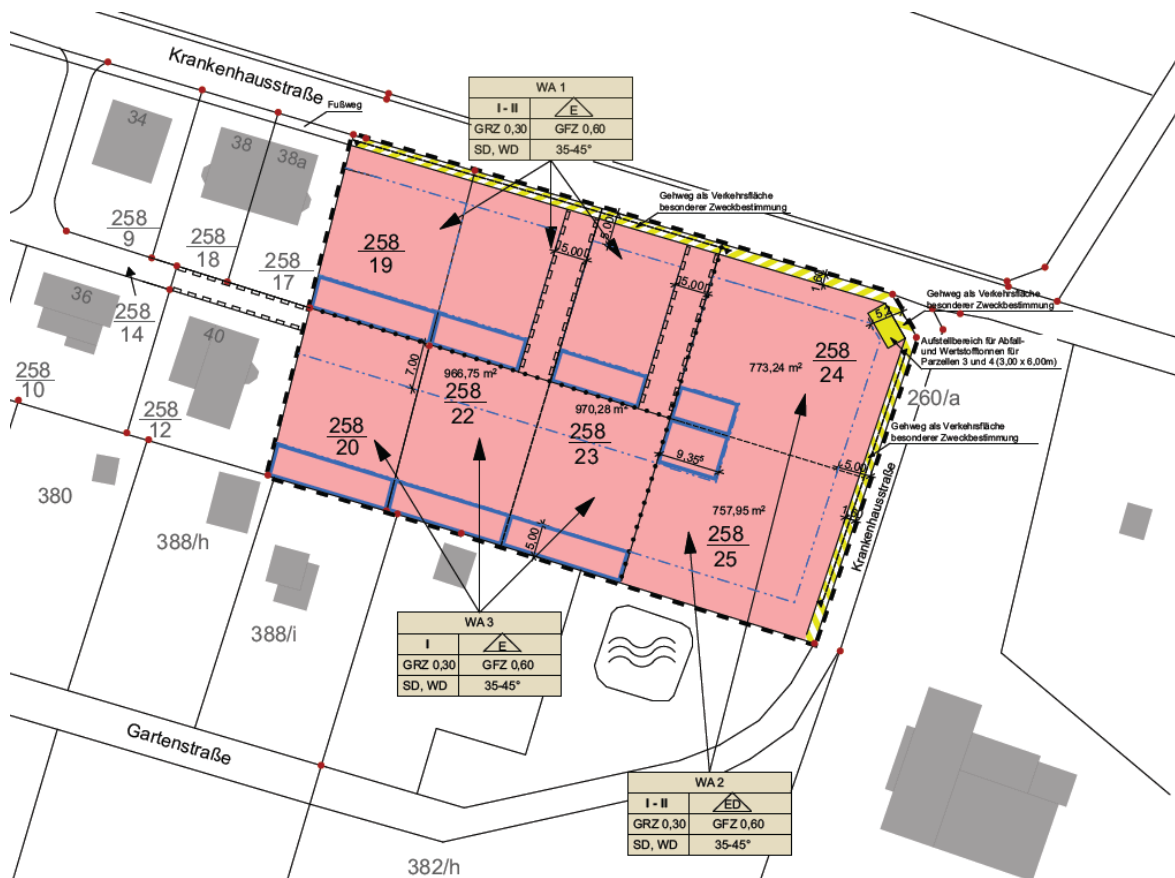


Begründung zum Bebauungsplan „Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2, 2. Änderung“ nach § 13 BauGB Fassung vom 07.02.2024

Freistaat Sachsen - Landkreis Leipzig - Gemeinde Parthenstein - Ortschaft Klinga
Gemarkung Klinga (4249) - Flurstücke 258/19, 258/20, 258/22, 258/23, 258/24 und 258/25



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)341 / 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
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, 258/22, 258/23, 258/24 und 258/25 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 tritt Herr Maik Ziegler als Vorhabenträger auf. Herr Ziegler hat die Flurstücke teilweise verkauft. In diesem Zusammenhang wurde das Flurstück 258/21 in vier Parzellen (Flurstücke 258/22 bis 258/25) aufgeteilt.

Aktuell ist geplant, die Flurstücke 258/22 und 258/23 mit je einem Einfamilienhaus und die Flurstücke 258/24 und 258/25 mit je einer Doppelhaushälfte zu bebauen. Es soll auch auf dem Flurstück 258/19 sowie 258/20 und auf den in Richtung Gartenstraße gelegenen Teilen der Flurstücke 258/22 und 258/23 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 eingeführt und ist Ende 2022 ausgelaufen. Deshalb wird hier bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Klinga-Krankenhausstraße, 2. Abschnitt das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet.

Prüfung der Voraussetzungen des Verfahrens nach § 13:

Gemäß § 13 (1) BauGB dürfen die Grundzüge der Planung bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes nicht berührt werden.

Vergleiche der hier begründeten 2. Änderung des Bebauungsplans Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2 mit

- dem Flächennutzungsplan,
- dem Bebauungsplan Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt A
- und dem Bebauungsplan Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2

zeigen, dass die Grundzüge aller drei aufgeführten Bauleitplänen nicht berührt werden.

1.4. Entfall der Umweltprüfung

Mit der Wahl des Verfahrens nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) abgesehen..

Die Öffentlichkeit kann den Bebauungsplan

- in der Verwaltungsgemeinschaft Naunhof, 04668 Parthenstein,

Große Gasse 1, 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

in Augenschein nehmen.

- im Internetauftritt des Zentralen Landesportals Bauleitplanung Sachsen Einsicht nehmen

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

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

Inhaltlich werden die Belange des Umweltschutzes in dieser Begründung unter 3.1. bis 3.10., 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 Leipzig 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. Die Flurstücke 258/22 bis 258/25 sind vom unregelmäßig entstandenen Aufwuchs bereinigt und damit ist 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 Leipzig in der Nähe der Großstadt Leipzig gegeben.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1. Flächennutzungsplan

Es gilt der in Grimma am 27.06.2006 vom Landratsamt Muldentalkreis unter dem Aktenzeichen 214/621.17/B2006- 00412 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Naunhof und den 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 hier gültige Plangrundlage ist der Regionalplan Leipzig - Westsachsen (am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht und am 02.08.2021 vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt) 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 2008 zum Straßenschallpegel LDEN (24 h) ist der Schallpegel der Bundesautobahn A 14 erfasst. Für das Planungsgebiet ist ein 24h - Pegel von 55 bis 59 dB(A) ausgewiesen. Dieser Bereich trifft auch für den benachbarten Ortsteil Staudnitz zu und ist damit ortsüblich.

In der Lärmkarte zum Straßenschallpegel Ln nachts (22-6 Uhr) ist ebenfalls der Schallpegel der Bundesautobahn A 14 erfasst. Für das Planungsgebiet ist ein nächtlicher Pegel von 49 bis 50 dB(A) ausgewiesen. Dies entspricht dem nächtlichen Lärmpegel dem ortsüblichen Lärmpegel. Der Ortsteil Staudnitz ist gemäß dieser Karte sogar mit 50 bis 54 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, dem bei ungehinderter Schallausbreitung ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB zugeordnet ist. Somit sind auch aus dieser Sichtweise die Werte der Lärmkarte plausibel.

3.10. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der TWSZ III A der Wasserfassung Naunhof. Die Versickerung der Niederschlagswässer ist vom AZV Parthe auf dem eigenen Grundstück vorgeschrieben, darf jedoch nur erfolgen, wenn die Besorgnis von Stoffeinträgen ausgeschlossen wird. Das zugehörige Abwasserkonzept ist im Abschnitt 4.6. Abwasserkonzept - Dachregenwasser dargestellt. Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser (z.B. Bau und Betrieb von Brunnen) sowie die Gewinnung von Erdwärme und die Nutzung von Grundwasser zur Wärmegewinnung sind verboten. Die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Unterkellerung von Gebäuden ist verboten.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung dargestellt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 258/19, 258/20, 258/22, 258/23, 258/24 und das Flurstück 258/25.

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 den Flurstücken 258/19, 258/20, 258/22 und 258/23 sollen Einzelhäuser errichtet werden; in den Flurstücken 258/24 und 258/25 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.

Begründung zum Bebauungsplan „Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2, 2. Änderung“

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 Flurstücks 258/19 und die hinteren Baufenster der Flurstücke 258/22 und 258/23 sollen später bebaut werden.

Dazu sind dann die Zuwegungen 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 des Flst. 258/22 (WA3) von der Krankenhausstraße her mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) auf dem Flst. 258/22
- hinteres Baufenster des Flst. 258/23 (WA3) von der Krankenhausstraße her mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) auf dem Flst. 258/23
- Baufenster auf dem Flurstück 258/20 (WA 3) mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 258/12

Die rechtliche Sicherung der Erschließung des Flst. 258/25 erfolgt von der Krankenhausstraße her mittels Leitungsrecht (L) auf dem Flst. 258/24.

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 Leipzig 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.

Das Flst. 258/25 wird über das Flst. 258/24 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.

Das Flst. 258/25 wird über das Flst. 258/24 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 des Durchführungsvertrages mit Herrn Ziegler über den jetzigen Endschacht hinaus verlängert worden.

Die Schmutzwässer des Flst. 258/25 werden über das Flst. 258/24 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 Dachregentwässer 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 Flst. 258/23, 258/24 und 258/25 nachgewiesen. Für die Flurstücke 258/19, 258/20 und 258/22 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 für den Landkreis zuständigen Kell GmbH 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 § 13 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 unter Bevorzugung von Hecken (lebende Einfriedungen) 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.

Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes

Landschaftsschutzgebiete

Europäische Vogelschutzgebiete

Flora - Fauna - Habitat Gebiete

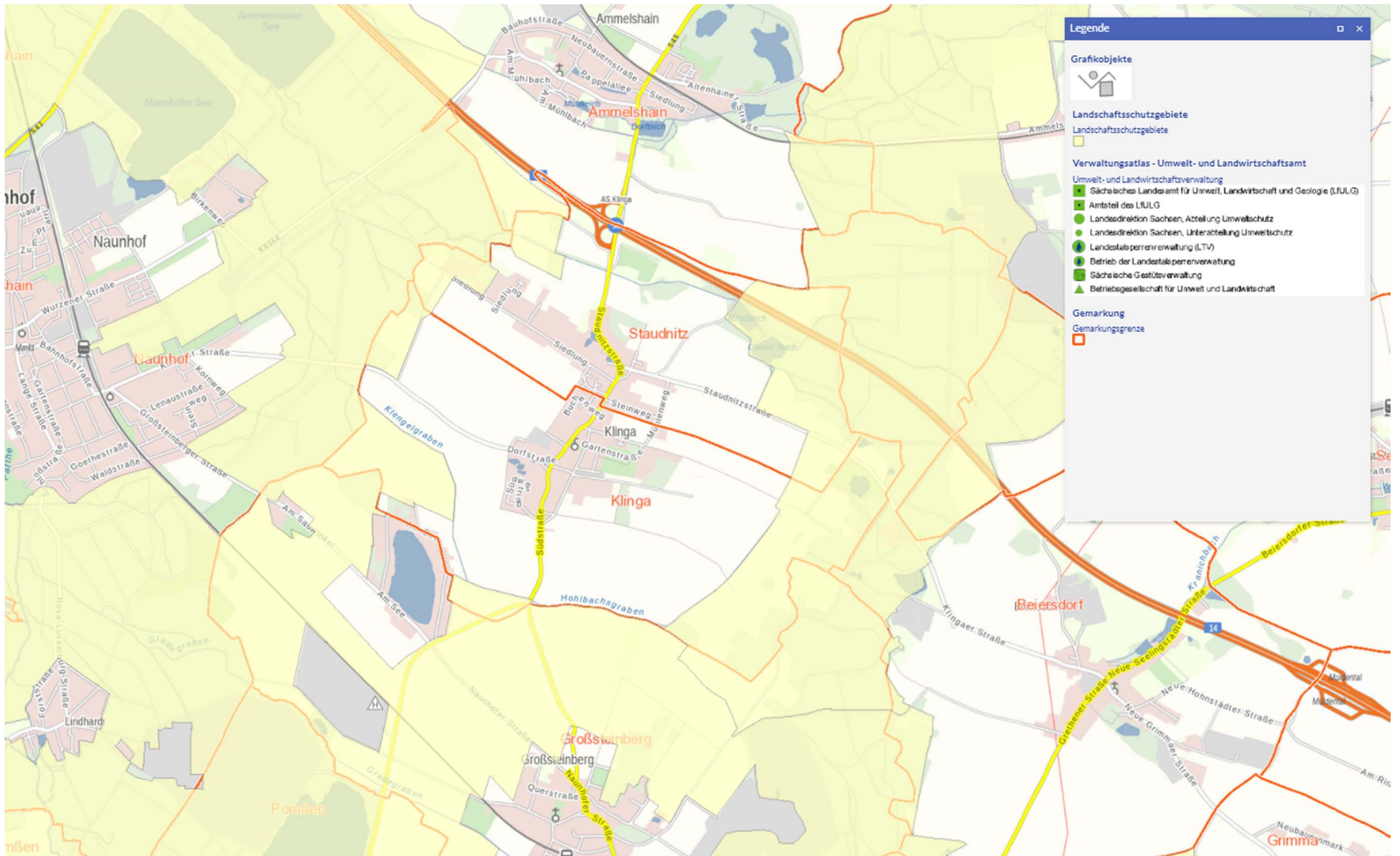
Biotoptypen

Hochwassergefahrenkarte HQ100

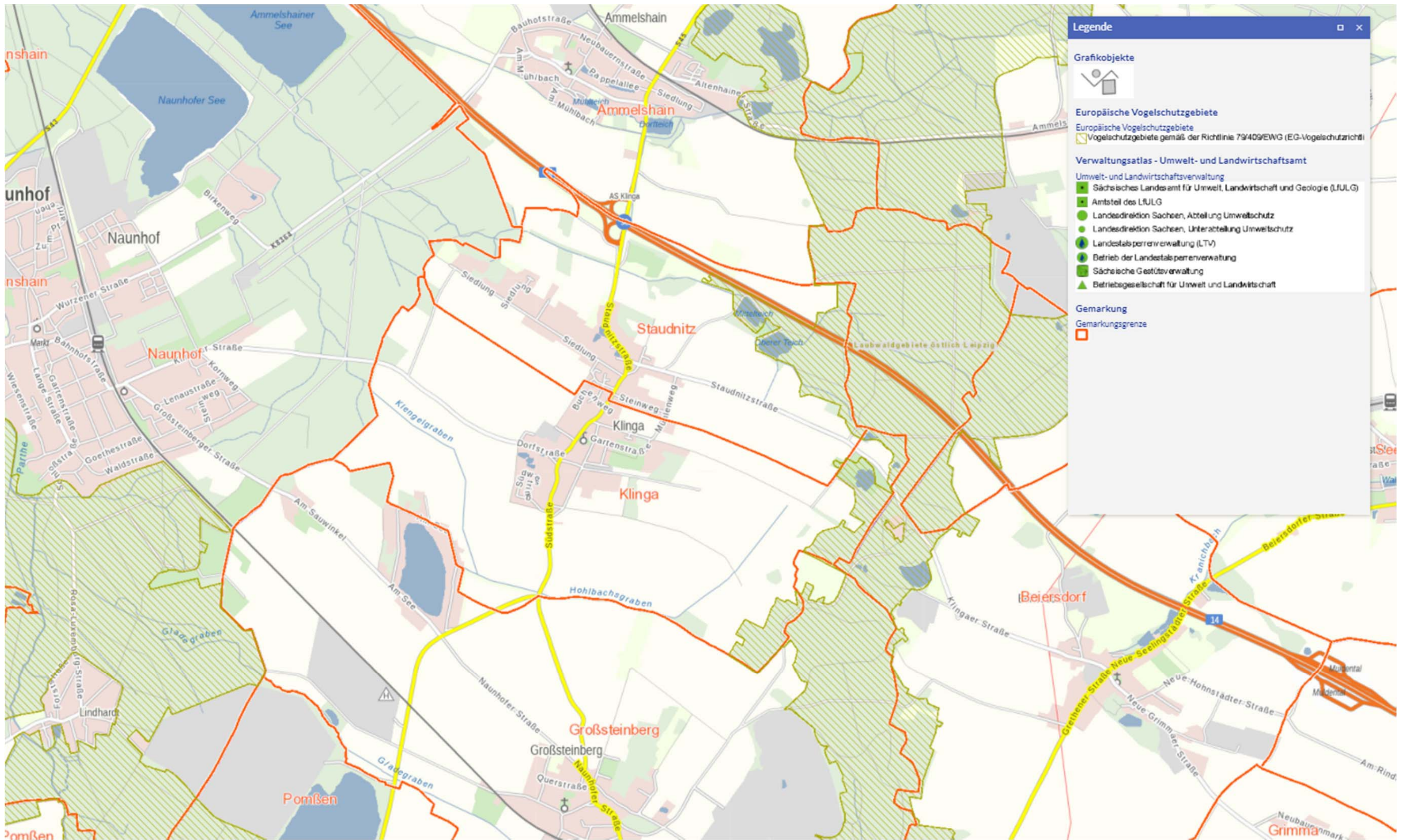
Lärmkarte Straßenschallpegel (24h) Lärmkarte

Straßenschallpegel nachts (22-6 Uhr)

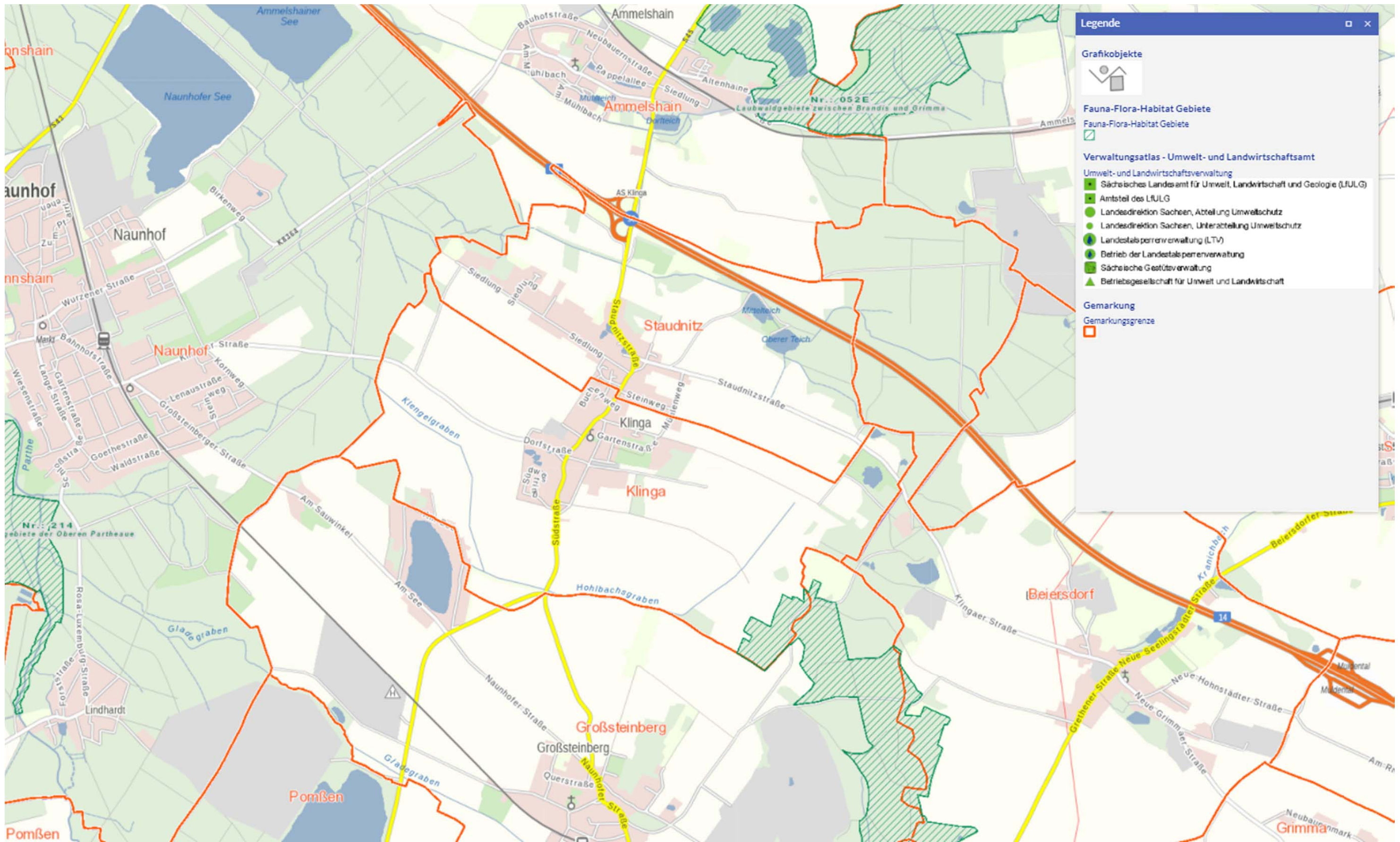
Trinkwasserschutzzonen in Klinga



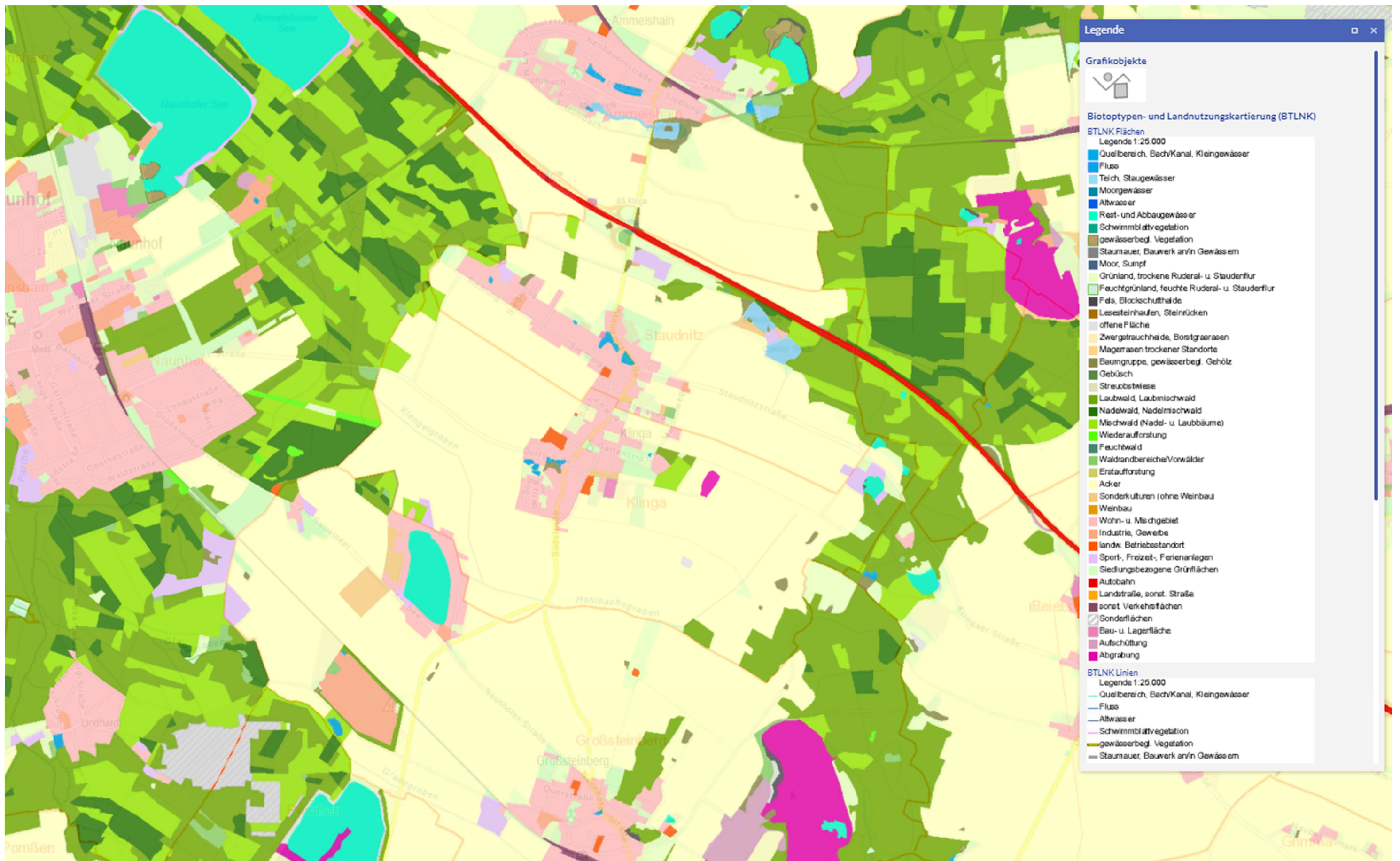
Landschaftsschutzgebiete um Klinga (Geoviewer Sachsen)



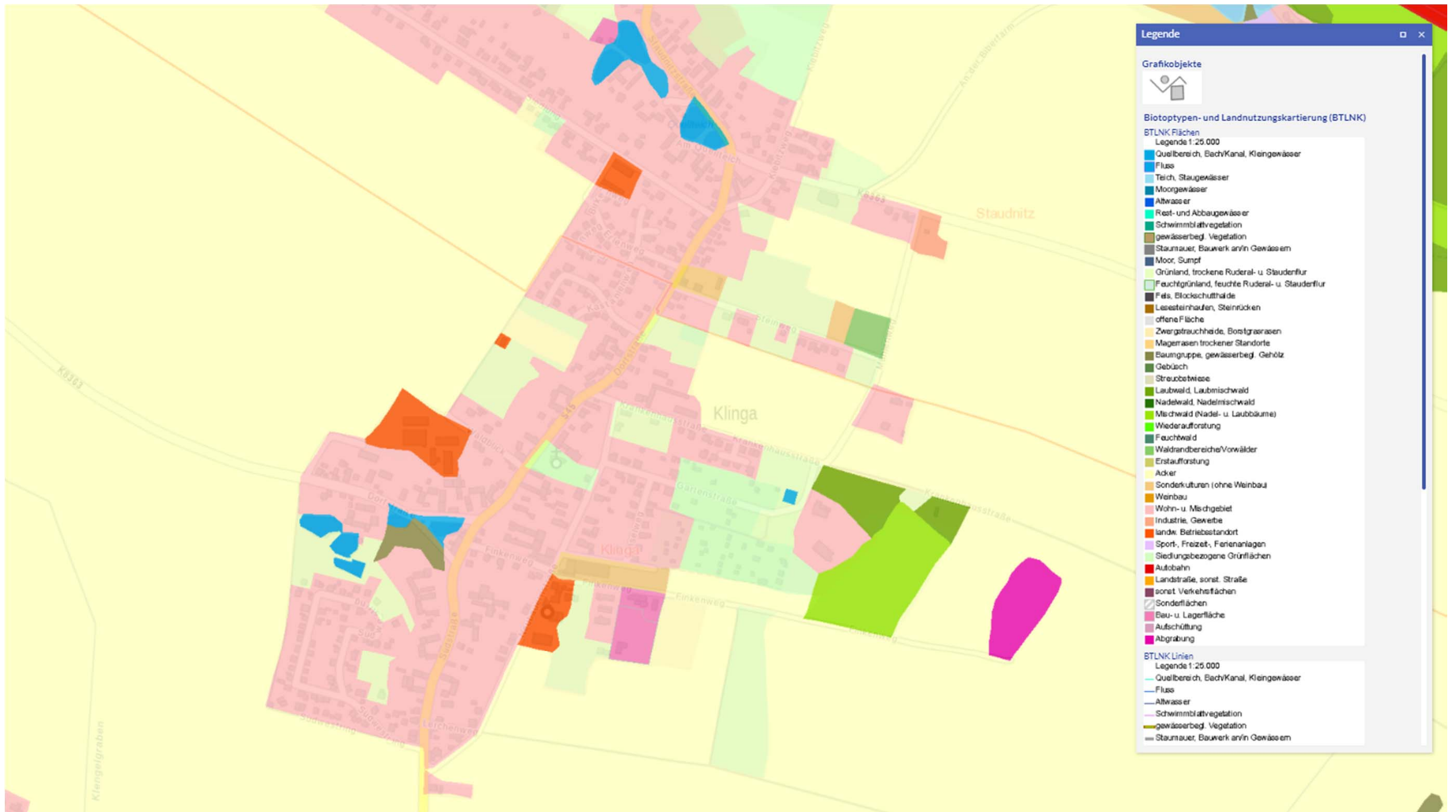
Europäische Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG



Fauna - Flora - Habitat Gebiete

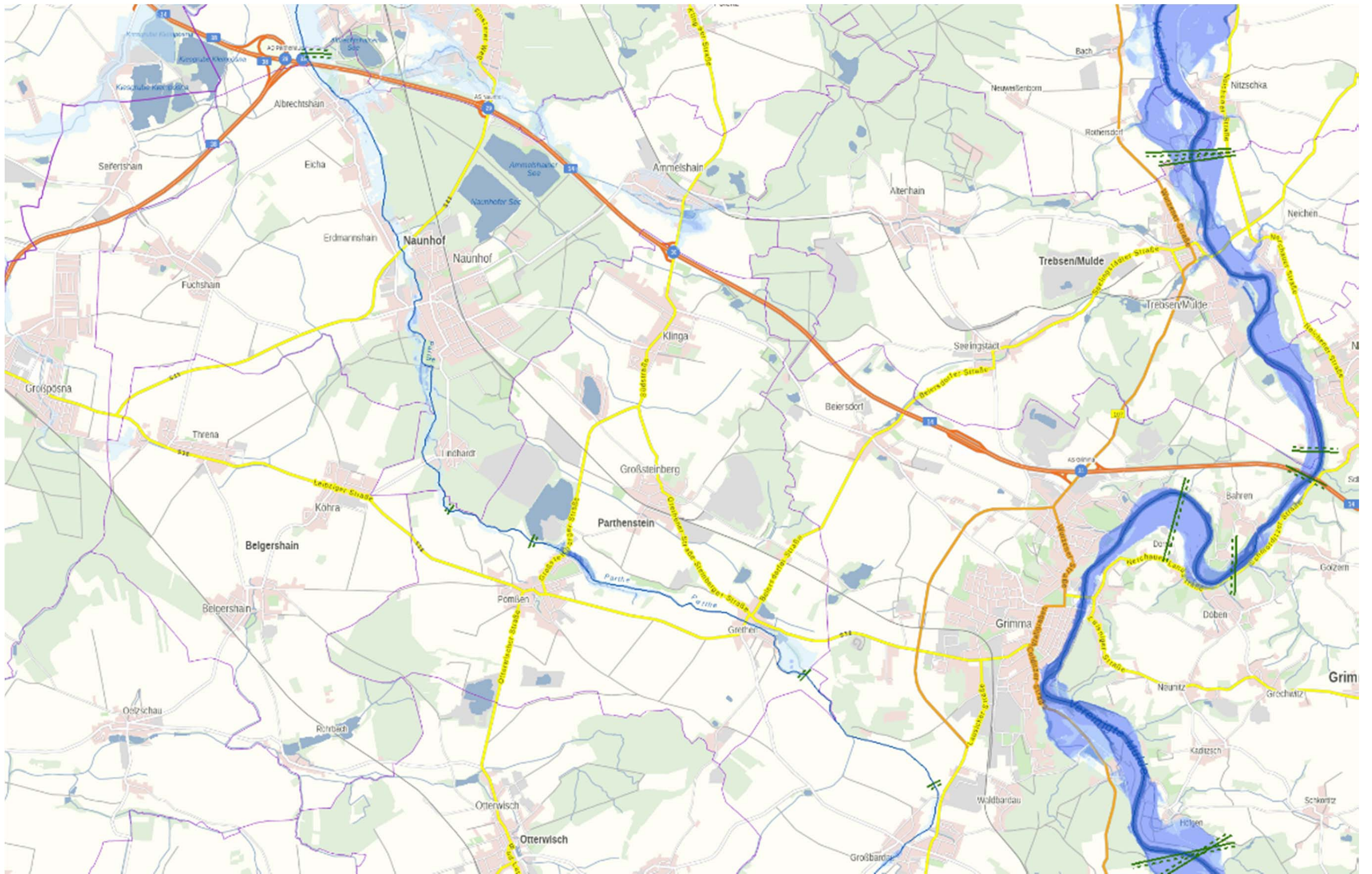


Biotoypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK)



Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK)

keine Fauna - Flora - Habitate, FFH Fledermausquartiere, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturparke, Flächennaturdenkmäler, Biosphärenreservate, Biotope, Art - Habitate, Lebensraumtypen



Hochwassergefahrenkarte



Hochwassergefahrenkarte um Klinga

LEGENDE ✕

Stationierung ✕

Gewaesserachse
—

Grenze des Bearbeitungsabschnittes
≡

Gefaehrung bei HQ20/25

Gefaehrung bei HQ50

Gefaehrung bei HQ100

Wassertiefe

- 0 - 0,5 m
- > 0,5 - 1 m
- > 1 - 2 m
- > 2 - 4 m
- > 4 m
- > 0,5 - 2 m
- > 2 m

LEGENDE



Zoom auf ...



kartierte Straßen

Hotspotanalyse

Straßen Schallpegel LDEN (24 h)

ab 50 bis 54 dB(A)

ab 55 bis 59 dB(A)

ab 60 bis 64 dB(A)

ab 65 bis 69 dB(A)

ab 70 bis 74 dB(A)

ab 75 dB(A)

Straßen Schallpegel Ln nachts (22-6 Uhr)

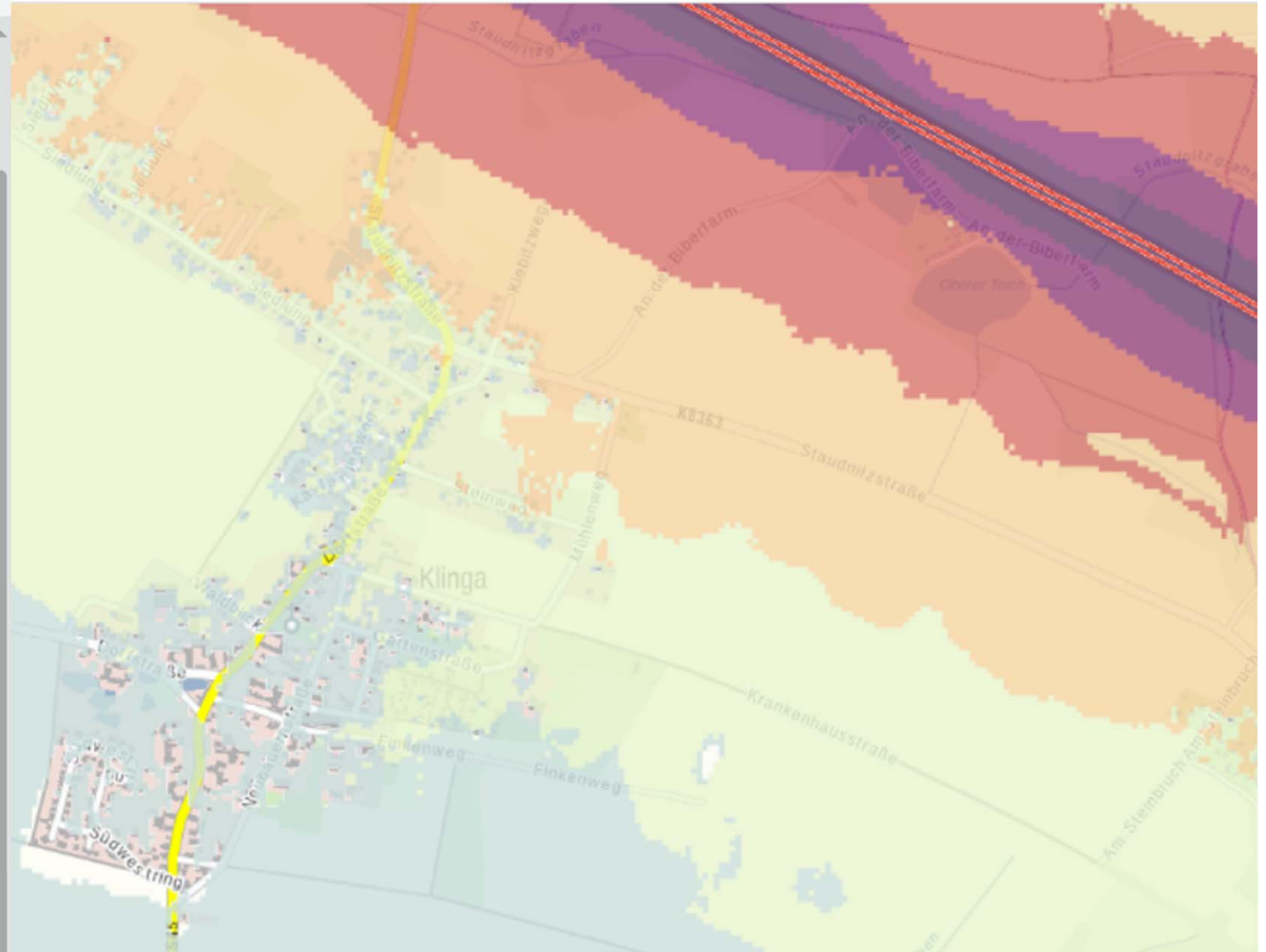
Straßenbahn Schallpegel LDEN (24 h)

Straßenbahn Schallpegel Ln nachts (22-6 Uhr)

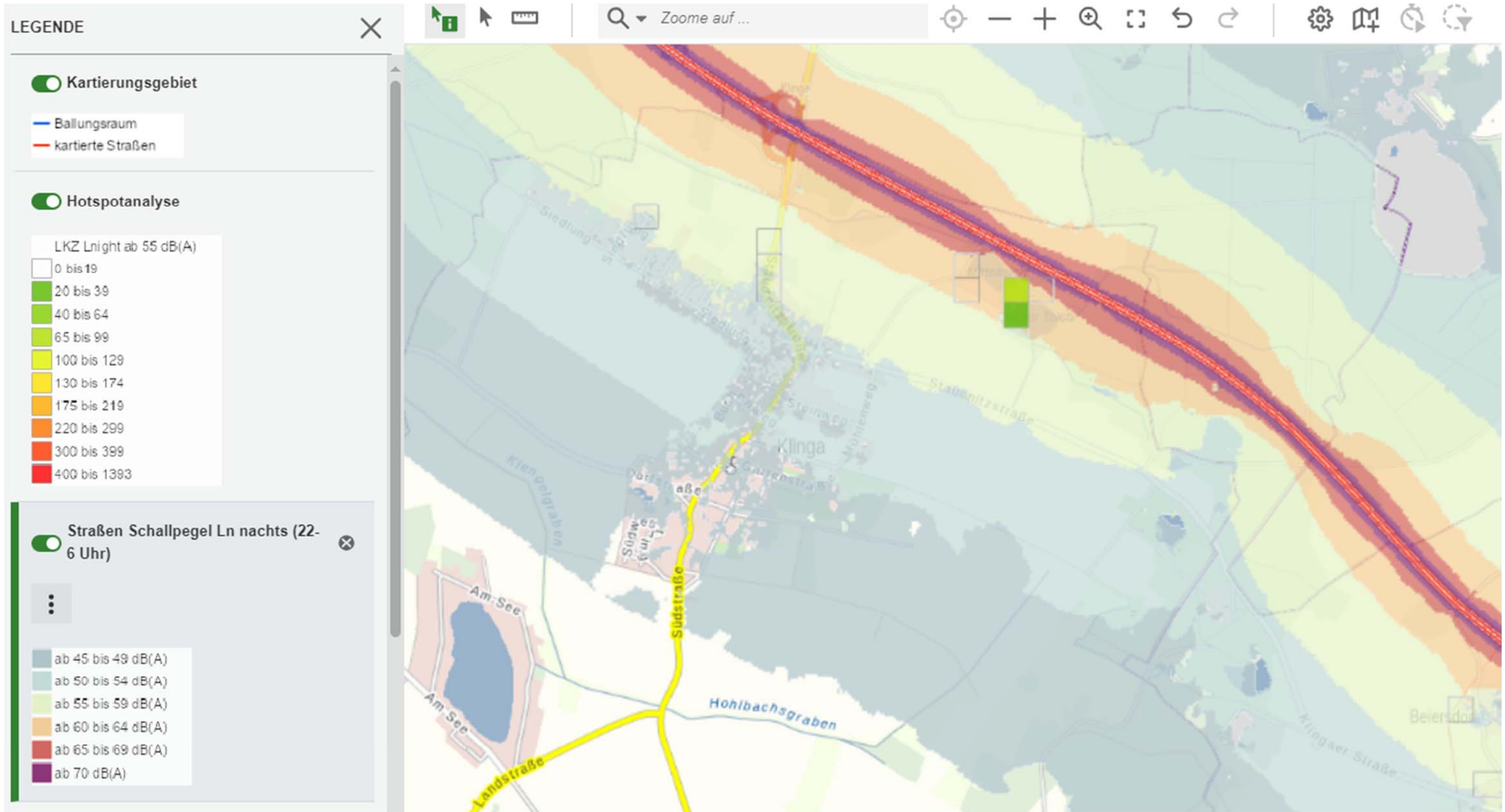
Flughafen Schallpegel LDEN (24 h)

Flughafen Schallpegel Ln nachts (22-6 Uhr)

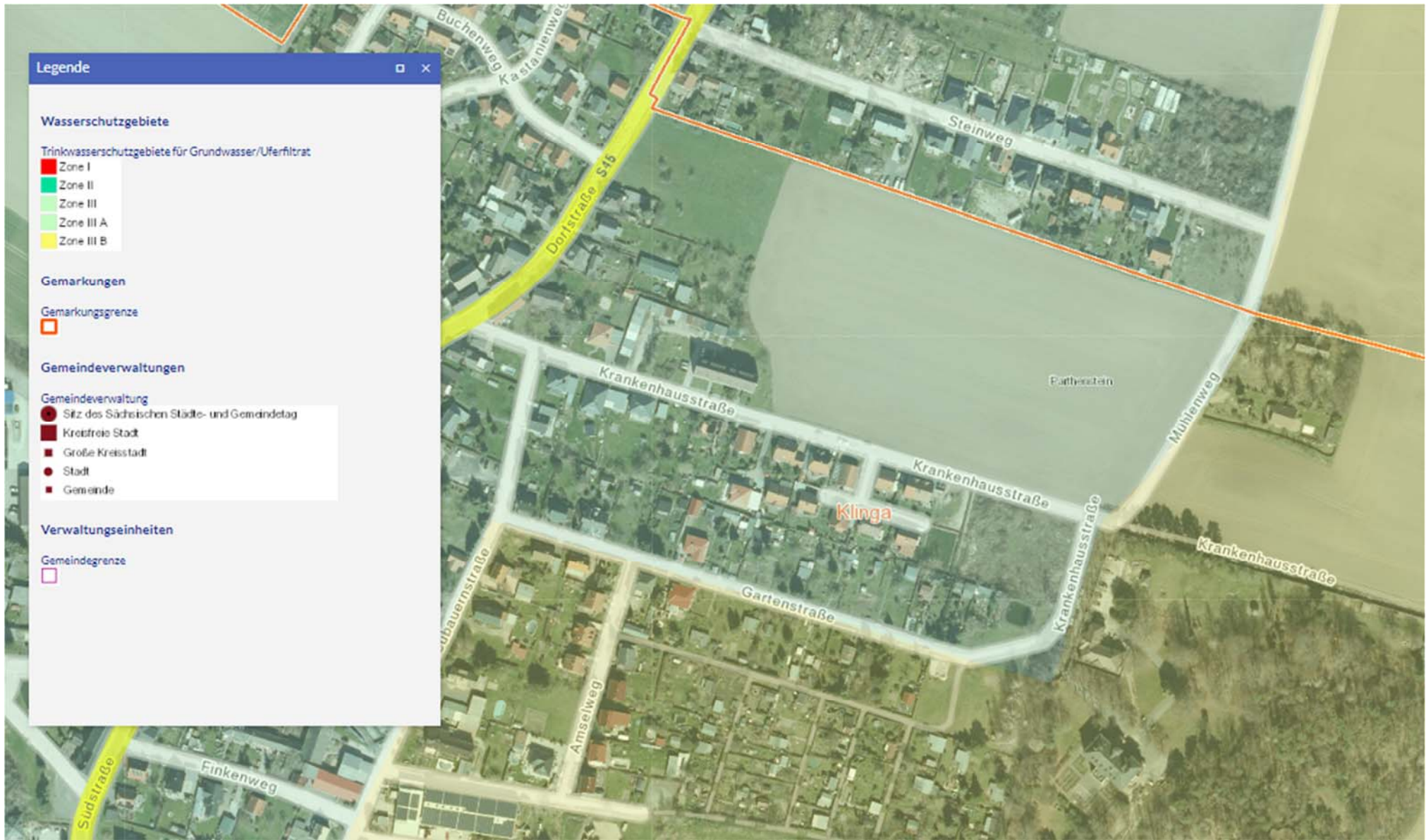
Belastete je Gemeinde



Lärmkarte Straßenschallpegel 24 Stunden



Lärmkarte Straßenschallpegel nachts (22 bis 6 Uhr)



Trinkwasserschutzzone III A und III B in Klinga