

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Bennewitz
Bahnhofstraße 24
04828 Bennewitz



Projekt:

Bebauungsplan „Fabrikweg Nord“
Bennewitz, OT Deuben

Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

September 2021

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

19-152

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
Tabellenverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	3
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Verfahren.....	5
2.1 Plangrundlage	5
2.2 Planungsverfahren	5
2.3 Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vom 18.09.2020	6
3 Lage, Abgrenzung.....	6
4 Bestandsaufnahme.....	7
4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
4.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	8
5 Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.....	9
5.1 Fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz.....	10
5.2 Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes	11
6 Übergeordnete Planungen	14
6.1 Landesentwicklungsplanung.....	14
6.2 Regionalplanung.....	14
6.3 Landschafts- und Flächennutzungsplanung.....	15
6.4 Bebauungsplanung.....	16
7 Geplante bauliche Nutzung.....	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3 Bauweise.....	18
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	18
7.5 Private Verkehrsfläche.....	18
7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	19
7.7 Private Grünfläche.....	19
7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
8 Erschließung	20
8.1 Verkehrserschließung.....	20
8.2 Trinkwasserversorgung	20
8.3 Löschwasserversorgung.....	21
8.4 Schmutzwasserbeseitigung	21
8.5 Niederschlagswasser.....	21
8.6 Energieversorgung	22
8.7 Erdgasversorgung	22
8.8 Telekommunikation	23
8.9 Abfallentsorgung.....	23
9 Flächenbilanz	23
10 Altlasten.....	24
11 Naturschutz und Landschaftspflege	24
11.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	24
11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	25

12 Hinweise	26
Quellenverzeichnis.....	28

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	23

Abbildungsverzeichnis	
Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs	7
Abb. 2: Hochwassergefahrenkarte, Gefährdung bei HQ100 (LfULG 2020)	9
Abb. 3: Maßnahme 1.3 laut Hochwasserrisikomanagementplan	13
Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Bennewitz	16

Anhang	
Anlage 1: Bericht zur Untersuchung der Schadstoffbelastung durch das Baugrundbüro Mokosch, Nossen vom 23.04.2021	
Anlage 2: Hydrogeologisches Gutachten für Oberflächenwasser durch das Baugrundbüro Mokosch, Nossen vom 10.06.2021	

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Bebauungsplan „Fabrikweg Nord“ wird zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb der Gemeinde Bennewitz aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Leipzig, im Bennewitzer Ortsteil Deuben nordöstlich der Straße „Fabrikweg“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 5.700 m² auf zwei Teilgeltungsbereichen (Bebauungsplan und sonstiger Geltungsbereich) auf den Flurstücken Nr. 87/2 und 106/a (tlw.) der Gemarkung Deuben. Nordwestlich und auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes befinden sich Einfamilienhäuser mit angrenzender Gartennutzung. Im Süden und Südosten grenzt eine ackerbaulich genutzte Offenlandfläche an das Plangebiet. Nordöstlich befindet sich ein mit Gehölzen bestandenes Areal eines Vernässungsstandortes („Breite Lache“). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Außenbereichsfläche zu werten, grenzt jedoch südlich und westlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine unbebaute, intensiv genutzte Grünlandweide. Im Süden, am Ackerrandstreifen, stehen zwei Einzelbäume und im nordöstlichen Teil befindet sich eine Gehölzgruppe. Der sonstige Geltungsbereich umfasst die Ausgleichsmaßnahme M2 auf einer Fläche von 2.000 m².

Die Gemeinde Bennewitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der darin als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich städtebaulich abgerundet und die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsabsicht umgesetzt werden.

Im Plangebiet wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Errichtung von bis zu drei freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen, die über eine ebenfalls zu errichtende, private Grundstückszufahrt an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Die Planung dient der Stärkung des Ortsteils Deuben sowie der Gemeinde Bennewitz als Wohnstandort. Die Gemeinde Bennewitz möchte mit dem Bebauungsplan ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Bauflächenpotential, entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nachfrage, nachkommen.

Die Gemeinde Bennewitz mit ihrem Ortsteil Deuben ist als Wohnstandort beliebt. Seit 2015 verzeichnet die Gemeinde Bennewitz laut 7. regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen eine Stabilisierung bzw. einen leichten Anstieg der Einwohnerzahlen. Das liegt einerseits an der verkehrsgünstigen Lage durch die Nähe zur Autobahn A 14, der Nähe zum Oberzentrum Leipzig mit seinen im Norden angesiedelten Unternehmen (z.B. Porsche, BMW, DHL), der guten ÖPNV-/SPNV-Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz und der hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung wie bspw. das Muldental sowie die bewaldeten Kuppen des Porphyrhügellandes rund um Wurzen. Insbesondere für junge Familien besteht im Gemeindegebiet ein Bedarf an freien Bauplätzen.

Zusammengefasst sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fabrikweg Nord“ die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von bis zu drei Einfamilienhäusern
- Errichtung einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung der geplanten Bebauung
- Umsetzung der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsicht und damit Abrundung der Ortslage Deuben

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Bennewitz, Gemarkung Deuben, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN (GeoSN, di-de/by-2-0, Stand: 05/2020) und die Vermessung mit Zerlegungsentwurf durch das Vermessungsbüro Hubert Mütze vom 22.06.2021.

2.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Bennewitz und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	08.07.2020 und 30.10.2020
2. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	09.11.2020 – 11.12.2020
3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Gemeinde Bennewitz und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
9. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vom 18.09.2020

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

Vermessung des Plangebietes

Gegenüber dem Vorentwurf, der auf amtlichen Katasterdaten basiert, wurde der Planzeichnung zum Entwurf eine Vermessung zugrunde gelegt. Dadurch ändert sich auch die Flächenbilanz.

Erweiterung des Geltungsbereiches

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme M2 wird als sonstiger Geltungsbereich Teil des Bebauungsplanes.

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Es wird klargestellt, dass es sich bei der Verkehrsfläche um eine Grundstückszufahrt für die Hinterliegergrundstücke handelt. Die durchgängige Breite wird von 3,5 m auf 4,0 m vergrößert. Der Einmündungsbereich zum Fabrikweg wird auf 7 m verbreitert. Zudem wird festgesetzt, dass die Fahrbahndecke in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen ist.

Hochwasserangepasste Bauweise

Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt und die Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich umfangreich erläutert, sowie nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden gemäß der Forderung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leipzig angepasst.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird im WA eine Traufhöhe (TH) von 4,5 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung und ermöglicht, dass sich künftige bauliche Anlagen in das Gesamtbild der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes einfügen.

3 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fabrikweg Nord“ umfasst auf einer Fläche von rund 5.700 m² das Flurstück Nr. 87/2 der Gemarkung Deuben 1 und teilweise das Flurstück 106/a der Gemarkung Deuben (sonstiger Geltungsbereich), nördlich des Ottendorfer Saubachs.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Deuben begrenzt:

- im Norden: Flurstück Nr. 87/1 (Wohnbaufläche)
- im Osten: Flurstück Nr. 87/1 (Grünland/Gartennutzung)
- im Süden: Flurstück Nr. 87/1 (landwirtschaftliche Fläche, Ackerbau)
- im Westen: Flurstück Nr. 477/a (Straßenverkehrsfläche Fabrikweg)

Der sonstige Geltungsbereich begrenzt sich folgendermaßen:

- im Norden: Flurstücke Nr. 103/6 und 108/7 der Gemarkung Deuben
- im Osten: Flurstücke Nr. 195/29 und 195/47 der Gemarkung Bennewitz
- im Süden: Flurstücke Nr. 106/11, 106/12 und 106/n der Gemarkung Deuben
- im Westen: Flurstücke Nr. 103/5 und 106/5 der Gemarkung Deuben

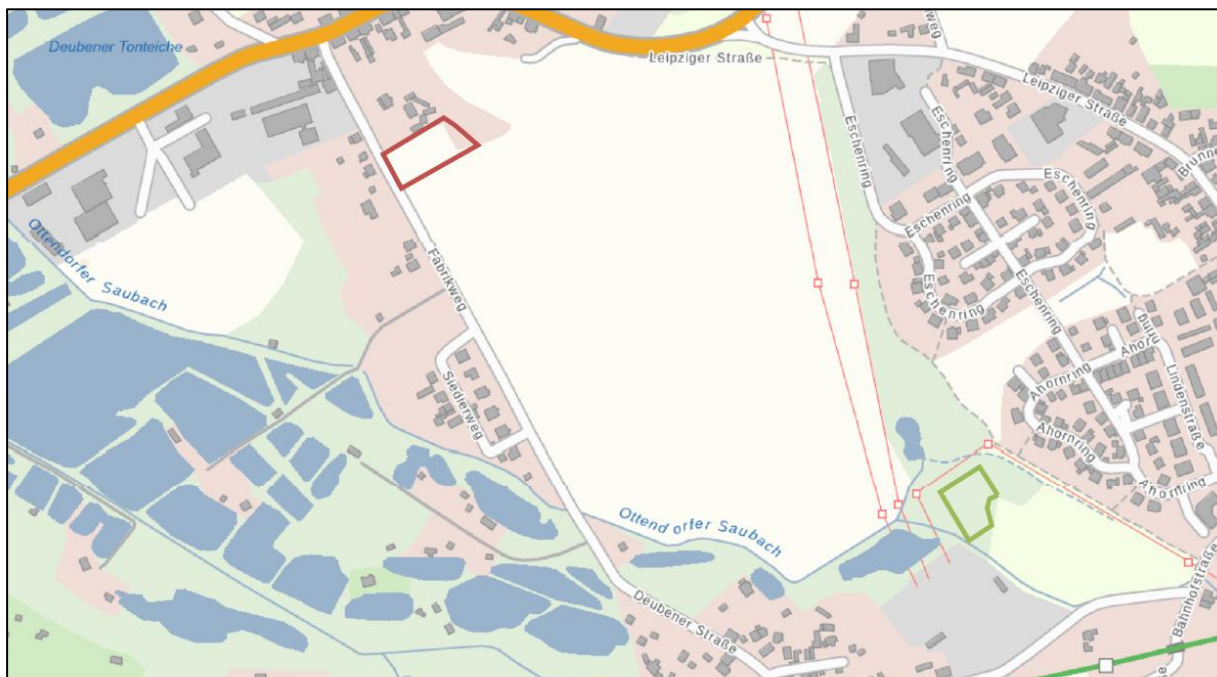


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs
(Kartenauszug aus RAPIS vom 05.07.2021, nicht maßstäblich)



Geltungsbereich



Sonstiger Geltungsbereich (Ersatzmaßnahme M2)

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsausgang von Deuben östlich des Fabrikwegs. Im nördlich angrenzenden Bereich, sowie südwestlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ist das Plangebiet von Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit angrenzender Gartennutzung umgeben. Im Süden grenzt eine ackerbaulich genutzte Fläche an. Ca. 50 m nordwestlich liegt das Gewerbegebiet „An der B 6 – In Deuben“, u.a. mit dem Betriebsgelände der Regionalbus Leipzig GmbH und einem Handwerksbetrieb.

Auf dem Flurstück Nr. 87/2, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, befindet sich gegenwärtig eine unbebaute, intensiv genutzte Grünlandweide mit zwei Einzelbäumen an der südlichen Flurstücksgrenze sowie einer Gehölzgruppe im nordöstlichen Teil.

4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung (ca. 100 m Umkreis) sind derzeit keine baulichen Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert (LfD 2020). In etwa 115 m Entfernung (Luftlinie) in nordöstlicher Richtung befindet sich der Gasthof Deuben mit seinem historischen Saalanbau von 1901, der als Denkmal ausgewiesen ist. Denkmalgeschützt ist hierbei lediglich der Saalanbau, der sich hinter dem Hauptgebäude des Gasthofes befindet. Der Saalanbau selbst ist somit von der Leipziger Straße/B 6 nicht sichtbar. Nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich größere Gehölzflächen und im nordwestlichen Nachbargrundstück eine Bestandsbebauung (Wohnhaus) vorhanden. Durch diese und die Eingrünung ist der Gasthof vom Plangebiet aus nicht zu sehen. Zwischen dem Saalanbau und dem Plangebiet befinden sich zudem noch Nebengebäude des Gasthofes, die eine zusätzliche Blickbarriere bilden. Das Plangebiet ist somit nicht von Norden her einsehbar, sodass keine Beeinträchtigungen durch die Planung auf den bau- und ortsgeschichtlich bedeutenden Saalanbau des Gasthofes Deuben zu erwarten sind. Auch aus fachlicher Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen bestehen mit Schreiben vom 29.10.2020 keine Einwände gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich dem Landesamt für Archäologie Sachsen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

4.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben ebenfalls nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor, sodass von einer FFH-Vorprüfung abgesehen werden kann (s. Teil 2: Umweltbericht).

Die Gemeinde Bennewitz liegt mit ihrem Hauptort und den Ortsteilen in der Muldenaue. Ca. 200 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet „Teich- und Waldgebiete um Machern und Brandis“, ca. 500 m östlich das LSG „Mittlere Mulde“, ca. 750 m östlich das Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ und das Biotop „Naturnaher sommerwarmer Fluss“ (Biotop § 21 SächsNatSchG). Ca. 400 m westlich befinden sich das Biotop „Naturnahes nährstoffreiches Rest- und Abbaugewässer“ und das FND „Schilfteich Deuben“ als Teilflächen der „Deubener Tonteiche“. Diese Flächen und geschützte Einzelobjekte werden vom Vorhaben nicht berührt.

Durch den fertiggestellten Hochwasserdeich Püchau-Bennewitz befindet sich der Geltungsbereich nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines HQ100 der Vereinigten Mulde gemäß § 72 SächsWG i.V.m. § 76 WHG, jedoch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (siehe Kap. 5). Trinkwasserschutzzonen sind von der Planung nicht betroffen.

5 Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 SächsWG i.V.m. § 76 Abs. 1 WHG

Mit dem „Hochwasserschutzgesetz II“ hat der Bundesgesetzgeber 2017 eine neue Kategorie von Gebieten geschaffen, die sogenannten Risikogebiete außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG enthält hierfür eine gesetzliche Definition: „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.“



Abb. 2: Hochwassergefahrenkarte, Gefährdung bei HQ100 (LfULG 2020)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Gesetzgeber reagierte mit der Schaffung dieser Gebietskategorie auf die Erkenntnis aus den Hochwasserereignissen 2002 und 2013, dass erhebliche Schäden auch in Gebieten entstehen können, die bei Hochwasser überschwemmt werden, mit dem weniger als einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, aber auch in Gebieten, die hinter Hochwasserschutzanlagen liegen, die vor Hochwasser schützen sollen, mit dem mindestens einmal in 100 Jahren zu rechnen ist. Es ist daher erforderlich, dass auch in solchen Gebieten Maßnahmen der Hochwasservorsorge getroffen werden.

Die Gemeinde Bennewitz ist durch Hochwasser gefährdet. Durch Maßnahmen zum technischen Hochwasserschutz entlang der Vereinigten Mulde (Hochwasserdeich Püchau-Bennewitz) ist die Fläche des Plangebietes vor einem Hochwasser bis HQ100 geschützt. Der hinter dem Hochwasserdeich liegende Bereich verbleibt als überschwemmungsgefährdeter Bereich i.S. § 75 SächsWG. Größere Abflüsse und ggf. ein Versagen der Hochwasserschutzanlage können weiterhin Überschwemmungen und Schäden verursachen. Die Hochwassergefährdung wird im GEOPORTAL SACHSENATLAS bei einem 25jährigen Hochwasser (HQ25) bereits mit bis 0,5 m Wassertiefe angegeben. Bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) kann die Überflutungshöhe >0,5 bis 2,0 m betragen (s. Abb. 2, LfULG 2020).

Auf der landwirtschaftlichen Fläche, die südöstlich an das Plangebiet angrenzt, befindet sich eine verlandete Altarmstruktur der Mulde, die in einer Modellberechnung im HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENTPLAN DER GEMEINDE BENNEWITZ UND GEMEINDE MACHERN (2016) für das Einzugsgebiet des Ottendorfer Saubachs bei einem extremen Hochwasser (HQ100) eine potentiell sehr ausgeprägte Betroffenheit der Wohnbebauung durch Überschwemmung im Bereich Fabrikweg/B 6/B 107 der Ortslage Deuben zeigt (s. Steinbacher-Consult GmbH).

5.1 Fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz der Landes- und Regionalplanung

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP) bestimmt mit Ziel 4.1.2.9, dass in den Regionalplänen die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festzulegen sind. Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungskarte Raumnutzung (Karte 14) des Regionalplanes Westsachsen 2008 in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz.

Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen. Die abschließende Abwägung der räumlichen Belange untereinander wird durch die Regionalplanung jedoch nicht vorweggenommen. Damit können die Erfordernisse hochwasserangepasster Nutzungen sowie der Rückgewinnung von Retentionsräumen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden. Hier sind die Grundsätze 4.3.4.3 und 4.3.4.4 zu berücksichtigen:

- 4.3.4.3 Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen.
- 4.3.4.4 In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

Im REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 wird in den Erläuterungen zu den Grundsätzen 4.3.4.3 und 4.3.4.4 formuliert, dass in den besiedelten Bereichen nicht das raumordnerische Ziel besteht, diese Flächen zum Wasserrückhalt vorzuhalten, sondern hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden sollen und dass bei einer Nutzungsaufgabe die Wiederherstellung als Freiraum geprüft werden soll.

Zur Information sowohl der Öffentlichkeit als auch der an der Planung und am Planvollzug Beteiligten ist das Überschwemmungsgefährdete Gebiet nach § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch Kennzeichnung der Überschwemmungsgefährdung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise wird für den Schutz der zukünftigen Bebauung und der sich hier aufhaltenden Menschen gesorgt.

Mit der Gesamtfortschreibung des REGIONALPLANS LEIPZIG-WESTSACHSEN mit Stand vom Mai 2020 erfolgt eine Neuformulierung der o.g. Grundsätze. Demnach sollen gemäß Grundsatz 4.1.2.19 bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger

Retentionsflächen berücksichtigt werden. Grundsatz 4.1.2.20 besagt, dass in den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen soll. Bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

5.2 Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes

Aus § 5 Abs. 2 WHG ergibt sich, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (Eigenvorsorge). Für die Gemeinde Bennewitz bedeutet das, dass bei der vorliegenden Planung innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets, auch die dadurch hervorgerufenen Probleme zu bewältigen sind. Die Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasserschutzes) aufgeführten Belange.

Belange der Gefahrenabwehr

Aufgrund der Planung innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets ist besonderes Augenmerk auf den Ausschluss einer Gefährdung von Leben und Gesundheit zu legen.

Zur Information sowohl der Öffentlichkeit als auch der an der Planung und am Planvollzug Beteiligten, ist die Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt. Durch Kennzeichnung der Überschwemmungsgefährdung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise wird für den Schutz der zukünftigen Bebauung und der sich hier aufhaltenden Menschen gesorgt. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Standortes besteht jedoch eine ausreichende Vorwarnzeit im Falle eines Hochwasserereignisses, um die Sicherheit der sich hier aufhaltenden Menschen zu gewährleisten.

Insbesondere in der Bauphase können sich kritische Zustände ergeben, wenn die Gebäudekosten noch gering sind. Deshalb ist die Bauausführung so zu planen, dass gefährdete Bauabschnitte, wie zum Beispiel nach Fertigstellung der Gründung, nicht mit jahreszeittypischen Hochwassern in den Winter- und Frühjahrsmonaten zusammenfallen. Vorsorglich sollte die Möglichkeit einer (Teil-)Flutung des Gebäudes gegebenenfalls mit Frischwasser eingeplant werden.

Innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes ist weiter sicherzustellen, dass Bauvorhaben so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind und folglich alle baulichen und technischen Möglichkeiten einer hochwasserangepassten Bauausführung ausgeschöpft werden. Mit Kennzeichnung des überschwemmungsgefährdeten Gebiets werden neben der Öffentlichkeit auch alle an der Planung und am Planvollzug Beteiligten über das Überschwemmungsrisiko informiert.

Hochwasserangepasste Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und § 78 Abs. 3 S. 1 Ziffer 3 WHG wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen und Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten sind. Hierzu sind mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Verzicht auf Kellergeschoss

- Verzicht auf Ölheizungsanlagen
- Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
- Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation).

Mit dieser Festsetzung wird dem Klimawandel und der damit verbundenen Gefahr von Extremereignissen so weit wie möglich Rechnung getragen.

Um die zusätzliche Versiegelung durch die private Verkehrsfläche maximal möglich zu reduzieren und die Retentionsfunktion des Bodens weitgehend zu erhalten und somit die Schutzgüter Boden und Wasser nur gering zu beeinträchtigen, wird zudem festgesetzt, dass die Fahrbahndecke der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrt, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen ist. Es ist ein Pflaster mit umlaufenden Dränfugen zu verwenden, um eine Versickerung der anfallenden Niederschläge von $> 270 \text{ l/s*ha}$ zu gewährleisten.

Bei der Durchführung aller Arbeiten ist besondere Sorgfalt mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Die baulichen Anlagen können so an die Hochwassergefahr angepasst werden, dass nur geringe Schäden zu erwarten sind. Durch gebäudebezogene Schutzmaßnahmen kann das ungeplante Eindringen von Wasser in Gebäude verhindert werden und unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung durch entsprechende Baukonstruktion (Gebäudelast, Wand-/Sohlendimensionierung) die Standsicherheit und Unversehrtheit der Gebäude bei Hochwasser sichergestellt werden. Durch Anpassung der Bausubstanz, der Gebäudeausstattung und Einrichtung an eine mögliche Überflutung sowie eine hochwassersichere Installation der haustechnischen Anlagen können Schäden vermieden werden.

Zusammengefasst können auf Grundlage der vorangehend erläuterten Voraussetzungen eine Gefährdung von Leben und Gesundheit, bauliche Hochwasserschäden und sonstige Sachschäden vermieden bzw. vermindert werden.

Belange des Hochwasserschutzes

Neben möglichen Hochwasserschäden und einer Gefährdung von Leben und Gesundheit sind die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen. Hier ist zum einen die Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung auszuschließen. Zum anderen geht es auch hier um die Vorbeugung von Hochwasserschäden.

Maßnahmen der Hochwasserrückhaltung zielen im Allgemeinen darauf, schutzwürdige Flächen vor Schäden durch Überflutung zu schützen (insbesondere durch Anlage von Deichen, Hochwasserschutzmauern etc.).

Im HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENTPLAN DER GEMEINDE BENNEWITZ wird an der südlichen Plangebietsgrenze die Errichtung einer Schutzverwallung von 1,0 m Höhe auf einer Länge von 250 m vorgeschlagen (s. Abb. 3), die das anfallende Oberflächenwasser temporär auf der landwirtschaftlichen Feldfläche im Bereich des Altarms zurückhalten und somit die Betroffenheit von Hochwasser im Siedlungsbereich reduzieren soll. Die Maßnahmen zum Hochwasserschutz für den Saubach sollen schrittweise umgesetzt werden. Der genaue Verlauf der Schutzeinrichtung ist bisher nicht exakt festgelegt. Sollte zukünftig eine Umsetzung erfolgen, muss der Verlauf der Schutzmaßnahme so angepasst werden, dass er die Belange des Bebauungsplans berücksichtigt. Ggf. ist eine Umsetzung der Maßnahme auf dem südlich angrenzenden Flurstück zu prüfen.

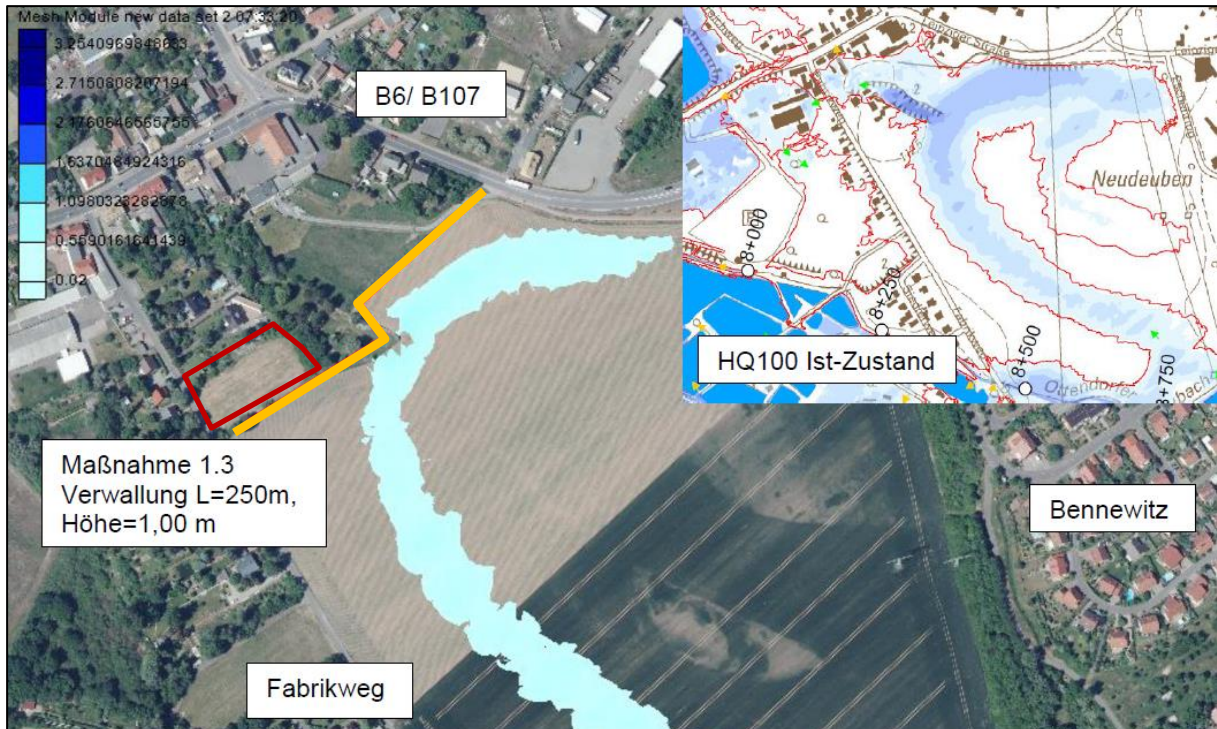


Abb. 3: Maßnahme 1.3 laut Hochwasserrisikomanagementplan
(STEINBACHER-CONSULT GMBH, S. 81, bearbeitet)



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



vorgeschlagene Maßnahme 1.3 gemäß Hochwasserrisikomanagementplan

Mit der vorliegenden Planung erfolgt somit keine Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Hochwasserschutzanlagen, deren Ziel der Schutz von Siedlungsbereichen der Gemeinde Bennewitz vor einem Hochwasserereignis HQ100 ist. Zum anderen verfolgt die Hochwasserrückhaltung den Zweck, durch Anlage und Vergrößerung von Flächen für die Sammlung und den Abfluss des Wassers (Retentionsflächen) zu einer Verringerung der Hochwasserschäden beizutragen. Mit Herstellung der dem Plangebiet vorgelagerten Schutzverwallung erfüllt das Plangebiet nicht die Funktion einer Retentionsfläche, die dazu dienen soll, Wasser möglichst lange zurückzuhalten und nur allmählich der Vorflut zu überlassen.

Die vorliegende Planung hat folglich auf beide Arten der möglichen Hochwasserrückhaltung keinen Einfluss, da sie erstens der Errichtung der Schutzverwallung nicht entgegensteht und zweitens kein für die Rückhaltung von Hochwasser vorgesehener Raum in Anspruch genommen wird.

Obwohl eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ausgeschlossen werden kann, sind für den Fall des Versagens der Hochwasserschutzanlage bzw. einem Hochwasserereignisfall größer HQ100 vorbeugende Maßnahme zum Schutz Dritter vor Hochwasserschäden erforderlich, die sich nicht ausschließlich auf den Schutz der Gebäude innerhalb des Plangebietes beschränken. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass sich Wasserstand und -abfluss mit der Planung nicht nachteilig verändern.

Zusammenfassend kann mit der vorliegenden Planung sichergestellt werden, dass die Nutzung des Plangebietes soweit wie möglich an nachteilige Folgen durch Hochwasser angepasst wird. Widersprechende Belange des Hochwasserschutzes stehen einer Überplanung mit dem Ziel einer städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils Deuben nicht entgegen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Landesentwicklungsplanung

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP 2013) wird Bennewitz dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet und liegt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Wurzen-Oschatz-Riesa-Dresden zwischen dem nächstgelegenen Oberzentrum Leipzig (ca. 25 km) und dem Mittelzentrum Wurzen (ca. 3 km). Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden. Die vorliegende Planung schafft attraktive Wohnbauflächen im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinde Bennewitz entsprechend der aktuell bestehenden Nachfrage. Durch die Schaffung von bis zu drei Bauplätzen wird den Nutzern die Möglichkeit gegeben, ihre Wohnvorstellung im ländlichen Raum umzusetzen und damit dem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt.

Gemäß Ziel 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Der Ortsteil Deuben kann sich nicht durch Nachverdichtung im Innenbereich weiterentwickeln. Durch das Vorhaben ist mit einer gering positiven zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Die Ausweisung dient somit der Eigenentwicklung. Die Flächenneuanspruchnahme wird durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche so begrenzt, dass im rückwärtigen Bereich, zum Offenland hin, großzügige unversiegelte Freiflächen verbleiben. Zudem werden ca. 15 Prozent der Gesamtfläche als privates Grünland dauerhaft der baulichen Nutzung entzogen.

Gemäß Ziel 2.2.1.3 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Ziel 2.2.1.4 in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Durch die Lage im Außenbereich mit Anbindung an den bebauten Siedlungskörper wird diesem Grundsatz entsprochen. I.V.m. Ziel 2.2.1.10 sind das solche Gemeindeteile, die aufgrund ihrer Ausstattung, ihrer Lage und ihrer Anbindung an den ÖPNV die günstigsten Voraussetzungen bieten. Der ÖPNV/SPNV-Anschluss ist ca. 200 m (Bus) bzw. ca. 1.000 m (S-Bahn) vom Plangebiet entfernt. Zudem beruht die Planung auf der konkreten Nachfrage nach Bauflächen im Ortsteil Deuben im Zuge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Da sich die geplante Bebauung in die vorhandene Bebauung einfügt, ist eine Zersiedlung der Landschaft nicht gegeben. Die vorhandene Bebauung wird ergänzt und abgerundet. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere unkontrollierte Bebauung zu.

6.2 Regionalplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fabrikweg Deuben“ trifft der REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) eine Ausweisung als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz. Dieser Risikobereich umfasst den gesamten Überschwemmungsbereich (besiedelter und unbesiedelter Bereich), der bei einem Extremhochwasser (HQ100) oder bei Versagen von Schutzeinrichtungen überschwemmt werden könnte. Zum Plangebiet benachbarte Bereiche

sind als Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz festgelegt. Grünzäsuren und Grünzüge werden durch die Planung nicht berührt.

Gemäß dem Regionalplan ist bei Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken (Z 5.1.2). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (Z 5.1.3) und das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 5.1.4). Die bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten der umliegenden Bebauung.

Der REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und mit Bescheid vom 02.08.2021 genehmigt. Aus der Gesamtfortschreibung sind keine wesentlichen Änderungen erkennbar, welche dem Vorhaben zur Aufstellung eines Bebauungsplans entgegenstehen würden.

6.3 Landschafts- und Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Bennewitz liegt ein LANDSCHAFTSPLAN (Stand: 2001) und ein wirksamer FLÄCHENNUTZUNGSPLAN mit Stand vom 30.09.2011 vor, in dem die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dargestellt ist. Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fabrikweg Deuben“ eine Wohnbaufläche vor (s. Abb. 4).

Die Gemeinde Bennewitz mit ihren Ortsteilen verfügt derzeit über keine freien Bauplätze in den seit 1990 entstandenen größeren Wohngebieten. Eine Nachverdichtung der dörflichen Struktur in den letzten 20 Jahren hat ebenfalls dazu geführt, dass es nur noch wenige offene Grundstücke zur Bebauung gibt. Aufgrund zunehmender Nachfrage und des Mangels an baureifen Grundstücken soll mit der Erstellung des Bebauungsplans „Fabrikweg Deuben“ der Bedarf an preiswerten Wohngrundstücken mit ÖPNV-Anschluss und Nähe zum Versorgungszentrum für junge Familien gedeckt werden. Die Flächenausweisung von bis zu drei Bauplätzen ist daher als bedarfsgerecht anzusehen.

Deuben zählt zwar nicht zu den Bennewitzer Ortsteilen, in denen ein Bevölkerungszuwachs angestrebt wird. Hier steht der Erhalt der Bevölkerungszahlen im Vordergrund. Die Gemeinde Bennewitz kann das Minus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene minus Gestorbene) durch ein deutliches Plus in der räumlichen Bevölkerungsentwicklung (Zuzüge minus Wegzüge) ausgleichen und somit die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren stabilisieren. Hier wirkt sich die günstige Lage der Gemeinde zur nahen Großstadt Leipzig sowie der reizvollen Umgebung aus. Ein akuter Bevölkerungsrückgang ist den kommenden Jahren nicht zu erwarten.

Die Fläche des sonstigen Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Bennewitz
(Kartenauszug aus RAPIS vom 27.05.2020, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6.4 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich mit dem Flurstück Nr. 87/2 im Umgriff des Bebauungsplanes „An der breiten Lache“ in der Gemarkung Deuben, dessen Aufstellung am 15.11.2017 durch den Gemeinderat beschlossen wurde. Für die im Flächennutzungsplan mit Genehmigungsstand vom 30.09.2011 als Wohngebiet und Fläche für Landwirtschaft ausgewiesene Fläche zu beiden Seiten des Fabrikwegs soll eine geordnete städtebauliche Ergänzung geschaffen und ein Neben- und Miteinander von Wohnen und Landwirtschaft ermöglicht werden. Die Grünzäsur zwischen Bennewitz und Deuben soll erhalten bleiben. Die Gemeinde Bennewitz möchte diese Planung weiter verfolgen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung zählt zum nördlichen Bereich, in dem Baugrundstücke vorgesehen sind. Diese Fläche ist aus dem laufenden Verfahren auszugliedern und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der breiten Lache“ entsprechend anzupassen.

In der südlichen Verlängerung des Fabrikwegs, entlang der Deubener Straße und südlich des Ottendorfer Saubachs befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Deuben Süd“. Dieser im Verfahren befindliche Bebauungsplan soll aufgehoben werden.

7 Geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung von bis zu drei Einfamilienhäusern vorgesehen. Dies bedingt auch eine Neuordnung der Flurstücke im Plangebiet.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung von Grundstücken mit Einfamilienhäusern und privaten Gartenflächen.

Im WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese sich an dieser Stelle nicht in das Ortsbild einfügen und aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO sowie § 19 und § 20 BauNVO durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte und berücksichtigt das Ziel einer hochwasserangepassten Bauweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sowie eine größtmögliche Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens (u.a. Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit). Somit kann auch gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung städtebaulich in das Ortsbild einfügt und der Bodenverbrauch auf das erforderliche Maß beschränkt wird. Die Bezugsgröße für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl richtet sich nach § 19 Abs. 3 BauNVO.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies entspricht der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten die landesrechtlichen Vorschriften (gemäß SächsBO) für die Definition von Vollgeschossen.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im WA ist gemäß Planeinschrieb als Traufhöhe (TH) mit 4,5 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung und ermöglicht, dass sich künftige bauliche Anlagen in das Gesamtbild der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes einfügen.

Maßgebliche untere Bezugshöhe ist die Mitte der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche Fabrikweg, gemessen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Rohbauaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen ab Oberkante (OK) Rohfußboden.

Die tatsächliche Geländeoberfläche des Geltungsbereiches ist eben und liegt bei rund 112,3 m ü. NHN im DHHN 2016.

7.3 Bauweise

Für die Gemeinde Bennewitz existiert keine Ortsbildsatzung. Die geplanten Gebäude sollen sich in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzung entspricht der im Umfeld typischen Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart.

Bei einem stärkeren Hochwasserereignis als einem HQ100 kann es im Plangebiet zu einem Überströmen von Bauwerken und dem Versagen von Hochwasserschutzanlagen kommen (s. Kap.5), sodass eine Eigenvorsorge bei der Baudurchführung zu treffen ist.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen zu den nördlich und westlich angrenzenden Flurstücken bzw. Verkehrsflächen in einem Abstand von 3 m entsprechend § 6 Abs. 5 SächsBO. Das Baufenster selbst hat eine Tiefe von 18 m. Im Süden ist die Baugrenze so gewählt, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 18,5 m von der Bebauung mit Hauptanlagen freigehalten werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen, Carports, Stellplätze), ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da die tatsächliche Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind.

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

7.5 Private Verkehrsfläche

Die zwei Hinterliegergrundstücke werden durch einen Stichweg entlang der nördlichen Planzeugsbereichsgrenze erschlossen, der gemäß Planzeichnung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Grundstückszufahrt“ ausgewiesen ist. Diese Fläche weist durchgehend eine Breite von 4,0 m auf und ist an ihrem Ende als Wendeanlage gestaltet. Diese Wendeanlage ist für Pkw ausgelegt. Größere Transport-/Lieferfahrzeuge (z.B. Spedition) müssen ab dem Fabrikweg rückwärts in den Weg einfahren. Der Einmündungsbereich zum Fabrikweg hat eine Breite von 7 m.

Bei von öffentlichen Verkehrsflächen mehr als 50 m entfernt liegenden Gebäuden sind zur Durchführung von Feuerwehr- und Rettungsdienst-Einsätzen Bewegungsflächen anzuordnen. Aufstell- und Bewegungsflächen auf dem Grundstück sind über die private Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche Fabrikweg anzuschließen. Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück müssen mindestens 3,50 m breit und so angeordnet sein, dass alle zum Anleiten bestimmten Stellen von Hubrettungsfahrzeugen erreicht werden können. Die Fahrwege sind dabei unabhängig von den Feuerwehrflächen vorzusehen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) baulich so zu befestigen, dass sie ganzjährig von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.

Die lichte Breite der Zufahrt muss mindestens 3,50 m, die lichte Höhe muss ebenfalls mindestens 3,50 m betragen. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) eine jederzeit ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird. Die lichte Höhe der Zufahrt ist senkrecht zur Fahrbahn zu messen.

Die Verkehrsfläche ist als Privatweg sichtbar zu kennzeichnen und an der Zufahrt der Straße ist das Zeichen 283 (Absolutes Halteverbot) mit dem Zusatzzeichen nach DIN 4066 – D1, Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ aufzustellen.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß Planeinschrieb wird auf der privaten Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und Leitungsträger festgesetzt. Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist ein ständiger Zugang durch die Berechtigten zu gewährleisten.

7.7 Private Grünfläche

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird gemäß Planeinschrieb eine rund 610 m² große private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feldhecke“ festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist innerhalb der Grünfläche nicht zulässig.

7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß Planeinschrieb wird auf der privaten Grünfläche eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Feldhecke), sowie zwei Einzelbäume (Eichen) innerhalb des WA zum Erhalt festgesetzt. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und dürfen nicht beschädigt oder entfernt werden. Zum Schutz der Gehölze dürfen die Einzelbäume nur fachgerecht und zur Wahrung der Verkehrssicherheit zurückgeschnitten werden. Eventuelle Schnittmaßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden. Abgehende Gehölze sind gleichwertig und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden.

Die Festsetzung dient der Sicherung des Gehölzbestandes innerhalb des Geltungsbereichs und der Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Hierfür sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Organisation des ruhenden Verkehrs im Wohngebiet und dem Einfügen der künftigen Bebauung in die nähere Umgebung.

Stellplätze und Garagen

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahltabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Somit wird sichergestellt, dass Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück bereitgestellt werden und ein Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden wird. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet, da im Baugebiet ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich, da im Allgemeinen Wohngebiet nicht mit übermäßigem Besucherverkehr zu rechnen ist.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird straßenseitig über die von der Leipziger Straße/Bundesstraße B 6/B 107 abzweigende Straße „Fabrikweg“ erschlossen. Die Bundesautobahn A 14 ist über die B 107 in Richtung Trebsen/Grimma und über die Bundesstraße B 6 Richtung Leipzig in jeweils 15 km Entfernung erreichbar.

Für einen guten und attraktiven Zugang zum ÖPNV sollten Siedlungsgebiete möglichst lückenfrei von Haltestellen erschlossen werden. Die nächstgelegene Haltestelle sollte dabei in einem Umkreis von 300 m erreichbar sein. Der nächstgelegene ÖPNV-Anschluss (mehrere Buslinien der Regionalbus Leipzig GmbH) ist ca. 200 m (Haltestelle „Deuben, Leipziger Straße“) und die S-Bahn Leipzig-Wurzen (Bahnhof Bennewitz) ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt.

Gebäude dürfen gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Gemäß § 2 Abs. 12 SächsBO liegt eine rechtliche Sicherung vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen ist oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist. Die Zufahrt über private Verkehrswege (hier: Grundstückszufahrt) bedarf ebenfalls einer rechtlichen Sicherung. Diese Umstände sind bei zukünftigen Grundstücksteilungen und/oder Verkäufen zu beachten, da ansonsten möglicherweise die Erschließung für hinterliegende Grundstücke nicht gewährleistet ist und damit mindestens Teile des Bebauungsplanes nicht (mehr) umsetzbar sind. Die rechtliche Sicherung der Zufahrt ist vor Beginn von Bauarbeiten nachzuweisen. Der Nachweis der rechtlichen Sicherung der Zufahrt muss zum Zeitpunkt der Antragstellung im Bauaufsichtsamt anhand eines Grundbuchauszuges erfolgen.

8.2 Trinkwasserversorgung

In der Gemeinde Bennewitz mit ihren Ortsteilen wird die Wasserversorgung durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) sichergestellt. Laut Auskunft des Aufgabenträgers der öffentlichen Wasserversorgung, ist die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser über die vorhandenen Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung gesichert. Ausgehend von der

Versorgungsleitung 90 PE im Verlauf Fabrikweg ist die Herstellung von neuen Grundstücksanschlüssen möglich.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Bennewitz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen. Im Fabrikweg liegen Unterflurhydranten zur Löschwasserversorgung an.

Für eine geplante Deckung/Teildeckung des Löschwasserbedarfes (Grundschatz) über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung, ist die aus dem Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge mittels Ausflussmessung gemäß DVGW W405 nachzuweisen. Die entsprechend nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle (Unterflurhydrant) befindet sich in Höhe Fabrikweg Nr. 1.

Die Aufstellflächen, Bewegungsflächen und Zufahrten für die Feuerwehr sind abzusichern und freizuhalten.

8.4 Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Muldenaue. Laut Auskunft des Netzbetreibers vom 03.06.2020 erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Die Erschließung über den Fabrikweg kann als gesichert angesehen werden.

Es ist zu beachten, dass die Abwasserentsorgung auf den Grundstücken im Trennsystem zu errichten ist. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasserleitung ist nicht gestattet. Für die Entsorgung des Abwassers ist pro Grundstück ein separater Hausanschluss zu errichten. Öffentliche Niederschlagswasserleitungen sind nicht vorhanden.

8.5 Niederschlagswasser

Gemäß vorliegendem hydrogeologischen Gutachten durch das Baugrundbüro Mocosch vom 11.06.2021 liegen die ermittelten k_f -Werte nach DWA innerhalb der vorgegebenen Empfehlungswerte für die technische Ausführung. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist möglich, sollte aber in ein flaches horizontales Bauwerk (bei 0,8-1,5 m, Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel der Bauart Graf) in Schicht 2/3 erfolgen. Ein horizontales Bauwerk (Rigole) wurde nach DWA-A 138 dimensioniert. Dabei wird die private Verkehrsfläche und die maximal zu überbauende Wohnbaufläche gemäß GRZ berücksichtigt. Bei einer nutzbaren Höhe von 0,7 m und Breite von 1,0 m ist eine Rigolenlänge von 205,76 m erforderlich.

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Für eine verlässliche Planungsgrundlage sind im Rahmen sich anschließender Planungsphasen standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen. Die Regenwasserrückhaltung ist dem AZV Muldenaue vor Baubeginn nachzuweisen.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist für die Grundstücksentwässerungsanlagen jeden einzelnen Grundstückes ein entsprechender Entwässerungsantrag mit aussagefähigen Planunterlagen

beim AZV Muldenaue einzureichen. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.

8.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Im Fabrikweg verläuft eine erdverlegte Niederspannungsleitung. Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden. Parallel zum Fabrikweg verläuft ein Schutzstreifen, der ca. 10 m in das Plangebiet hineinreicht. Laut telefonischer Auskunft des Netzbetreibers vom 29.05.2020 markiert dieser eine geplante Baumaßnahme (Leitungsumverlegung, Straßenbau o.ä.) innerhalb der nächsten zwei Jahre. Im vorliegenden Siedlungsbereich hat dieser Umstand jedoch keine konkreten Auswirkungen auf eine zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebiets.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Für Kabeltrassen sind 2,0 m, für Niederspannungsfreileitungen sind 6,0 m und für Mittelspannungsfreileitungen sind 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen, sodass Umverlegungsarbeiten möglichst entfallen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit dem Netzbetreiber zu führen.

Für den Bau der privaten Verkehrsfläche im nördlichen Plangebiet muss ein Lichtmast der Straßenbeleuchtung am Fabrikweg umgesetzt werden.

8.7 Erdgasversorgung

Gasnetzbetreiber in der Gemeinde Bennewitz ist die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITNETZ GAS). Entlang des Fabrikwegs verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung TN 130.19 (DN 150/DP 16). Eine gastechnische Erschließung ist ab der Leipziger Straße (ca. 200 m nördlich des Plangebiets) zur Herstellung eines Gasanschlusses über eine erhöhte Gasniederdruckleitung möglich.

Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse). Die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“ sind verpflichtend zu beachten. Sollten die geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind unbedingt notwendige Sicherungsmaßnahmen mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt

der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarun-
 gen nichts Anderes geregelt ist.

8.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Tele-
 kom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Entspre-
 chende erdverlegte Telekommunikationsleitungen verlaufen entlang des Fabrikwegs. Ausge-
 hend von diesen ist die Erschließung des Plangebiets vorgesehen. Die Versorgung ist als ge-
 sichert anzusehen.

8.9 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung in der Gemeinde Bennewitz ist die KELL Kommunalentsorgung Land-
 kreis Leipzig GmbH zuständig. Es besteht eine Anschlusspflicht gemäß § 6 der Abfallwirt-
 schaftssatzung des Landkreises Leipzig (AWS) für Eigentümer von Grundstücken im Land-
 kreis, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten anfallen können. Nach § 15 Abs. 4 AWS
 erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öf-
 fentlichen Straßen und Wegen.

Da es sich bei der Grundstückszufahrt um eine private Verkehrsfläche handelt, die nicht so
 bemessen ist, dass für ein 3-achsiges Müllfahrzeug eine Wendemöglichkeit am Ende der
 Straße besteht, müssen die Eigentümer die Abfallbehälter am Tag der Leerung an der Straße
 „Fabrikweg“ bereitstellen. An der Einmündung der geplanten privaten Verkehrsfläche zum
 Fabrikweg ist die Anlage eines Aufstellplatzes für die Müllbehälter aller Nutzer vorgesehen.
 Hierbei ist die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 44) zu berück-
 sichtigen (§ 16 Müllbehälterplätze; Ausschluss Rückwärtsfahren). Die Entsorgung der festen
 Abfallstoffe der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücke ist somit si-
 chergestellt.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.832	49,8
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	1.133	19,9
nicht bebaubare Grundstücksfläche	1.699	29,9
private Grünfläche	600	10,5
davon zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	600	
private Verkehrsfläche	255	4,5
Sonstiger Geltungsbereich (M2)	2004	35,2
Summe	5.691	100

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist eine Überbauung von maximal 40 Prozent bzw. 1.133 m² der Wohnbaufläche möglich.

10 Altlasten

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde. Um geogen bedingte Belastungen der im Geltungsbereich vorkommenden Böden festzustellen, wurde eine Untersuchung der Schadstoffbelastung mit Arsen und Schwermetalle durch das Baugrundbüro Mocosch durchgeführt (s. Anlage 1).

Gemäß der Untersuchung wurden keinerlei Prüfwerte für schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne der Bundes-Bodenschutzverordnung überschritten. Eine Veranlassung für weiterführende Untersuchungen besteht nicht. Somit wurde der analytische Nachweis erbracht, dass mit der angedachten Nutzungsänderung eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nicht zu besorgen ist, und damit gefahrfrei erfolgen kann.

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

11.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Im Umweltbericht werden konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Pflanzung von Bäumen (M1) und zur Erhaltung und Aufwertung einer Waldfläche (M2) vorgeschlagen. Die Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet zu erbringen sind, sind auf dem Plandokument festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

M1 – Pflanzung von Bäumen

Es sind innerhalb des WA insgesamt 10 Bäume in einer Qualität als Hochstamm 2xv oB StU 8-10 cm (25 m² kronenüberschirmte Fläche im Endzustand) zu pflanzen (1 Baum je angefangene 300 m² Wohngebiet). Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl sollte sich an den in im Umweltbericht aufgeführten Gehölzarten orientieren. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen. Zusätzlich zu den

Empfehlungen sind auch einheimische, standortgerechte kleinwüchsigeren Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

Aufgrund der festgesetzten GRZ und der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist zu erwarten, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Somit wird eine ortbildgerechte Eingrünung der künftigen Bebauung erreicht. Genaue Standorte für Pflanzmaßnahmen werden nicht festgesetzt, da dies städtebaulich nicht notwendig erscheint. Somit kann sich die Begrünung nach der künftigen Bebauung richten.

Die §§ 9 und 10 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Ausgleichsmaßnahme M1 reicht nicht aus, um den durch die maximal zulässige Versiegelung durch Verkehrsflächen und Wohnbebauung mit Nebenanlagen von 1.577 m² verursachten Eingriff vollständig auszugleichen. Um dieses Defizit auszugleichen, ist zusätzlich die Ersatzmaßnahme M2 im inneren des sonstigen Geltungsbereichs zu erbringen.

M2 – Erhaltung und Aufwertung einer Waldfläche

Zusätzlich zur Maßnahme M1 ist für den Ausgleich der im WA stattfindenden Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme M2 gemäß Beiplan auf dem Flurstück Nr. 106/a der Gemarkung Deuben auf einer Fläche von rund 2.000 m² ein absterbender (Hybrid-)Pappelbestand durch aktiven Waldumbau aufzuwerten. Die Pappeln sind zu roden und der Schlagabraum als Totholz auf der Fläche zu belassen. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Empfehlung des Umweltberichts und unter Einbeziehung der bereits vorhandenen, übernahmewürdigen Bestockung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Jungpflanzen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Maßnahmefläche befindet sich inmitten einer Grünachse zwischen dem FFH-Gebiet „Teich- und Waldgebiete um Machern und Brandis“ und dem LSG „Mittlere Mulde“ im Uferbereich des Ottendorfer Saubachs.

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Bilanzierung können die voraussichtlichen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, sondern derzeit ein Überschuss von 111 WE. Der Großteil des erforderlichen Ausgleichs erfolgt zwar außerhalb des Geltungsbereiches aber im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Unter Voraussetzung der Durchführung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen ist damit das Vorhaben kompensiert. Der Vorhabenträger, auf dessen Antrag die Planung von der Gemeinde eingeleitet wurde, wird dazu vor Satzungsbeschluss vertraglich von der Gemeinde Bennewitz gebunden. Damit wird die Umsetzung der Maßnahme sichergestellt.

11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und maximal 50 Prozent des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im

Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

12 Hinweise

Baugrunduntersuchung

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung zur Dimensionierung der Anlagen kombiniert werden.

Gemäß § 15 i.V.m. § 13 Abs. 2 SächsKrWBodSchG sind die Behörden des Freistaates Sachsen, die Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts verpflichtet, vorhandene geowissenschaftliche Daten dem LfULG als zuständige Behörde zum Zwecke der geowissenschaftlichen Landesaufnahme anzuzeigen, Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Das LfULG ist befugt, den notwendigen Umfang der Anzeige und die Einzelheiten des Verfahrens festzulegen.

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z.B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigespflicht) an das LfULG als zuständige Behörde nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z.B. Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten/Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Altbergbau

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Umfeld des Vorhabens sind zahlreiche Ton-, Lehm- und Kiesgruben sowie Braunkohlentiefbaue bekannt. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben vom zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung, Staub und Gerüche)

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) in der

Anlage des „LAI – Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Stand: 24.03.2020) zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Hinweise und Anforderungen zum Radonschutz

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines im Freistaat Sachsen festgelegten Radonvorsorgegebietes nach § 121 Abs. 1 S. 1 StrlSchG. 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.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt 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. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an die zuständige Behörde nach § 8 GeolDG, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2021): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BAUNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BBODSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBODSCHV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNATSCHG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

DGUV VORSCHRIFT 44 (1997): Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ vom Januar 1979 geändert durch folgende Nachträge: 1. Nachtrag – Fassung Januar 1993; 2. Nachtrag – Fassung Januar 1997.

PLANZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

SÄCHSNATSCHG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SÄCHSNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

SÄCHSWG (2016): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

UVPG (2021): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

VwVSÄCHSBO (2019): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 339).

WHG (2021): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2011): Flächennutzungsplan der Gemeinde Bennewitz vom 23. August 2011.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen als Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2020): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

STEINBACHER-CONSULT GMBH (2016): Hochwasserrisikomanagementplan der Gemeinde Bennewitz und Gemeinde Machern für das Einzugsgebiet des Ottendorfer Saubachs, Lützen.

Internetseiten

LFD (2020): Denkmalkarte des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen. Im Internet unter: https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx, letzter Aufruf am 09.06.2020.

LFULG (2020): Geoportal Sachsenatlas. Interaktive Karte des Sächsischen Landesamts für Umwelt Landwirtschaft und Geologie. Thema Wasser. Im Internet: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/q/d3>, letzter Aufruf am 01.07.2021.

RAPIS (2020): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 09.06.2020.

Literatur

BMBU (2016): Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Objektschutz und bauliche Vorsorge, Berlin.

BMU (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Empfehlungen der Arbeitsgruppe Gebietseigene Gehölze, Berlin.

MIL (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Potsdam.

STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN (2020): 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, Datenblatt Gemeinde Bennewitz, Kamenz. Im Internet: https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/download/RBV%20Gemeinden/rbv_gemeinde_bennewitz.pdf, letzter Aufruf am 23.06.2021.

ANLAGE 1

Bericht zur Untersuchung der Schadstoffbelastung
Baugrundbüro Mokosch, Nossen
23.04.2021

ANLAGE 2

Hydrogeologisches Gutachten
Baugrundbüro Mocosch
11.06.2021