominiert. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden deutlich überschritten. Die Pegel für den Tag- und Nachtzeitraum unterscheiden sich um 10 dB. Für weiter östlich gelegene Grundstücke ist eine abschirmende Wirkung durch die geplante straßennahe Reihenhausbebauung gegeben.

Die zur Straße gelegenen schutzwürdigen Räume der Bebauung entlang der Carsdorfer Straße werden mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 ausgestattet.

(siehe Anlage Schalltechnische Untersuchung)

## **6 Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

Zulässig im Planungsgebiet sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen für dieses Planungsgebiet werden ausdrücklich:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosszahl geregelt.

Dabei wird die GRZ im Gebiet der Einzelhäuser (WA I) auf 0,4 bzw. für die Grundstücke entlang der Carsdorfer Straße (WA II) mit 0,7 festgesetzt.

Die Geschosszahl wird im Bereich WA I mit 1-2 Vollgeschossen, im Bereich des WA II mit 2-3 Vollgeschossen geplant.

Mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO darüber hinaus zulässigen Versiegelung für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % sind durchschnittlich 85 m<sup>2</sup> für derartige Anlagen gesetzlich zulässig. Eine Einschränkung bzw. Erweiterung dieser Versiegelungsmöglichkeiten erscheint nicht notwendig und ist nicht gewünscht.

Diese Festsetzung entspricht der Bebauung im Bereich der Straße „Am Angelteich“, der Intention einer kleinteiligen Bebauung. Die Bebauung entlang der Carsdorfer Straße grenzt die Straße zum Einfamilienhausgebiet städtebaulich durch die maximale Dreigeschossigkeit ab.

Auf eine Bauhöhenbeschränkung im Bereich des 1. Bauabschnittes wird verzichtet, da im Bereich der Einzelhäuser die am häufigsten gewählten Bauformen Bungalows sowie Ein- bis Zweigeschosser mit teilweise ausgebautem Dach sein werden, deren Nebeneinander selbst bei hohen Dächern oder herausragenden Kellern kein Problem darstellt. Die zwei- bis dreigeschossigen sogenannten Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser entlang der Carsdorfer Straße sind flächensparend und daher durchaus erwünscht. In diesem Bereich wird eine Traufhöhe von 7,05 m - 7,45 m festgesetzt.

Die möglichen Gebäude harmonisieren dann mit den übrigen vorhandenen Bauformen und können interessante Akzente entlang der Carsdorfer Straße setzen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Im Bauabschnitt I (Bebauung mit Einfamilienhäusern) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Im Bauabschnitt II (Bereich entlang der Carsdorfer Straße) wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzelhäusern oder Wohnblöcken festgelegt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der Baufenster erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Zulassung individueller Baukörpergestaltungen,
- Sicherung einer Vorgartenzone und
- Schaffung einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung.

Im Bereich westlich des Anliegerweges werden Baufenstertiefen von 14 m, östlich des Anliegerweges von 16 m festgesetzt.

### **6.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen soll insofern gesteuert werden, dass diese Anlagen keinesfalls im Vorgartenbereich und hinter der hinteren Baugrenze angeordnet werden sollen, um einerseits begrünte Vorgartenzonen zu schaffen, andererseits versiegelte Flächen für lange Zufahrten einzuschränken. Diese Flächen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Weiterhin soll verhindert werden, dass Nebenanlagen aller Art die begrünte Vorgartenzone stören. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und vorderer

Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze, maximal zwei PKW-Besucher-Stellplätze sowie Einfriedungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGBi. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

All diese Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNV sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen der Gartengestaltung sind bis max. 6 m<sup>2</sup> zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Bau NV sind unzulässig.

## **6.5 Verkehrsflächen**

Die Carsdorfer Straße (dem öffentlichen Verkehr gewidmete Staatsstraße mit kombiniertem Geh- und Radweg auf der Seite des Geltungsbereiches), ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Anliegerstraße wird als Einbahnstraße festgelegt.

Die Verkehrsfläche ist so gestaltet, dass ein verkehrsberuhigter Bereich angeordnet werden kann. Eine die Geschwindigkeit mindernde bauliche Gestaltung ist durch die Grüninsel bewirkt, ebenso sollen Bremsschwellen eingebaut werden.

Die Straßenfläche wird als Pflasterfläche ausgebildet.

Auf der Länge, in dem der Straßenbereich keinen seitlichen Fuß-/Radweg hat, soll durch eine farbige Pflasterlinie eine Trennung in Straßenfläche- und Fuß-/Radweg erfolgen.

Parken auf dem Anliegerweg ist nicht erlaubt.

Am nördlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes sind PKW-Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Laternen werden ausschließlich mit LED-Leuchtmittel ausgestattet.

## **6.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen, die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren und die Grundwasseranreicherung zu befördern.

Dies kann erreicht werden durch Reduzierung von Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken und Errichtung von wasserdurchlässigen Wegen und Stellplätzen.

Die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge, (z.B. fugenreiches Pflaster im Sandbett) stellt keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksbesitzer dar.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

Im Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB)

#### Pflanzungen an öffentlichen Grünflächen:

Auf den Grünflächen neben den PKW-Stellplätzen und dem „Rondell“ sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, ebenso eine standortgerechte Bepflanzung aus Stauden und Gräsern, flächendeckend.

Es sind einheimische Arten zu verwenden.

Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. (gemäß DIN 18916)

#### Pflanzungen an privaten Grünflächen:

Alle Flächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, müssen entsprechend § 8 SächsBO begrünt und unterhalten werden.

Bäume: Obstbaumhochstämme sind uneingeschränkt zulässig.

Sträucher: Es ist weitestgehend auf immergrüne Sträucher zu verzichten.

Es sind einheimische Arten zu verwenden.

Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. (gemäß DIN 18916)

#### Zeitpunkt der Pflanzung und Pflege:

Entsprechend den Ausweisungen und Festsetzungen des Grünordnungsplan (GOP) sind Anpflanzungen durchzuführen.

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen müssen spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durchgeführt sein. Die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung aller öffentlichen Straße, Wege Plätze durchgeführt sein.

Die Pflege und der Ersatz für Ausfälle innerhalb der Pflanzungen sind sicherzustellen.

#### Niederschlagsversickerung:

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerung von Niederschlag sind zu versiegelnde Flächen im gesamten Geltungsbereich auf das notwendige Maß zu begrenzen, insbesondere sind Stellplätze, Wege und Zufahrten wasserdurchlässig bzw. versickerungsfähig zu gestalten.

#### Boden- und Grundwasserschutz:

Auf allen nicht überbauten, unterbauten oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw.

-verdichtung in Anspruch genommenen Flächen ist mit Abschluss der Baumaßnahmen die natürliche Bodendurchlässigkeit wiederherzustellen.

Die Lagerung von Kraft- und Schmierstoffen für Baumaschinen o.ä. darf nur in dafür vorgesehenen und verschließbaren Behältern erfolgen. Die Lagerung muss regensicher sein

und vor unbefugten Zugriff verschlossen werden. Wasserabweisende Bindemittel für Unfälle sind in geeigneter Menge bereitzustellen.

#### Vogel-, Insekten-, Amphibienschutz

Wegen der direkten Anbindung an das benachbarte Gewässer wird während der Bauzeit ein Amphibienschutzzaun errichtet.

Der Abbruch der vorhandenen Gebäude erfolgt nur außerhalb der Vogelbrutzeiten.

Siehe Protokoll der artenschutzfachlichen Übersichtsbegehung vom 15.02.2018.

### **6.7 Abwasserbeseitigung**

Im Bereich des gesamten B-Plan-Gebietes gilt der allgemeine kommunalrechtliche Anschlusszwang an die Kanalisation im Trennsystem.

### **6.8 Immissionsschutzmaßnahmen**

Schutzbedürftige Räume der Bebauung entlang der Carsdorfer Straße müssen mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 ausgestattet werden.

Siehe Anlage „Schalltechnische Untersuchung für den für den Bebauungsplan „Wohnen am Angelteich“ der Gemeinde Pegau“ vom 27.03.2018.

### **6.9 Allgemeine Festsetzungen**

Dachaufbauten (Gaupen) sind nur bis zu einer Breite von insgesamt maximal 1/2 der Traufbreite des Hauptbaukörpers zulässig.

Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas nicht zulässig.

Einfriedungen von Straßenfronten sind bis zu einer Höhe von 1,50m (von OK Verkehrsfläche) zulässig.

Die Mülltonnenstandplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

### **6.10 Hinweise**

#### Baulärm:

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm -Geräuschimmisionen- festgesetzten Immisionswerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tageszeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.



Leuchtmittel der Straßenbeleuchtung:

Für die Verwendung von Leuchtmitteln bei der Straßenbeleuchtung werden ausschließlich LED-Leuchtmittel vorgeschrieben, deren Licht nach unten gerichtet sein muss.

Vogelschutzvorkehrungen:

Es wird empfohlen, bei größeren Verglasungen an Gebäuden entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung von Kollisionen zu treffen.

Bodendenkmale:

Archäologische Bodenfunde sind im Sinne § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie (LfA) anzuzeigen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Das geplante Eingriffsgebiet – die Freifläche einschließlich der abzureisenden Gebäude ist Lebensraum von nach BNatSchG besonders und streng geschützten Arten.

Bestandsaufnahme: Kartierung der Artengruppen Reptilien, Amphibien, Vögel und Fledermäuse im Aktivitätszeitraum 2018.

Durch die Lage und vorhersehbaren Wirkungen des geplanten Eingriffsgebietes (Teillebensraum) zum benachbarten Teich als Lebensraum vieler geschützter Arten ist dieser in die Kartierungen einzubeziehen.

Auf die Ergebnisse der Kartierungen aufbauend, müssen die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die nachgewiesenen, geschützten Arten und deren Lebensräume in dem geforderten AFB erörtert werden und, auf deren Basis, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Arten und zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44

Abs. 1 BNatSchG erarbeitet werden.

#### **Ausblick / abgeleitete Grundsatzaussagen:**

Sollte sich das Eingriffsgebiet als (Teil-) Lebensraum von Zauneidechsen und Amphibien herausstellen, ist die Anlage umfangreicher Ersatzlebensräume einzuplanen – zumindest für die Amphibien mit direkter Anbindung an das benachbarte Gewässer, da die übrigen Areale um den Teich vermutlich eine wesentlich geringere Eignung als Landlebensraum aufweisen (z. B. Intensivacker).

Zudem müssten zumindest die potentiell vorhandenen Zauneidechsen (evtl. auch die Amphibien) abgefangen und in den geeigneten Ersatzlebensraum umgesiedelt werden. Das Abfangen erfolgt in der Aktivitätsphase der Arten und wird mehrere Wochen in Anspruch nehmen.

Während der Bauphase ist außerdem ein Amphibienschutzzaun an der Grenze zum Gewässer nötig.

Des Weiteren ist mit Bauzeitenregelungen zu rechnen – z. B. soll der Abbruch der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden.

Es sind Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu führen. Es ist wahrscheinlich, dass ein Antrag auf Beseitigung von Lebensstätten zu stellen ist.

Dem wird unter bestimmten Bedingungen seitens der Fachbehörde zugestimmt; u.a. wenn alle möglichen Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden, die nicht zu einer unzumutbaren Härte gegenüber dem Projektträger führen. Es sind Ersatzniststätten zu finanzieren und auszubringen. Eine ökol. Baubegleitung wird während der Bauphase und den bauvorbereitenden Maßnahmen notwendig werden.

## **8. Anlagen**

1. Schalltechnische Untersuchung für den für den Bebauungsplan „Wohnen am Angelteich“ der Gemeinde Pegau, Stand 27.03.2018, ersteller Dipl. Ing. H. Falke
2. Altlastengutachten AZ 471 K 753/06, Ersteller Dipl. Ing. U.Möckel, Stand 04.2007
3. Protokoll der artenschutzfachlichen Übersichtsbegehung am 05.02.2018
4. Geotechnischer Bericht zu Baugrunduntersuchungen  
Neubau Wohnen am Angelteich, Auftragnehmer Fugro Germany Land GmbH  
Stand 25.01.2018