

# Ingenieurbüro für Bauplanung und Baustatik

Dipl.-Ing.(FH) Gerd Baumgärtel

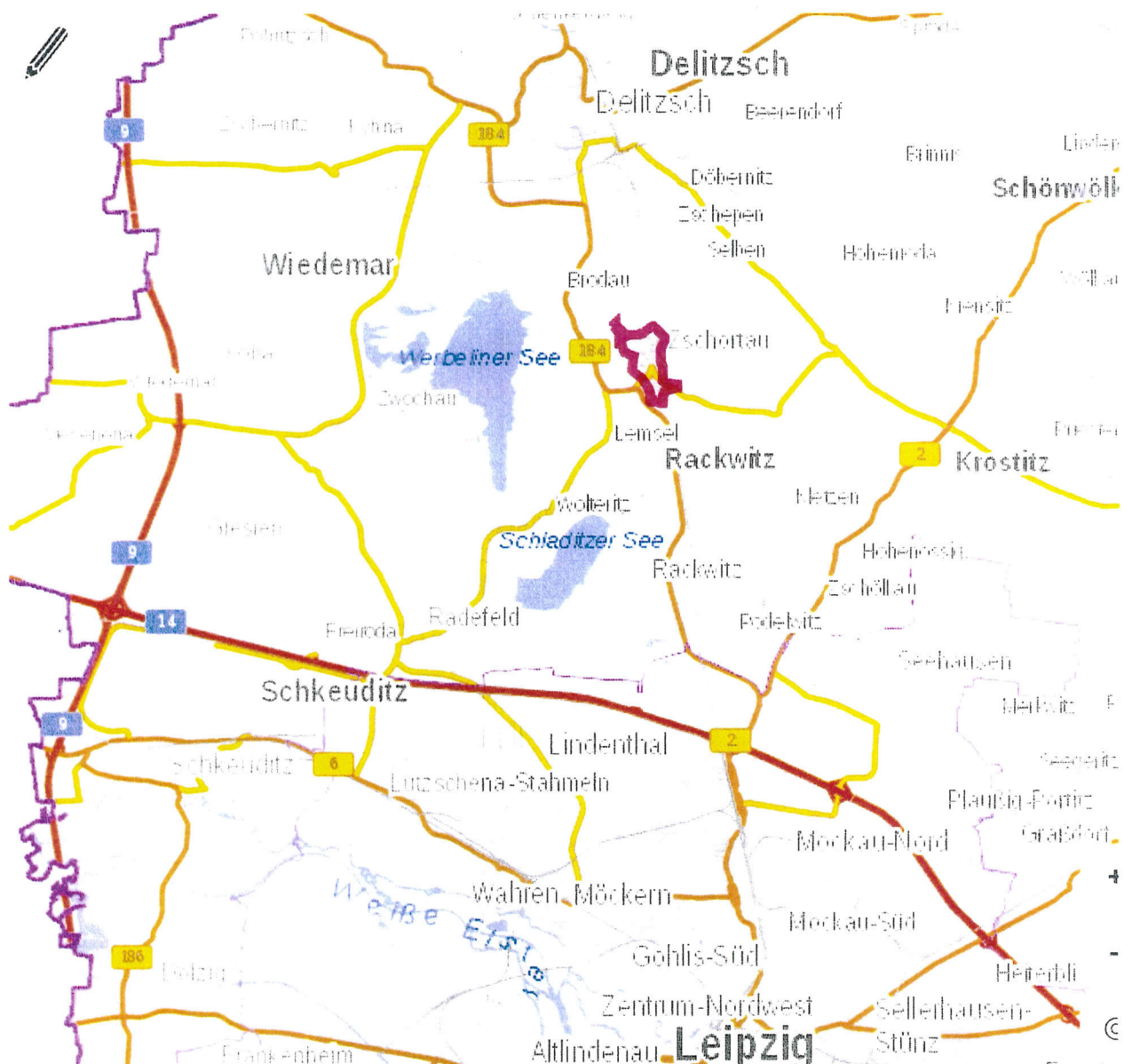
Elisabethstraße 3a 04509 Delitzsch

Tel. 034202-59966 email@BauenDelitzsch.de

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung

### „Dorfplatz-Zschortau“

Gemeinde Rackwitz OT Zschortau  
(nach § 13 a BauGB)



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Aufstellung des Bebauungsplanes
  - 2.1 Aufstellungsbeschluss
  - 2.2 Planbereich
3. Planungsvorgaben
  - 3.1 Gebietsbeschreibung
  - 3.2 Vorhandene Nutzung
  - 3.3 Festsetzungen
4. Planung
  - 4.1 Planungsgröße
  - 4.2 Straßenerschließung
  - 4.3 Stellplätze
  - 4.4 Lärmschutz
  - 4.5 Naturschutz/Artenschutz
  - 4.6 Bebauung
  - 4.7 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.8 Ver- und Entsorgung
    - 4.8.1 Wasserversorgung
    - 4.8.2 Abwasserbeseitigung
    - 4.8.3 Versorgung mit Elektroenergie
    - 4.8.4 Versorgung mit Gas
    - 4.8.5 Abfallentsorgung
  - 4.9 Spielplatznachweis
5. Denkmalschutz
6. Altlasten und Bodenkontamination
7. Begrünung
8. Bodenordnung
9. Anlagen

## **1. Gesetzliche Grundlagen**

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen maßgebend:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Sächsische Bauordnung in Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 zuletzt geändert durch Gesetz von 27.10.2017.

## **2. Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt für die Wiedernutzbar-machung von Flächen im Dorfkern von Rackwitz, Ortsteil Zschortau. Deshalb kann der Bebauungsplan entsprechend § 13 im vereinfachten Verfahren behandelt werden und wird laut § 13, Absatz 3 von der Umweltprüfung nach § 2, Absatz 4 und vom Umweltbericht nach § 2a freigestellt.

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rackwitz befürwortet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB „Dorfplatz-Zschortau“ und spätere Bebauung des Areals im Dorfkern der Ortslage Zschortau.

Mit dem Bebauungsplan wird die rechtliche Voraussetzung geschaffen, das zur Zeit mit einer baufälligen Scheune bebaute

Grundstück zu überplanen und für die Bebauung mit Wohngebäuden vorzubereiten. Der räumliche Geltungsbereich ist im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch bestehende dörfliche Bebauung
- im Osten: durch bestehende dörfliche Bebauung
- im Westen: durch bestehende dörfliche Bebauung
- im Süden: durch den Dorfplatz der Ortslage Zschortau.

## **2.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Dorfkern der Ortslage Zschortau. Die zu bebauende Fläche wird grundbuchmäßig ausgewiesen in Zschortau - Flur 2; Flurstücke 36/73 und 36/74

Eigentümer der Grundstücke	36/73 mit 1372 m <sup>2</sup>
	36/74 mit 2127 m <sup>2</sup>

ist die Firma Jens Becker Bau GmbH, Am Dorfteich 5  
04509 Krostitz OT Niederrossig.

Die Bebauung erfolgt mit 3 Stück 6-WE Häusern und den dazu  
gehörigen Abstellgebäuden.

Um die Wohngebäude sind Baugrenzen festgelegt, die eine  
Grundflächenzahl von 0,4 festsetzen, entsprechend der baulichen  
Nutzung für Allgemeine Wohngebiete.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Gebietsbeschreibung**

Zschortau ist einer von sieben Ortsteilen der Gemeinde Rackwitz im  
Landkreis Nordsachsen. Es hat ca. 1500 Einwohner.

Der Ort liegt an der B 184, ca. 12 km nördlich von Leipzig und ca. 6 km  
südlich von Delitzsch. Er hat einen Haltepunkt der Deutschen Bahn an  
der Bahnstrecke Leipzig – Berlin. In der Nähe befinden sich ehemalige  
Braunkohlentagebaue, die geflutet wurden, wie der Schladitzer oder der  
Werbelineer See.

Wichtige infrastrukturelle Einrichtungen sind in Zschortau vorhanden. So sind Apotheke, Zahnarzt, Facharztpraxis für Allgemeinmedizin, Praxis für Physiotherapie, Grundschule, Kindertagesstätte, Kirche, Ortsfeuerwehr und verschiedene Vereine vorhanden.

### 3.2 Vorhandene Nutzung

Die geplante Wohnbebauung befindet sich im Dorfkern von Zschortau. Sie fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich bereits ein 6 Familienwohnhaus gleicher Bauweise.

### 3.3 Festsetzungen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- a.) Art der baulichen Nutzung (§ 1 – 15 BauNVO)  
**WA = Allgemeines Wohngebiet**
- b.) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21 BauNVO)  
Die Bebauung wird durch Festlegung der Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt. Die in der BauNVO vorgeschriebenen Werte werden nicht überschritten. Der Bebauungsplan sieht für die einzelnen Bauabschnitte max. Gebäudehöhen vor.
- c.) Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Im Plangebiet ist die offene Bauweise vorgegeben.  
**o = offene Bauweise**

## 4. Planung

### 4.1 Planungsgröße

Größe des Planungsgebietes	3.499 m <sup>2</sup>
davon Planfelder WA 1-3	1.895 m <sup>2</sup>
davon Straßenverkehrsfläche	1.410 m <sup>2</sup>

davon ruhender Verkehr	360 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen außerhalb Planfelder	180 m <sup>2</sup>

## **4.2 Straßenerschließung**

Das Baugebiet wird über eine separate Zufahrt vom Dorfplatz her erschlossen. Im Baugebiet selbst wird eine Fahrstraße zu den Wohngebäuden hergestellt. Dabei sind Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellflächen) mit auszuweisen. Feuerwehraufstellflächen sind zu kennzeichnen.

## **4.3 Stellplätze**

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze für die zu errichtenden Wohngebäude sind im notwendigen Maß herzustellen. Alle Stellplätze werden lediglich teilversiegelt und so angelegt, dass das Niederschlagswasser in den Untergrund versickern kann. Die Befestigung kann z. B. aus Öko-Pflaster oder Betonrasengitter bestehen.

## **4.4 Lärmschutz**

Vom in ca. 25 m Entfernung liegendem Konsum können Emissionen wie Geräusche aus Lüftungsanlagen, Anlieferungs- oder Kundenverkehr ausgehen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind jedoch keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Es wurde eine Schallimmissionsprognose angefertigt, aus der hervorgeht, dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Siehe Anlage 9.1.

## **4.5 Naturschutz / Artenschutz**

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Im Laufe der vergangenen Jahre ist ein Wildbewuchs entstanden. Es wurde ein Protokoll zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG erstellt. Aus dem Protokoll geht hervor, dass kein Artenschutz beeinträchtigt wird. Die Hinweise aus dem Protokoll werden vor Baubeginn umgesetzt. Siehe Anlage 9.2.

## **4.6 Bebauung**

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es werden 3 freistehende 6-Familienhäuser mit dazugehörigen Abstellgebäuden errichtet.

Zulässig sind des weiteren Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

## **4.7 Überbaubare Grundstücksfläche**

Auf die Festsetzung von Baulinien und Bebauungstiefen nach § 23 BauNVO wird verzichtet.

Für den Bereich der neuen Wohngebäude sind Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen von Gebäude und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

## **4.8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes muss sichergestellt werden. Im Plangebiet sind eigene Ver- und Entsorgungsleitungen geplant. Diese sind mittels Übergabeschächte in die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einzubinden.

### **4.8.1 Wasserversorgung**

Sämtliche geplanten Anlagen innerhalb des Plangebietes werden an das Leitungsnetz der Gemeinde Rackwitz/Zschortau angeschlossen.

### **4.8.2 Abwasserbeseitigung**

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung für Schmutzwasser erfolgt über den AZV „Oberer Lober“ Delitzscher Straße 28, 04509 Zschortau. Das gesamte Niederschlagswasser wird einer Rigole auf dem Grundstück zugeführt. Der zur Rigole vorgelagerter Kontrollschacht erhält einen Notüberlauf, welcher an die Regenwasserleitung des AZV „Oberer Lober“ angeschlossen wird.

### **4.8.3 Versorgung mit Elektroenergie**

Die elektrische Versorgung ist gewährleistet durch die Anschlussmöglichkeit an das Leitungsnetz der Mitnetz Strom. Die Zuleitung der elektrischen Energie und die Anschlussmöglichkeit an das Fernmeldenetz erfolgt unterirdisch.

### **4.8.4 Versorgung mit Gas**

Die Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen.



#### **4.8.5 Abfallentsorgung**

Die Sammelstelle für Mülltonnen befindet sich an der Zufahrt zum Baugebiet. Dadurch ist ein Befahren der Hoffläche mit Müllfahrzeugen nicht notwendig.

#### **4.9 Spielplatznachweis**

In der Gemarkung der Gemeinde Rackwitz und Ortsteile befinden sich 7 Kinderspielplätze. Durch das Vorhandensein von Grundschule und Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Spielplätzen sowie die Nähe von Naherholungsgebieten (Schladitzer See u. Werbeliner See) als auch durch den dörflichen Charakter des Baugebietes und die Eingliederung in das dörfliche Umfeld wird die Ausweisung eines Kinderspielplatzes als unangemessen erachtet.

### **5. Denkmalschutz**

In unmittelbarer Nähe, auf dem Nachbargrundstück, befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Dieses wird von der Baumaßnahme nicht berührt. Die Entfernung beträgt ca. 6,50 m. Vor Baubeginn ist die bauausführende Firma darüber zu unterrichten. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bezieht sich auf die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich Außenanlagen und wurde erteilt. Siehe Anlage 9.3.

### **6. Altlasten und Bodenkontamination**

Im Bebauungsplanbereich sind keine Altlasten und Bodenkontaminationen bekannt.

## **7. Begrünung**

Durch die Errichtung der Wohngebäude und der öffentlichen Straßen und Wege kommt es zu einer Teilversiegelung von Flächen. Das bedeutet aber einen unerheblichen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft, da die Gestaltung des Umlandes einem dörflichen Charakter entspricht.

Die Pflanzung einheimischer und ortsüblicher Gehölze stellt eine wichtige ökologische und ortsübliche Maßnahme zur Aufrechterhaltung des Landschaftscharakters dar.

So sind in den großen Grünflächen Gehölze wie Ulme, Ahorn oder Sommerlinde vorzusehen.

In den kleinen Grünflächen sind Randbegrünung aus Hasel, Schneeball oder anderen einheimischen Gehölzen vorzusehen.

## **8. Bodenordnung**

Die Gemeinde hat die Grundstücke an einen privaten Vorhabenträger verkauft. Dieser wird die Erschließungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen auf seine Kosten durchführen. Dadurch entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **9. Anlagen**

### **9.1** Schallimmissionsprognose vom

AKIB Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH

### **9.2** Artenschutz nach § 44 BNatSchG vom

Garten- und Landschaftsarchitekt Sven Reuter

### **9.3** Stellungnahme zur denkmalschutzrechtliche Genehmigung vom Landratsamts Nordsachsen

Stand: 07.08.2019



Dipl.-Ing. (FH) Gerd Baumgärtel