

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB OT Mocherwitz Wohngebiet „Am Dorfplatz“

der Gemeinde Schönwölkau

Entwurf vom 24.04.2020

Inhalt:

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1 | Anlass und Ziel der Bauleitplanung | 2 |
| 2 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 3 | Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren | 2 |
| 4 | Übergeordnete Planungen | 3 |
| 4.1 | Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen | 3 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 5 | Inhalte des Bebauungsplanes | 3 |
| 5.1 | Planzeichnung | 3 |
| 5.2 | Textliche Festsetzungen | 4 |
| 6 | Erschließung | 5 |
| 7 | Hinweise | 5 |
| 7.1 | Niederschlagswasser | 5 |
| 7.2 | Immissionsschutz | 6 |
| 7.3 | Hinweis auf Grundwasseranstieg | 6 |
| 7.4 | Archäologischer Denkmalschutz | 6 |
| 7.5 | Erdwärme-Nutzung | 6 |
| 8 | Immissionsschutz | 6 |
| 9 | Flächenübersicht | 7 |
| 10 | Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft | 7 |
| 10.1 | Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB | 7 |
| 10.2 | Artenschutzrechtliche Vorprüfung | 8 |

Anlage:

Schallimmissionsprognose für den B-Plan Wohngebiet Am Dorfplatz OT Mocherwitz vom 21.04.2020, erstellt durch Schallschutzbüro Diete, Bitterfeld

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Überplant werden sollen ehemalige, heute ungenutzte Dorf- und Gartenflächen im Osten der Ortslage Mocherwitz (Gemeinde Schönwölkau), die derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen sind. Da die im Ortsteil verfügbaren Wohnbauflächen erschöpft sind und nachweislicher Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist, besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Die Gemeinde Schönwölkau beabsichtigt die Flächen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt sind, als allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit bis zu 6 Einfamilienhäusern festzusetzen. Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB soll das Grundstück wieder in den Innenbereich der Ortslage Mocherwitz einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung angebunden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohngebiet Am Dorfplatz“ dient damit einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den aktuellen lokalen Bedarf.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB werden erfüllt.

2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

3 Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Osten der Ortslage Mocherwitz in der Gemeinde Schönwölkau, Landkreis Nordsachsen, und umfasst das Flurstück 253/93 sowie Teilflächen der Flurstücke 93/4 und 159 der Flur 1, Gemarkung Mocherwitz, mit einer Gesamtgröße von 0,61 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlappt den Gewässerrandstreifen (10 m Breite ab Oberkante des Grabens) an keiner Stelle. Die Grenze des Geltungsbereichs fällt daher nicht überall mit Flurstücksgrenzen zusammen; hier werden die Koordinaten der Eckpunkte auf der Planzeichnung angegeben, und die Geltungsbereichsgrenze verläuft zwischen diesen Eckpunkten jeweils als Gerade.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren):

- Die Größe der Wohnbaufläche beträgt 4.085 m².
- Die Wohnbaufläche im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mocherwitz an.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten). Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt;
- der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

Städtebaulicher Vertrag

Vor In-Kraft-Treten (Bekanntmachung) des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger Jens Becker Bau GmbH, Krostitz OT Niederrossig, ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme aller Kosten unterzeichnet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen (wie z.B. für Planung, Vermessung, Erschließung).

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Schönwölkau kann gemäß Z 2.2.1.6 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) Wohngebiete im Außenbereich nur im Rahmen des eigenen Bedarfs entwickeln. Aufgrund aktuell vorhandener Nachfrage Einfamilienhausgrundstücke durch Schönwölkauer bzw. Mocherwitzer Bürger ist dieser Bedarf gegeben, da sämtliche verfügbaren Bauplätze für Einfamilienhäuser belegt sind. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung vieler Schönwölkauer Betriebe lässt neue Arbeitsplätze entstehen, so dass Familien, die sich vorübergehend Arbeit in den westlichen Bundesländern suchen mussten, in zunehmendem Maße nach Mocherwitz zurückkehren können. Gute Schul-, Sport- und Nahversorgungsangebote in Schönwölkau sowie die günstige straßenverkehrliche Anbindung nach Leipzig rufen eine rege Nachfrage nach der beabsichtigten Wohnbaufläche hervor.

Die städtebauliche Anbindung des Wohngebietes an den vorhandenen OT Mocherwitz gemäß Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist gegeben.

Die Raumnutzungskarten des rechtskräftigen Regionalplanes Westsachsen (2008) und seiner Gesamtfortschreibung mit Verfahrensstand vom 14.12.2017 verzeichnen keine Eintragungen für den Geltungsbereich.

Die Planung steht somit Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwölkau

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwölkau ist das Wohngebiet als Dorfgebiet (MD), die südlich an das Wohngebiet anschließende Grünfläche als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen.

5 Inhalte des Bebauungsplanes Mocherwitz Wohngebiet „Am Dorfplatz“

5.1 Planzeichnung

Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mocherwitz Wohngebiet „Am Dorfplatz“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 6.072 m² werden festgesetzt: 4.085 m² als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für bis zu 6 neue Einfamilien- oder Doppelhäuser, 381 m² als geplante Anliegerstraße mit Wendehammer für PKW gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, 3 öffentlich gewidmete Parkplätze mit zusammen 60 m² sowie 1.546 m² als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Die Plan-Festsetzungen gehen auf Kosten von ehemals bebauter Ruderalfläche (4.833 m²), die heute mit Brombeeren und Hochstauden wie Goldrute, Beifuß, Königskerze, Melde, Landreitgras u.a. sowie einzelnen Baum-Schösslingen und Blaufichten bewachsen ist. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau stellt diese Fläche als Dorfgebiet (MD) dar. Die südlich angrenzende verwilderte Gartenfläche (1.239 m²), die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, bleibt vollständig erhalten und wird durch die randlichen Grünstreifen im Westen und Norden des Wohngebietes um 307 m² ergänzt.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäuden bebaubare Fläche (2.912 m²). Sie befinden sich durchwegs in einer Entfernung von 3,0 m zur Baugebietsgrenze; ausgenommen davon ist der nördliche öffentliche Parkplatz, der direkt an der Baugrenze anliegt.

Die Baugrenze ist mehr als 20 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der S 7 entfernt. Außerhalb der Ortsdurchfahrt Mocherwitz der S 7 ist dieser Abstand gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 SächsStrG erforderlich, wonach dort keine Hochbauten errichtet werden dürfen.

Die Breite des Grünstreifens an den Außenrändern des Plangebietes beträgt 3,0 m zwischen Wohngebiet und Grenze des Geltungsbereichs. Nachfrageentsprechend werden Grundstücke mit unterschiedlich großen Gartenanteilen angeboten; die großen Gärten der beiden südlichen Grundstücke werden als private Grünfläche festgesetzt, so dass die ehemalige Gartennutzung hier fortgeführt wird.

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Ohne Festsetzungscharakter stellt die Planzeichnung dar:

- Achse des Grabens aus dem Sächsischen Gewässerkataster
- Grabenoberkanten, neu eingemessen vom Vermessungsbüro Knobbe, Delitzsch
- Fahrbahn der S 7 (Bestand)
- die Wohngebietsfläche mit Überschreitung der Lärm-Grenzwerte gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV von bis zu 3 dB(A) nachts, vgl. hierzu Kap. 8 dieser Begründung
- vorhandene Gebäude (Bestand)
- Flurstücksgrenzen (Bestand)
- Bauflächengrenze gem. rechtsgültigem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz/Schönwölkau

5.2 Textliche FestsetzungenTextliche Festsetzung Nr. 1: Zulässige Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfamilien- und Doppelhäuser, ggf. auch mit Einliegerwohnung, gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Da der Bebauungsplan der bedarfsgerechten Erweiterung der Wohnbaufläche in Mocherwitz dient, beschränkt die Textliche Festsetzung Nr. 1 die zulässigen Vorhaben zweckentsprechend und auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO folgendermaßen: Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht-störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dach-Solaranlagen (thermisch, photovoltaisch oder kombiniert) sind sowohl auf Wohngebäuden als auch auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch als freistehende Einzelanlagen.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Bestimmungen für PKW-Stellplätze

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2 sind Stellplätze auf dem Grundstück anzuordnen, weil im öffentlich gewidmeten Straßenraum nur 3 Parkmöglichkeiten für Besucher, Lieferfahrzeuge etc. vorhanden sein werden.

Aufgrund der brauchbaren öffentlichen Verkehrsanbindung nach Wölkau, Krostitz, Delitzsch und Eilenburg durch die Buslinien 212 und 213 (vgl. Kap. 6) erscheinen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angemessen, d.h. pro Einfamilienhaus sind 2, pro Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 3 Stellplätze zu errichten.

Textliche Festsetzung Nr. 3:Maße der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO:

Zur Einfügung in die bauliche Umgebung werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (d.h. maximal 40 % des allgemeinen Wohngebietes [WA] bebaubar) mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 4:Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO bzw. § 89 SächsBO:

Offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser. Die offene Bauweise greift die Baustruktur der Ortslage Mocherwitz auf.

Maximale Gebäudelänge: 20 m. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen werden auf die maximal zulässige Gebäudelänge nicht einbezogen. Die Festsetzung gliedert die vorgesehene Bebauung hinsichtlich der Gebäudekubatur in die nächste Umgebung ein.

Sattel- oder Krüppelwalmdach 30° - 48° oder Walmdach. Für die Ortslage Mocherwitz sind Satteldächer im zulässigen Neigungsbereich ortstypisch. Die Satteldächer können auch in der Variante des Krüppelwalmdaches ausgeführt werden. Als weitere Variante insbesondere für Gebäude ohne Dachausbau sind Walmdächer zulässig. Die Festsetzung der Dachbauweise erfüllt eine Forderung des baulichen Denkmalschutzes hinsichtlich des Ortskernes Mocherwitz; hochglänzende Dacheindeckungen sowie intensive oder grelle Fassadenfarben sollen demnach ebenfalls vermieden werden.

Da sich spezielle Haus- oder Dachausrichtungen aus der Umgebung nicht ableiten lassen, wird auf deren Festsetzung verzichtet. Das Baugebiet kann somit auch individuell aufgelockert bebaut werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5: Bauzeitenregelung

Die Bauzeitenregelung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 schließt zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG den Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. aus. Wird mittels aktuellem Brutvogelgutachten nachgewiesen, dass durch die Baumaßnahmen keine Brutvorkommen berührt werden, sind Ausnahmen von der Bauzeitenregelung zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 6: Rechtliche Sicherung und öffentliche Widmung der Erschließungsstraße

Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO müssen Baugrundstücke in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine rechtlich gesicherte Zufahrt besitzen. Im vorliegenden Fall ist die rechtliche Sicherung mit öffentlicher Widmung der privaten Erschließungsstraße vorgesehen. Die rechtliche Sicherung erfordert eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch, die vor dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu beantragen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Lärmschutz

„In Bereichen, in denen der Lärmgrenzwert gemäß 16. BImSchV nachts überschritten wird, sind schutzbedürftige Räume auf der Gebäude-Westseite anzuordnen; davon ausgenommen sind Räume, in denen die Orientierungswerte nach DIN 18005-1/1 durch Schutzmaßnahmen eingehalten werden. In Bereichen, in denen der Lärmgrenzwert gemäß 16. BImSchV tags überschritten wird, sind die Außenwohnbereiche auf der Gebäude-Westseite anzuordnen“. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung wird in Kap. 8 ausführlich begründet, vgl. dort.

6 Erschließung

Straßen

Das Wohngebiet liegt der Gemeindestraße „Am Dorfplatz“ an. Die neue Planstraße wird öffentlich gewidmet, rechtlich gesichert und als Wohn- und Spielstraße mit 5,5 m Breite und einem Wendehammer für PKW ausgebaut. Da nur 3 öffentlich gewidmete Parkplätze für Besucher-PKW und Lieferwagen vorgesehen sind, müssen private Parkplätze auf den Grundstücken errichtet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2); die gesamte Anliegerstraße inklusive Wendehammer ist mit einem Parkverbot zu belegen.

Da die Länge der Sackgasse weniger als 150 m beträgt, ist ein Rückwärtsbefahren durch Müllfahrzeuge zwar nicht optimal, aber gemäß DGUV 214-033 nicht unzulässig.

Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsmedien wie Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Strom etc. befinden sich in der Straße „Am Dorfplatz“ und bedienen die dort bereits vorhandenen Wohngebäude. Ihre Kapazität reicht für die zusätzlichen Vorhaben aus. Eine Einleitung von Regenwasser in den auf der Planzeichnung dargestellten Entwässerungsgraben ist alternativ zur Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal ebenfalls möglich, jedoch ist das Einlaufbauwerk in den Entwässerungsgraben genehmigungspflichtig. Höhenlage und technische Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen werden im weiteren Verfahren mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In der Ortsmitte Mocherwitz befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 212 Delitzsch – Krostitz, welche die Verbindung zum Mittelzentrum und der Kreisverwaltung in Delitzsch sowie zur S-Bahn-Haltestelle Delitzsch in Richtung Leipzig und zur Gemeindeverwaltung Krostitz an Schultagen ungefähr stündlich, sonntags mehrfach täglich anbietet. An Werktagen bestehen von Mocherwitz auch einzelne Fahrten der Linie 213 zur Grundschule und Gemeindeverwaltung Schönwölkau.

Löschwasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung stehen Löschwasserhydranten mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m³/h während 2 Stunden) innerhalb des Mindestradius von 300 m zur Verfügung.

7 Hinweise

7.1 Niederschlagswasser

Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Die Machbarkeit sollte im Voraus für jedes Baugrundstück gutachterlich insbesondere hinsichtlich der Größe der tatsächlich versiegelten Grundfläche, der örtlichen Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserabstandes geprüft werden.

7.2 Immissionsschutz (bezügl. Verkehrslärm vgl. Kap. 8)

- (a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.
- (b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten. 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.
- (c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädliche Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B.:
- matte Oberflächen der Module
 - veränderter Neigungswinkel der Module
 - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
 - Abschirmung der Module durch Wälle u. blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

7.3 Grundwasseranstieg

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich des Betriebsplanes „Grundwasserwiederanstieg Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest“.

7.4 Archäologischer Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließung, Abgrabung, Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenträger / Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, um dem § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz zu genügen.

7.5 Nutzung von Erdwärme

Sonden und Anlagen zur Erdwärme-Nutzung dürfen bis maximal 40 m unter Geländeoberkante in den Untergrund eingebracht werden, um den Schutz eines darunter befindlichen, überregional bedeutsamen Trinkwasservorkommens zu gewährleisten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärme-Nutzung ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8 Immissionsschutz

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gehen von diesem weder schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG noch erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung aus.

Immissionen durch Verkehrslärm

Wie vom Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Nordsachsen gefordert, wird die Lärmbelastung des geplanten Wohngebiets durch die Staatsstraßen S4 und S7 mittels einer Schallimmissionsprognose ermittelt, die der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Herr Dipl.-Ing. Diete, Bitterfeld, auf der Grundlage der aktuell verfügbaren amtlichen Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2015 anfertigte.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im geplanten Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zieht der Sachverständige die 16. BImSchV mit ihren Grenzwerten von 59 dB(A) tags (06 – 22 Uhr) und 49 dB(A) nachts (22 – 06 Uhr) für Reine und Allgemeine Wohngebiete heran¹. In Übereinstimmung mit der Abwägungsleitlinie des OVG Münster ist diese Vorgehensweise für Wohngebiete möglich und anwendbar². Während im Tageszeitraum der Grenzwert von 59 dB(A) in 97 % der Wohnbaufläche eingehalten wird, ist dies im Nachtzeitraum nur auf 2/3 der Fläche gewährleistet, auf 34 % der Fläche wird der Grenzwert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in denen der Lärmgrenzwert gemäß der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts überschritten wird, ist auf der Planzeichnung mit einer Schraffur ohne Festsetzungscharakter dargestellt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in denen der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags überschritten wird, ist auf der Planzeichnung mit einer Linie ohne Festsetzungscharakter dargestellt.

Gesunde Wohnverhältnisse erfordern daher die textliche Festsetzung Nr. 7 mit folgendem Wortlaut: „In Bereichen, in denen der Lärmgrenzwert gemäß 16. BImSchV nachts überschritten wird, sind schutzbedürftige Räume auf der Gebäude-Westseite anzuordnen; davon ausgenommen sind Räume, in denen die Orientierungswerte nach DIN 18005-1/1 durch Schutzmaßnahmen eingehalten werden.“

¹ Die Grenzwerte für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten der 16. BImSchV liegen um jeweils 4 dB(A) höher als die Orientierungswerte der DIN 18005-1/1.

² OVG Münster, Beschl. v. 10.02.2015, Az.: 2 b 1323/14.NE, juris, Rn. 10

In Bereichen, in denen der Lärmgrenzwert gemäß 16. BImSchV tags überschritten wird, sind die Außenwohnbereiche auf der Gebäude-Westseite anzuordnen“.

Die DIN 18005-1/1 lässt im Abschnitt 5.6 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zu, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet werden. Schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Wohnzimmer sowie Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen können häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes (hier: auf der Westseite) angeordnet werden. Dies regelt die textliche Festsetzung Nr. 7; dabei wird für schutzbedürftige Innenräume mit ihrer täglichen potentiell 24-stündigen Nutzung auf den Grenzwert nachts Bezug genommen, für Außenwohnbereiche, die in der Regel nur zwischen 06 und 22 Uhr genutzt werden, auf den Grenzwert tags.

Die DIN 18005-1/1 lässt im Abschnitt 5.6 lässt zur Lärmreduktion nicht nur die Anordnung sensibler Nutzungsbereiche im Lärmschatten des Gebäudes, sondern darüber hinaus auch konstruktive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zu. Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster nach DIN 4109 geschützt werden. Für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen ggf. schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Verglaste Vorbauten („Wintergärten“) gewähren ausreichenden Schallschutz der Innenräume mitunter auch noch dann, wenn die Fenster zur Dauerlüftung etwas geöffnet (gekippt) bleiben.

Im Rahmen der Bauanträge sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen jeweils durch einen Fachgutachter darzulegen und nachzuweisen. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit sind bei Durchführung der Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen.

Fazit für die Einwirkung von Verkehrslärm:

Da das Baugebiet eine ehemals bebaute Fläche wieder nutzbar macht, unmittelbar zum Ortskern gehört, an vorhandene Erschließungsanlagen anbindet und einen sehr kurzen und gefährdungsarmen Weg zur (Schul-)Bushaltestelle aufweist, billigt die Gemeinde Schönwölkau die Überschreitung der Grenzwerte für Verkehrslärm um bis zu 3 dB(A) auf 34 % der Wohngebietsfläche sowie die Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm um bis zu 7 dB(A) im gesamten Vorhabensbereich. Die gesetzlichen Bestimmungen des vorsorgenden Lärmschutzes für die künftigen Einwohner werden durch die festgesetzten und anzuwendenden Schutzmaßnahmen dennoch eingehalten.

9 Flächenübersicht

| Pos. | Nutzungsart | Bestand (m ²) | Plan (m ²) | Differenz (m ²) |
|------|---------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) | 0 | 4.085 | + 4.085 |
| 2 | Erschließungsstraße | 0 | 381 | + 381 |
| 3 | öffentliche Parkplätze | 0 | 60 | + 60 |
| 4 | Hochstaudenflur (Dorfgebiet MD) | 4.833 | 0 | - 4.833 |
| 5 | Private Grünfläche (Garten) | 1.239 | 1.546 | + 307 |
| | Summe | 6.072 | 6.072 | ± 0 |

10 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

10.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB

Wie in Kap. 3 ausgeführt, erfüllt die Planung die Kriterien des § 13b BauGB. Demnach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Gewässerrandstreifen mit 10 m Breite ab Oberkante des Grabens an keiner Stelle überlappt, bleiben sämtliche dort spontan und blickdicht aufgewachsenen Gehölze auf einer Fläche von insgesamt 3.153 m² vollständig erhalten. Auswirkungen der Planung auf den Gewässerrandstreifen werden komplett vermieden.

Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Wohngebiet ist aufgrund des vollständigen Erhalts der Gehölze auf den Gewässerschutzstreifen von vornherein in die umgebende Landschaft exzellent eingebunden und von den beiden Staatsstraßen S4 und S7 nicht einsehbar.

Die geplanten Einzel- oder Doppelhäuser schließen an die vorhandenen Einfamilienhäuser am südöstlichen Ortsrand von Mocherwitz an. Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 zum Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise gewährleisten die Einfügung der Vorhaben in den vorhandenen Charakter der Bebauung hinsichtlich Versiegelungsgrad, Geschossanzahl/Gebäudehöhe, Gebäudekubatur und Dachform.

Biotope

Das geplante Wohngebiet befindet sich auf einer Ruderalfläche (4.833 m²), die bis vor wenigen Jahren bebaut war und heute mit Brombeeren und Hochstauden wie Goldrute, Beifuß, Königskerze, Melde, Landreitgras u.a. sowie einzelnen Baum-Schösslingen und Blaufichten bewachsen ist. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau stellt diese Fläche als Dorfgebiet (MD) dar. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Die südlich angrenzende verwilderte Gartenfläche (1.239 m²), die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, bleibt vollständig erhalten und wird durch die festzusetzenden randlichen Grünstreifen im Westen und Norden des Wohngebietes um 307 m² ergänzt. Die ehemalige Gartennutzung wird wieder aufgenommen und fortgeführt.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetzen

Gemäß schriftlicher Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde vom 09.03.2020 bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten); sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

Boden

Infolge der ehemaligen baulichen Nutzung ist der natürliche Bodenaufbau in weiten Bereichen der geplanten Wohnbaufläche nicht mehr vorhanden.

Im Bereich der geplanten Grünfläche wird die ehemalige Gartennutzung wieder aufgenommen und fortgeführt, so dass hier keine Nutzungsänderung für das Schutzgut Boden eintritt.

Wasser

Der Graben samt Gewässerrandstreifen in der Breite von 10 m ab neu eingemessener Grabenoberkante bleibt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und somit vom Vorhaben unberührt. Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Oberflächengewässer.

Die Grundwasservorkommen bleiben unberührt, vgl. hierzu auch Hinweis 5 (Kap. 7.5). Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Luft / Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind und somit Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert werden.

10.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG

Die vorhandene Biotopausstattung der Ruderalfläche bietet geschützten Pflanzen- und Tierarten keine geeigneten Habitate.

Das potentielle Vorkommen von Vögeln beschränkt sich auf Arten des Siedlungsrandes wie Meisen, Sperlinge, Distel- und Grünfinken, Rotkehlchen, Zaunkönig, Elstern, Ringel- und Türkentauben. Da die Wohnbaufläche zu maximal 40 % bebaut werden darf und somit der überwiegende Flächenanteil (2.451 m²) zusammen mit den festgesetzten Grünflächen (1.546 m²) als Hausgärten genutzt wird und darüberhinaus die Gewässerrandstreifen (3.153 m²) erhalten bleiben, sind weder Revierverluste noch Beeinträchtigungen von Zugvögeln oder Wintergästen zu befürchten.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 (Bauzeitenregelung) schließt Beeinträchtigungen von Brutvögeln aus.

Eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu befürchten.