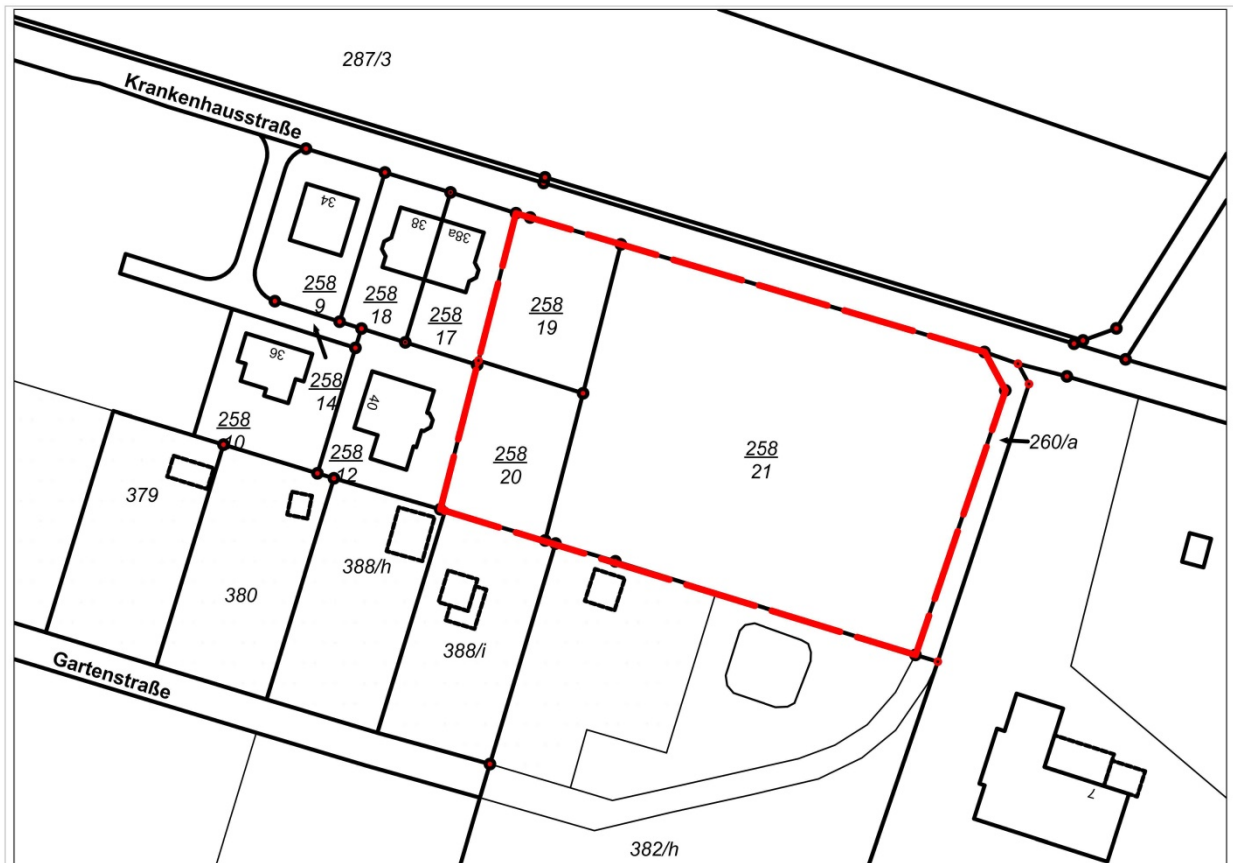


**Begründung zum Bebauungsplan „Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2“
nach § 13b BauGB
überarbeitete Fassung vom 12.04.2022 2. Entwurf - Rev. b**

Freistaat Sachsen - Landkreis Leipziger Land - Gemeinde Parthenstein - Ortschaft Klinga
Gemarkung Klinga (4249) - Flurstücke 258/19, 258/20 und 258/21



Lageplan mit Geltungsbereich des B - Planes

Planungsbüro: City Concept Leipzig GmbH
Dr.- Ing. Andreas Große
Bauvorlageberechtigung 56754 der Ingenieurkammer Sachsen
Gabelsbergerstraße 1a
04317 Leipzig

Tel. +49 (0)342 / 99 38 94 93
Mail. dr.grosse@city-concept-leipzig.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	3
1.1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.2. Planungsanlass und Ziele der Planung	4
1.3. Festlegung der Verfahrensdurchführung	4
1.4. Entfall der Umweltprüfung	5
2. Grundlagen der Planung	6
2.1. Topografische Lage des Planungsgebietes	6
2.2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes	6
2.3. Nachbarschaft und Umfeld	6
2.4. Soziale Infrastruktur	6
3. Planungsrechtliche Grundlagen	7
3.1. Flächennutzungsplan	7
3.2. Benachbarter Bebauungsplan	7
3.3. Regionalplan Westsachsen	7
3.4. Landschaftsschutzgebiete	8
3.5. Vogelschutzgebiete	8
3.6. Fauna-Flora-Habitat Gebiete	8
3.7. Biotoptypen	8
3.8. Hochwassergefahr	8
3.9. Verkehrsschallpegel	9
3.9.1. Bahnlinien	9
3.9.2. Bundesautobahn A 14	9
3.10. Trinkwasserschutzzone	9
3.8. Hochwassergefahr	10
4. Inhalte des Bebauungsplanes	10
4.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.2. Nutzungsschablonen	10
4.3. Verkehrliche Erschließung	11
4.4. Versorgung mit Trink- und Löschwasser	12

4.5. Erschließung durch Medien	12
4.6. Abwasserkonzept	12
5. Umweltschutz	14
5.1. Pflanzgrundsätze für die Hausgärten	14
5.2. Emissionen und Abfälle	14
5.3. Auswirkungen auf Boden und Wasser	14
5.4. Auswirkungen auf Fauna und Flora	14
5.5. Landschaftspflegerischer Begleitplan	15
5.6. Radonschutz	15
6. Aspekte des Denkmalschutzes	15

1. Allgemeines

1.1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Klinga - Krankenhausstraße“ befindet sich im Bereich des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Naunhof und der Gemeinden Belgershain und Parthenstein im östlichen Randbereich des Ortsteiles Klinga. Er umfasst die Flurstücke 258/19, 258/20 und 258/21 und schließt sich unmittelbar östlich an den Gültigkeitsbereich des am 19.08.1993 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigten räumlichen Teiles des Bauabschnittes A des Bebauungsplanes Nr. 1 „Krankenhausstraße“ an.

Die für den Geltungsbereich vorgesehene Fläche ist gemäß §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO (wie für den westlich angrenzenden Bauabschnitt A des genehmigten B - Planes) im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 4680 m² auf.

Die verkehrliche Anbindung ist über die vorhandene Staatsstraße S 45 aus der Ortslage Klinga über die Anliegerstraße Krankenhausstraße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Staatsstraße S 45 an die Bundesautobahn BAB A 14 gegeben.

1.2. Planungsanlass und Ziele der Planung

Das dargestellte Planungsgebiet im Ortsteil Klinga war Anfang der 1990er Jahre schon einmal Gegenstand eines planungsrechtlichen Verfahrens. Damals wurde jedoch nur der westlich gelegene Bauabschnitt A genehmigt, weil die in Planung befindliche Ortsumgehungsstraße der S 45 das Planungsgebiet gekreuzt hätte. Inzwischen ist die genannte Ortsumgehungsstraße weiter östlich geplant (so wie im Flächennutzungsplan dargestellt).

Somit stellt der hier begründete Bebauungsplan die sachliche Fortsetzung der 1993 schon im Grundsatz beschlossenen städtebaulichen Anliegen dar.

Das Planungsgebiet ist zwar im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, befindet sich aber derzeit aufgrund seiner Randlage (s.o.) im Status Außenbereich nach § 35 BauGB.

Insofern ist die Erstellung eines Bebauungsplanes Voraussetzung für die Nutzung als Bauland.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Aussagen des gültigen Flächennutzungsplanes konkretisiert und die durch die Verlegung der geplanten Ortsumgehungsstraße unvollendet gebliebene städtebauliche Beplanung des Gebietes zwischen der Wohnbebauung an der Krankenhausstraße / Gartenstraße und dem Anwesen der ehemaligen Bleichertschen Villa vollendet werden.

Für die Flurstücke des Planungsgebietes wird Herr Maik Ziegler als Vorhabenträger auftreten. Herr Ziegler plant, die Flurstücke teilweise zu verkaufen und in diesem Zusammenhang das Flurstück 258/21 in vier Parzellen (Parzellen 1, 2, 3 und 4) zu teilen.

Aktuell ist geplant, die Parzellen 1 und 2 mit je einem Einfamilienhaus und die Parzellen 3 und 4 mit je einer Doppelhaushälfte zu bebauen. Es soll auch auf dem **Flurstück** 258/19 und auf den in Richtung Gartenstraße gelegenen Teilen der Parzellen 1 und 2 Baurecht geschaffen werden, um perspektivisch angedachte Einfamilienhauswünsche möglich werden zu lassen.

1.3. Festlegung der Verfahrensdurchführung

Mit der BauGB-Novelle unter dem sperrigen Begriff "Baulandmobilisierungsgesetz" wurde § 13b BauGB wieder eingeführt und wird bis Ende 2022 laufen. Der Wohnungsbau auf bis zu 10.000 Quadratmeter großen Flächen, "die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen", wird damit vereinfachend geregelt.

Prüfung der Voraussetzungen des Verfahrens nach § 13 b:

Voraussetzung	örtliche Gegebenheit
Wohnungsbau	WA, mit EFH / DH beplant
auf maximal 10 000 m ²	etwa 4680 m ²
anschl. an im Zusammenhang bebaute Ortsteile	anschließend an benachbartes B-Plan - Gebiet (am 19.8.93 vom RP Leipzig genehmigt)

Somit wird der Weg eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 13b BauGB gewählt.

1.4. Entfall der Umweltprüfung

Mit der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll.

Die Öffentlichkeit kann den Bebauungsplan

- in der Stadtverwaltung Naunhof, Außenstelle Parthenstein, Große Gasse 1, 04668 Parthenstein,

OT Großsteinberg, 1. Etage, während der Dienststunden

Dienstag 09.00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr

Donnerstag 09.00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr

Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr

(Bitte vereinbaren Sie, telefonisch unter 034293 5220 oder per E-Mail unter gemeinde@parthenstein.de einen persönlichen Termin zur Einsichtnahme, damit wir die Hygienevorschriften in den Räumlichkeiten einhalten können.)

in Augenschein nehmen,

- im Internetauftritt des Zentralen Landesportals Bauleitplanung Sachsen Einsicht nehmen

<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/beteiligung/themen>

- oder die Bekanntmachung der Gemeinde Parthenstein zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2“ im OT Klinga im Amtsblatt der Gemeinde Parthenstein lesen.

Inhaltlich werden die Belange des Umweltschutzes in dieser Begründung unter 3.4. bis 3.8., 4.6 sowie 5. behandelt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Topografische Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Klinga der Gemeinde Parthenstein im Landkreis Leipziger Land im Freistaat Sachsen.

2.2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Die Flurstücke 258/19 und 258/20 sind bereits mit einem Metallzaun umfriedet und befinden sich in gärtnerischer Nutzung. Das Flurstück 258/21 wird gegenwärtig vom unregelmäßig entstandenen Aufwuchs bereinigt und damit die Voraussetzung für gärtnerische Nutzung sowie Baufreiheit hergestellt.

2.3. Nachbarschaft und Umfeld

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an den mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 “Krankenhausstraße”, Bauabschnitt A, im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Osten an den Senfberg mit dem ehemaligen Krankenhausgelände und im Süden an Gartenanlagen und eine Grünfläche mit dem Feuerlöschteich.

2.4. Soziale Infrastruktur

In der Ortschaft Klinga bzw. in der Gemeinde Parthenstein ist eine komplette historisch gewachsene und planvoll gestaltete soziale Infrastruktur für ein qualitativvolles Leben und Arbeiten im Landkreis Leipziger Land in der Nähe der Großstadt Leipzig gegeben.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1. Flächennutzungsplan

Es gilt der in Grimma am 27.06.2006 vom Muldentalkreis unter dem Aktenzeichen 214/621.17/B2006-00412 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Naunhof und der Gemeinden Belgershain und Parthenstein.

Dieser Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche W aus. Dies korrespondiert damit, dass die östliche Ortsumgehungsstraße von Klinga nicht mehr durch das Planungsgebiet führt.

3.2. Benachbarter Bebauungsplan

Westlich grenzt an das Planungsgebiet der mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 “Krankenhausstraße”, Bauabschnitt A. Dadurch ist die Kontinuität zum bebauten Ortskern gegeben.

3.3. Regionalplan Westsachsen

Die im Planungszeitraum gültige Plangrundlage ist der Regionalplan Westsachsen 2008 einschl. der Gesamtfortschreibung.

Der Ortsteil Klinga der Gemeinde Parthenstein gehört zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum und ist gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern. Wichtige Ziele und Grundsätze für das Planungsgebiet sind:

- Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.
- 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.
- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien berücksichtigt werden.

Die hier vorliegende Planung entspricht diesen Zielen und Grundsätzen.

3.4. Landschaftsschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt gemäß der im Anhang beigefügten Karte nicht in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet.

3.5. Vogelschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt gemäß der im Anhang beigefügten Karte nicht in einem ausgewiesenen Vogelschutzgebiet.

3.6. Fauna-Flora-Habitat Gebiete

Das Planungsgebiet liegt gemäß der im Anhang beigefügten Karte nicht in einem ausgewiesenen Fauna-Flora-Habitat Gebiet.

3.7. Biotoptypen

Für das Planungsgebiet ist gemäß der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) der Flächentyp Siedlungsbezogene Grünfläche ausgewiesen.

3.8. Hochwassergefahr

Das Planungsgebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte HQ 100 nicht in einem betroffenen Bereich. Somit erübrigt sich die Einsichtnahme in die HQ 50 oder HQ 20/25 - Karte.

Das Planungsgebiet ist also diesbezüglich hinreichend weit von den Fließgewässern Mühlbach, Staudnitzgraben und Parthe entfernt. Auch von den Teichen an der Biberfarm geht somit keine Gefährdung aus.

3.9. Verkehrsschallpegel

3.9.1. Bahnlinien

Die Lärmpegel der Bahn - Nebenstrecke Beucha - Grimma (etwa 2,3 km Luftlinie in Richtung Südwest gelegen) und der Bahn - Nebenstrecke Beucha - Trebsen (etwa 2,0 km Luftlinie in Richtung Nordost gelegen) sind nicht erfasst.

Nach einer Ortsbegehung bezüglich der auditiven Wahrnehmung wurde eingeschätzt, dass diese Verkehrslärmpegel keine nennenswerte Bedeutung für das Planungsgebiet haben.

3.9.2. Bundesautobahn A 14

In der Lärmkarte zum Straßenschallpegel (24 h) ist der Schallpegel der Bundesautobahn A 14 erfasst. Für das Planungsgebiet ist ein 24h - Pegel von weniger als 55 dB(A) ausgewiesen. Somit ist der entsprechende Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 von 55 dB(A) eingehalten

In der Lärmkarte zum Straßenschallpegel nachts (22-6 Uhr) ist der Schallpegel der Bundesautobahn A 14 erfasst. Für das Planungsgebiet ist ein nächtlicher Pegel von weniger als 45 dB(A) ausgewiesen. Eine weitere Differenzierung wurde messtechnisch nicht erfasst. Der entsprechende Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 von 45/40 dB dB(A) ist damit eingehalten. Außerdem entspricht der nächtliche Lärmpegel dem ortsüblichen Lärmpegel. Der Ortsteil Staudnitz ist gemäß dieser Karte sogar mit 45 - 50 dB(A) belastet.

Der Abstand zur Bundesautobahn A 14 beträgt mindestens 1140 m. Dieser Wert liegt etwas unter dem in der Tabelle 3/0 der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, genannten Wert von 1300 m, der bei ungehinderter Schallausbreitung dem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB zugeordnet ist. Hier liegen zwischen BAB und Plangebiet neben Ackerflächen aber auch Wohnbebauung oder Waldflächen, so dass auch aus dieser Sichtweise die Werte der Lärmkarte plausibel sind.

3.10. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der TWSZ III A der Wasserfassung Naunhof. Die Versickerung der Niederschlagswässer ist auf dem eigenen Grundstück vorgeschrieben. Das zugehörige Abwasserkonzept ist im Abschnitt 4.6. Abwasserkonzept - Dachregenwasser dargestellt.

3.8. Hochwassergefahr

Das Planungsgebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte HQ 100 nicht in einem betroffenen Bereich. Somit erübrigt sich die Einsichtnahme in die HQ 50 oder HQ 20/25 - Karte.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung dargestellt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 258/19, 258/20 und das Flurstück 258/21, welches in 4 Parzellen aufgeteilt werden soll.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO gewählt. Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO, wobei die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier ausgeschlossen werden, um den nahtlosen Anschluss an die benachbarte Wohnbebauung zu gewährleisten.

4.2. Nutzungsschablonen

Die Festlegungen für das gesamte Planungsgebiet sind WA, GRZ 0,40, GFZ 0,80, SD, WD, DN 35-45°. In dem Flurstück 258/19 und den Parzellen 1 und 2 sollen Einzelhäuser errichtet werden; in den Parzellen 3 und 4 je eine Doppelhaushälfte.

Für jedes Gebäude soll je ein überdachter Stellplatz (Garage oder Carport) innerhalb der Baufenster errichtet werden. Zusätzlich sollen die Einfahrten für einen zweiten offenen Stellplatz nutzbar sein. Daraus ergibt sich bei einer Stellplatzlänge von mindestens 5 m, dass die Garage bzw das Carport erst 1,60 m hinter der vorderen Baugrenze beginnen kann. Dies führt zu einer aufgelockerten und dennoch geregelten Gebäudeanordnung.

Die direkt an der Krankenhausstraße liegenden Baufenster der Parzellen 1 bis 4 sollen unmittelbar nach Rechtsgültigkeit des hier vorliegenden Bebauungsplanes bebaut werden. Die Baufenster des Flurstückes 258/19 und die hinteren Baufenster der Parzellen 1 und 2 sollen erst später bebaut werden. Dazu sind dann die Zuwegungen über die direkt an der Krankenhausstraße liegenden Flurstücke / Parzellen rechtlich zu sichern.

4.3. Verkehrliche Erschließung

Erschließung über das Straßennetz:

Die Haupterschließungsstraße Krankenhausstraße führt vom Kern der Ortschaft Klinga zum B - Plan - Gebiet.

Außerdem ist das B - Plan - Gebiet von Norden her über den Mühlenweg anfahrbar, der jedoch als Erschließungsstraße nicht ausreichend ausgebaut ist.

Desweiteren ist ein ringförmiges Umfahren des Planungsgebietes einschl. des B - Plan - Gebietes "Krankenhausstraße", Bauabschnitt A über die Gartenstraße und Neubauernstraße möglich.

Durch die Ortschaft Klinga führt die Staatsstraße S 45, über die in Richtung Norden die nahegelegene Bundesautobahn A 14 an der Anschlussstelle 30 / Klinga erreicht werden kann. In Richtung Süden führt die S 45 über verschiedene Ortschaften zu den Staatsstraßen S 38 und S 49 und ist damit Teil des über Kreisgrenzen hinaus gehenden Straßenverbundes des Freistaates Sachsen.

Die rechtliche Sicherung der Erschließung des WA 3 erfolgt für die einzelnen Baugrundstücke wie folgt:

- hinteres Baufenster der Parzelle 1 (WA3) von der Krankenhausstraße her mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) auf der Parzelle 1
- hinteres Baufenster der Parzelle 2 (WA3) von der Krankenhausstraße her mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) auf der Parzelle 2

Die rechtliche Sicherung der Erschließung der Parzelle 4 erfolgt von der Krankenhausstraße her mittels Leitungsrecht (L) auf der Parzelle 3.

Erschließung über das Schienennetz:

Der Mitteldeutsche Verkehrsverbund hält ein Netz von öffentlichen Verkehrsmitteln vor. Das Planungsgebiet gehört zur Tarifzone 147. Von hier aus sind die nächsten größeren Kommunen des Landkreises Leipziger Land und darüber hinaus erreichbar.

4.4. Versorgung mit Trink- und Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über einen Erschließungsvertrag mit den Kommunalen Wasserwerken und deren Erfüllungsgehilfin VEOLIA Wasser Deutschland GmbH gesichert.

Die Löschwassernachweise sind unter Nutzung der drei vorhandenen Hydranten im Einzugsgebiet und des unmittelbar südlich benachbarten Löschwasserteiches zu erbringen.

Die Parzelle 4 wird über die Parzelle 3 von der Krankenhausstraße her erschlossen. Dies ist mit einer Baulast zu sichern.

4.5. Erschließung durch Medien

Die Erschließung mit den üblichen Medien wird über Verträge mit den entsprechenden Erschließungsfirmen gesichert. Dazu ist ein noch zu erstellender Durchführungsvertrag zu schließen.

Die Parzelle 4 wird über die Parzelle 3 von der Krankenhausstraße her erschlossen. Dies ist mit einer Baulast zu sichern.

4.6. Abwasserkonzept

Häusliches Schmutzwasser:

Die häuslichen Schmutzwässer der geplanten Wohnhäuser werden in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Dazu ist dieser gemäß eines noch zu erstellenden Durchführungsvertrages über den jetzigen Endschacht hinaus zu verlängern.

Die Schmutzwässer der Parzelle 4 werden über die Parzelle 3 in den Kanal der Krankenhausstraße eingeleitet. Dies ist mit einer Baulast zu sichern.

Die Regenwässer der öffentlichen Straße und des anzulegenden Fußweges werden analog zum direkt angrenzenden Bestand in diesen Mischwasserkanal eingeleitet.

Dachregenwasser:

Es fallen etwa 500 l/m² x a Regenwasser an (Tendenz fallend).

Gemäß der Information des Umweltbundesamtes von 2005 *Versickerung und Nutzung von Regenwasser, Vorteile, Risiken, Anforderungen* ist im Plangebiet die Versickerung der Dachregenwässer derart vorgesehen, dass sie nicht in den (s.o.) verlängerten öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern auf den Baugrundstücken selbst versickern sollen. Dies ergibt sich aus den amtlichen Vorgaben und der Erkenntnis, dass die natürliche Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens aus grundsätzlichen ökologischen Erwägungen und Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes zumindest weitgehend erhalten werden muss. Der Nutzen dieser Verfahrensweise ist in der o.a. Broschüre im Abschnitt 2.3 dargestellt.

Eine Versickerung von Regenwasser ist nicht immer ohne vorangegangene Reinigung möglich, da durch das Abspülen von bestimmten Flächen eine Schadstoffbelastung auftreten kann. Solche Flächen könnten zum Beispiel Dachflächen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei (oberhalb der Bagatellgrenze) sein. Da die enthaltenen Schadstoffe den Boden und das Grundwasser belasten können, sind derartige Dachdeckungen im Planungsgebiet untersagt. Das Versickern von Regenwasser von Gründächern, Wiesen, Gartenbeeten u.ä. sowie von Dachflächen ohne bzw. mit vernachlässigbaren Anteilen von Kupfer, Zink und Blei kann prinzipiell ohne Vorbehandlung geschehen.

Der Grundwasserschutz und die quantitative Versickerungsfähigkeit werden im zu diesem Bebauungsplan zugehörigen hydrogeologischen Gutachten der Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH Leipzig behandelt. Darin wird die Möglichkeit der Niederschlagsversickerung für die Parzellen 2, 3 und 4 nachgewiesen. Für das Flurstück 258/19 und die Parzelle 1 sind aufgrund der dort nur in unzureichender Mächtigkeit anstehenden wasserdurchlässigen Schicht der glazifluviatilen Sande zum rechnerischen Nachweis der Versickerungsfähigkeit Sickertunnel auf dieser wasserdurchlässigen Schicht in ausreichender Art und Größe planerisch anzuordnen.

Auf der Basis dieses Gutachtens ist im Rahmen der Genehmigungsfreistellungsverfahren jeweils grundstücksbezogen nachzuweisen, dass die Niederschlagswasserentsorgung der konkret anfallenden Wassermengen durch Versickerung und / oder Verdunstung auf dem eigenen Flurstück gesichert ist. Deshalb wird hier prinzipiell die gemäß § 19 (4) zulässige Überschreitung der GRZ auf Grund von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen, sondern die quantitative Zulässigkeit dem grundstücksbezogenen Versickerungsnachweis auf der Basis des hydrogeologischen Gutachtens zugeordnet und auf diese Weise die in Abhängigkeit der Abflussbedingungen erforderliche Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung rechtlich sicherzustellen.

Die Behandlungsnotwendigkeit des Niederschlagswassers ist im beiliegenden Nachweis gemäß DWA - Merkblatt M 153 ermittelt. Das Niederschlagswasser ist demnach durch eine 30 cm starke Mutterbodenschicht zu versickern.

5. Umweltschutz

5.1. Pflanzgrundsätze für die Hausgärten

Grundsätzlich ist die Publikation

Grüne Lebensräume im Dorf - Pflanzempfehlungen unter sich verändernden Nutzungs- und Umweltbedingungen - des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen, 02. November 2020, 2., aktualisierte Auflage

zu beachten.

Einzelne Festlegungen zu Bäumen und Pflanzempfehlungen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen, ebenso das Verbot von Schotter- und Kiesgärten.

5.2. Emissionen und Abfälle

Emissionen sind auf das gesetzlich vorgeschriebene Maß für Wohnnutzungen zu begrenzen.

Für die häuslichen Abfälle sind die allgemein bekannten Abfalltonnen nach den Vorgaben der Gemeinde Parthenstein vorzuhalten, zu füllen und zur Leerung bereitzustellen.

5.3. Auswirkungen auf Boden und Wasser

Die Auswahl der Dacheindeckungen gemäß Abschnitt 4.5. gewährleistet den Schutz des Bodens und des im Boden anstehenden Grundwassers. Die Vorgaben des AZV Parthe sind einzuhalten.

5.4. Auswirkungen auf Fauna und Flora

Durch die Einhaltung der vorgegeben GRZ wird die Inanspruchnahme des Bodens auf ein erträgliches Maß begrenzt. Die Einhaltung der Gebote der Broschüre *Grüne Lebensräume im Dorf - Pflanzempfehlungen unter sich verändernden Nutzungs- und Umweltbedingungen - des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen* sichert die angestrebte standorttypische Pflanzenvielfalt.

5.5. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Auf einen Landschaftspflegerischen Begleitplan soll hier aus Gründen des Verfahrensweges nach § 13b BauGB verzichtet werden.

5.6. Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Hinweise sind zu beachten.

6. Aspekte des Denkmalschutzes

Im direkten Umfeld des Plangebietes (in östlicher Nachbarschaft) befinden sich das Gartendenkmal Parkanlage der Villa Bleichert mit Lindenallee und Gartenparterre sowie mit den oberirdischen Denkmälern Villa Bleichert, Luis - Trenker - Forsthaus, Urnenhaus, Tennishaus, Pavillon und Teehaus.

Für die Genehmigungsfreistellungsverfahren aller Neubauten (einschl. der Nebengebäude, Freiflächengestaltung und Erschließung) innerhalb des Plangebietes ist vor Beginn der Baumaßnahmen ein diesbezüglicher Antrag nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Deshalb sind im Plangebiet die folgenden Aspekte des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes zu beachten:

- Dachgestaltung der Neubebauung

Es sind nur Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig (vgl. Nutzungsschablonen).

Die Dächer sind mit matten (nicht glasierten) naturroten oder kupferrot engobierten Materialien einzudecken.

- Fassadengestaltung

Die Fenster sind im einsehbaren Bereich (Straßenseite sowie vom Kulturdenkmal aus) als stehende Fensterformate und bei den Giebeln in symmetrischer Anordnung auszuführen.

- Farbgestaltung der Gebäudehülle

Sie hat in zurückhaltender, nicht auffälliger Art zu erfolgen. Die Fenster sind im einsehbaren Bereich (Straßenseite sowie vom Kulturdenkmal aus) als stehende Fensterformate und bei den Giebeln in symmetrischer Anordnung auszuführen. Starke Kontraste sind zu vermeiden. Für die Putzflächen sind gedeckte warme Farbtöne zu verwenden. Reines Weiß, leuchtende oder kühle Farbtöne sind nicht zulässig.

- Einfriedungen

Einfriedungen sind in ortstypischer und traditioneller Art und Weise zu gestalten.

- Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Gestaltung der Carports, Stellplätze, Gartenhäuser, Bepflanzung u.ä. ist im einsehbaren Bereich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

- Solar- und Photovoltaikanlagen

Derartige Anlagen bedürfen bezüglich ihrer Größe, Lage und Ausprägung der Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

- Arbeiten unter der Geländeoberfläche

Vor Beginn derartiger Baumaßnahmen (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten ist ein diesbezüglicher Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.