

Große Kreisstadt Grimma



Landkreis Leipzig

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 99

"Wohnbebauung Rathenaustraße, Nerchau"

nach § 13a BauGB

Arbeitsstand: 20.08.2020

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Regionalplan Westsachsen 2008	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Städtebauliche Situation	4
3.2	Verkehrliche Situation	4
3.3	Ver- und Entsorgung	5
4.	Anlass und Planungsziele	5
4.1	Anlass der Planung	5
4.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
5.	Inhalte der Planung	7
5.0	Flächenbilanz	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Bauweise	8
5.3	Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Nebenanlagen	9
5.5	Verkehrsflächen	9
5.6	Grünflächen	9
5.7	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und ...	9
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
5.8	Pflanzbindungen	10
5.9	Aufschüttungen und Abgrabungen	10
5.10	Örtliche Bauvorschriften	10
5.11.1	Gestaltung baulicher Anlagen	10
5.11.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	11
5.11.3	Einfriedungen	11
5.11.4	Werbeanlagen und Antennen	11
5.11.5	Gestaltung der Aufstellplätze für Abfallbehälter	12
6.	Kosten der Maßnahme	12
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Fazit der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung	12
7.2	Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung	12
7.3	Schlussbemerkung des Geotechnischen Berichtes	13

Anhang: Pflanzlisten

Anlagen: Anlage 1 - Relevanzprüfung Artenschutz vom 28.09.2018
Anlage 2 - Schalltechnische Untersuchung vom 18.01.2019 u. 13.08.2020
Anlage 3 - Geotechnischer Bericht vom 15.01.2019

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 "Wohnbebauung Rathenaustraße, Nerchau" der Großen Kreisstadt Grimma wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten : durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 562/17, 562/16, 562/47, 562/48, 562/t, 562/51, 562/r, 562/p, 562/l, 562/k, 562/i und 562/1;
- im Nordosten : durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr.563/5, 563/6, 563/7 und 564/20 (teilweise);
- im Südosten : durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 843, 565/m, 855, 564/19, 565/4, 565/f, 565/e, 565/d, 875 und 874/a;
- im Südwesten : durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 901.

Das Plangebiet wird durch die Rathenaustraße (Flst.-Nr. 563/4) gequert.

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde, Maßstab 1:500, durch Signatur gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 18.519 m².

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) und Regionalplan Westsachsen 2008

Die Große Kreisstadt Grimma übernimmt entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Westsachsen alle Funktionen eines Mittelzentrums und ist Schwerpunkt für gewerbliche, industrielle und wohnbauliche Entwicklungen. Der Planungsraum ist im Regionalplan als Siedlungsraum dargestellt. In der Rolle als Große Kreisstadt erfüllt Grimma auch Aufgaben für den Verwaltungsraum.

Mit ihren Dienstleistungen, gewerblichen und kulturellen Angeboten steht die Stadt auch allen Teilorten und dem Umland zur Verfügung. Das Mittelzentrum ist entsprechend seinen Aufgaben auch Ziel vieler Arbeitnehmer und Schüler, die das vielseitige Angebot an Arbeitsplätzen und Basis- bzw. Fachschulen in Anspruch nehmen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Nerchau liegt momentan als ungenehmigter Entwurf aus dem Jahr 1998 vor. Für die Gemeinde Nerchau existiert somit kein verbindlicher Flächennutzungsplan. Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnbebauung Rathenaustraße, Nerchau“ bedarf deshalb gemäß § 10 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 "Wohnbebauung Rathenaustraße, Nerchau" liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lacufa AG, Werk Nerchau“, genehmigt am 19.11.1999, und nordöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 92 „Wohnbebauung Neichener Straße, OT Nerchau“ (Satzungsbeschluss am 20.09.2018) an das Plangebiet an.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Ortslage von Nerchau zwischen der Wohnbebauung entlang der Gornewitzer Straße im Südosten, entlang der Straßen „An der Siedlung“/Alfred-Ackermann-Straße im Nordwesten und entlang der Eisenbahnstraße im Nordosten. Es wird durch die Rathenaustraße gequert. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die „LACUFA GmbH Lacke und Farben Nerchau“. Dort werden vornehmlich in der Bauindustrie verwendete Industripasten (siehe <https://www.caparol-cis.de>) hergestellt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 563/4, 564/12 und 564/20 (teilweise) der Gemarkung Nerchau mit einer Fläche von ca. 1,9 ha. Sämtliche Flurstücke innerhalb des Plangebietes sind derzeit unbebaut und werden als Wiese bzw. landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Geodaten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de unter „Karten und GIS-Daten“ → „interaktive Karten“ → „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine E-Mail-Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de.

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im Umfeld des Plangebietes mehrere Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ zur Verfügung.

3.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt von der Rathenaustraße aus über die Gornewitzer Straße (K8324) sowie im weiteren Verlauf

über die Staatsstraße S 11 an die im weiteren Norden verlaufende B 6 (Halle-Leipzig-Dresden). Die Anbindung an die A 14 (Halle-Leipzig-Dresden) ist über den Anschluss Grimma gegeben. Somit ist eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gesichert.

Direkt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich keine Bushaltestelle. Aber über die nächst gelegenen Haltestellen in der Gornewitzer Straße 68 („Ferienwohnung Sonnenschein“) und in der Neichener Straße ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Angefahren werden die Haltestellen von *Naundorf Reisen*, einem Subunternehmer von *Regionalbus Leipzig*.

3.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Im Bereich der Rathenaustraße befinden sich ein Teilortskanal sowie eine Trinkwasserleitung. Eine innere Erschließung mit Anbindung an den Bestand ist grundsätzlich möglich.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes muss die Versorgungsleitung laut der Stellungnahme der OEWA vom 13.09.2018 seitens der KWW erneuert werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Einleitung von Schmutzwasser der geplanten Wohngrundstücke in den öffentlichen Kanal ist laut der Stellungnahme der OEWA vom 13.09.2018 ohne Einschränkungen möglich. Hierfür ist die Einleiterlaubnis vorzulegen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Erschließungsstraßen A und B wird in den vorhandenen Kanal eingeleitet. Mit Schreiben vom 13.02.2019 wurde von VEOLIA die mögliche Einleitung der vom Büro für Geotechnik Neundorf GmbH aus Eilenburg bemessenen Dachflächen sowie die östliche und westliche Erschließungsstraße von insgesamt 6.801 m² in den anliegenden Mischwasserkanal DN 600 in der Rathenaustraße bestätigt.

Löschwasserversorgung

Gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW wird für das betreffende Bauvorhaben eine Löschwassermenge von 48 m³/h, gewährleistet über 2 Stunden, benötigt. Durch den Überflurhydranten *An der Siedlung Ecke Rathenaustraße*, welcher in einer Entfernung von ca. 100 – 250m zu den geplanten Einfamilienhäusern liegt, können bei 1,5 bar 65 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung ist über die vorhandene Erschließungsstraße Rathenaustraße möglich. Geplant sind 2 öffentliche Erschließungsstraßen A + B nach Vorgaben der RAST 06 in Form von Stichstraßen mit jeweils angelegter Wendeanlage. Somit können diese zur Entsorgung genutzt werden.

4. ANLASS UND PLANUNGSZIELE

4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Anfrage eines Projektentwicklers auf den o. g. Flurstücken Einfamilienhäuser zu errichten. Der Grimmaer Stadtrat beschloss daher am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Wohnbebauung Rathenaustraße, Nerchau" der Großen Kreisstadt Grimma gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Projektentwickler wurde abgeschlossen, der die Übernahme der Kosten für die Planung regelt.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Entwicklungsschwerpunkt nach dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (INSEK) ist eindeutig die Kernstadt von Grimma. Aber auch die Ortsteile Nerchau, Mutzschen, Großbothen, Großbardau und Thümmnitzwalde verfügen aufgrund ihrer Siedlungsstruktur und Einwohnerstärke über eine herausgehobene Stellung im Gefüge der Stadt Grimma. Neben dem Ausbau der Grundversorgungsfunktionen soll auch die bauliche Entwicklung neuer Wohngebiete gefördert werden. Wegen des erkennbaren Mangels an baureifen Grundstücken und der zunehmenden Nachfrage ist die Ausweisung neuer Wohngebiete auch in Nerchau dringend erforderlich.

Mit vorliegendem Bebauungsplan soll Baurecht für ca. 19 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Da sich der Geltungsbereich im Innenbereich der Ortslage von Nerchau befindet, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren, ohne Grünordnungsplan und Umweltbericht, aufgestellt werden.

Planungsziel ist es unter Wahrung der umgebenden und gewachsenen Baustruktur durch die Anwendung geeigneter planungsrechtlicher Festsetzungen in einem für Nerchau angemessenen Umfang weiteren Wohnungsbau zu ermöglichen. Über die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in Form von Einfamilienhäusern soll der Bereich, der bereits von Wohnhäusern umgeben ist, städtebaulich neu geordnet und weiterentwickelt werden.

Dabei soll das Verhältnis zwischen bebauten und nicht überbauten Grundstücksflächen dem Ortscharakter und der das Plangebiet umgebenden Grundstückszuschnitte angepasst werden. Die erforderlichen

Stellplätze sollen selbstverständlich auf dem Grundstück angeordnet werden, so dass das Wohnumfeld nicht durch parkende Autos im Straßenraum beeinträchtigt wird.

Gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB soll durch vorliegenden Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5. INHALTE DER PLANUNG

5.0 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	15.224 m ²	82 %
davon überbaubare Flächen	10.797 m ²	
davon nicht überbaubare Flächen	4.427 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen	2.652 m ²	14 %
davon ‚Rathenaustraße‘	686 m ²	
davon Stichstraßen mit Wendehammer	1.966 m ²	
Private Grünfläche	643 m ²	4 %
	18.519 m²	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanz (ca.-Angaben!)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur wird für das Plangebiet als Art der zulässigen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Baugebieten WA 1 bis WA 7 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Innenentwicklung werden Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Mit der gemäß Planeintrag festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 6.50 m bzw. 9.00 m wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung anlehnt und sich somit städtebaulich einfügt. Dabei soll innerhalb des Plangebietes eine Höhenstaffelung dahingehend erfolgen, dass zur Rathenaustraße hin maximal eingeschossige Wohnhäuser errichtet werden können und zu den rückwärtigen Bereichen hin an den beiden Wendeanlagen auch zweigeschossige Gebäude möglich sind. Dies soll zum einen das Gebiet höhenmäßig strukturieren und zum anderen den Wünschen der Bauherren, u. a. auch Bungalows oder Stadthäuser errichten zu können, Rechnung tragen.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die geplante Neubebauung harmonisch ein, so dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

5.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist nur die Errichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Damit soll die im Umfeld gewachsene Baustruktur weiterentwickelt und durch großzügige Grundstückszuschnitte einer zu starken baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden. Dies entspricht dem angestrebten Planungsziel hier im nördlichen Bereich von Nerchau einen attraktiven Wohnstandort zu schaffen.

5.3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen sämtlicher Baufelder eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in diesem neu geplanten Wohngebiet.

Da es im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes im Nachtzeitraum zu Überschreitungen des Orientierungswertes von 40 dB(A) durch die Geräuschemissionen der DAW SE, Werk Nerchau kommt ist hier bis zu einer Tiefe von 35 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze der Bereich des Plangebietes von schutzbedürftiger Bebauung bzw. Wohnbebauung freizuhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung mit z. T. sehr großzügigen Gärten vornehmlich als wohnungsnaher Freiräume gärtnerisch zu gestalten.

Die getroffene Festsetzung, dass für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf dem betreffenden Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen ist, soll ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindern.

Damit ein weiterer (Besucher-) Stellplatz geschaffen und somit ebenso ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindert wird müssen gemäß § 3 Abs. 1 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312) zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sollen grundsätzlich überall zugelassen werden.

5.5 Verkehrsflächen

Von der Rathenaustraße aus sollen zwei 6.00 m breite Stichstraßen (Erschließungsstraßen A und B) mit Wendeanlagen das neu geplante Wohngebiet erschließen. Die jeweils 21.50 x 21.50 m großen Wendeanlagen sind ausgelegt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RAST 2006 (3zügiges Wenden).

Mit der beabsichtigten Gestaltung der beiden Stichstraßen als Mischverkehrsflächen soll der Wohngebietscharakter unterstrichen und eine Aufenthaltsqualität gerade für spielende Kinder geschaffen werden.

5.6 Grünflächen

Als optischer Sichtschutz und Puffer zwischen dem vorhandenen Gewerbebetrieb und der neu geplanten Wohnbebauung ist innerhalb der an der südwestlichen Grenze des Plangebietes gemäß Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche ein Erdwall mit einer Höhe von 3.00

m und einer Breite von 6.00 m sowie mit einem Böschungswinkel von 45° anzulegen.

Die Begrünungsmaßnahmen dessen und Pflanzbindungen werden im Erschließungsvertrag zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Grimma festgelegt.

5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt und die Herstellung von Stellplätzen, Ab- und Aufstellflächen auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sollen gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen genutzt werden.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind so zu gestalten, dass von ihnen keine reflektierende Wirkung auf das Umfeld ausgeht und dadurch schädliche Umwelteinwirkungen vermieden bzw. gemindert werden.

5.9 Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten Baum- und Straucharten soll eine funktionale und optische Einbindung der Grundstücke in das vorhandene Ortsbild und Landschaftsbild erreicht und gesunde Wohnverhältnisse erhalten werden.

5.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit diesen Festsetzungen soll vornehmlich die Anpassung des Geländes an die angrenzenden Nachbargrundstücke gewährleistet werden.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

5.11.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung

Die Festsetzungen über die Dachform, die Dachneigung und die Dachendeckung orientieren sich an den ortstypischen Gestaltelementen, wie sie in der Umgebung des Plangebietes dokumentiert sind. Aus diesem Grund sind innerhalb des Plangebietes nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° und 22°-30° zulässig. Um neben der

höhenmäßigen Staffelung des Plangebietes von der Rathenaustraße ausgehend zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen an den Wendeanlagen der beiden neuen Erschließungsstraßen auch eine gestalterische Gliederung zu erreichen sollen in den vorderen Bereichen zur Rathenaustraße hin nur Walmdächer zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern. Die Aufstellung selbständiger Anlagen soll jedoch aus stadtgestalterischen Gründen nicht zugelassen werden.

Fassaden- und Wandgestaltung

Die Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung der Fassaden und Wandflächen sollen ein negativ beeinflusstes Ortsbild vermeiden und das Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik zu bewahren, verfolgen.

5.11.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch diese Festsetzungen sollen die vorderen Grundstücksbereiche ansprechend gestaltet werden und somit das Gesamterscheinungsbild dieses Gebietes positiv beeinflusst werden. Sie sollen u.a. als wohnungsnaher Freiflächen und nicht etwa nur als Lager- und Arbeitsflächen genutzt werden.

5.11.3 Einfriedungen

Ziel dieser Festsetzungen ist es, gerade zum öffentlichen Straßenraum hin gestalterisch unangepasste Lösungen, wie sog. Einhausungen durch hohe Mauern, zu verhindern und somit positiv auf das Ortsbild einzuwirken. Dagegen wird den Bauherren in den rückwärtigen privaten Bereichen eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt, die z. B. auch die Errichtung von Sichtschutzwänden ermöglichen.

5.11.4 Werbeanlagen / Antennen

Großflächige Werbeanlagen sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig.

Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind aus Schutz der geplanten und umliegenden Wohnbebauung unzulässig.

5.11.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Ziel dieser Festsetzung ist es, gerade die vorderen Grundstücks- bzw. Vorgartenbereiche, die sich zum öffentlichen Straßenraum hin orientieren, vor Verunstaltungen durch Abfallbehälter zu schützen. Diese sind so unterzubringen, dass sie von diesen aus nicht einsehbar sind.

6. KOSTEN DER MASSNAHME

Die Kosten für den Bebauungsplan sowie die Kosten für die Erschließung des Gebietes werden durch den Projektentwickler getragen. Somit entstehen der Stadt Grimma durch die neue Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 *Fazit der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung*

„Es konnten bei der Begehung im September 2018 keine der besonders und streng geschützten Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 99 „Wohngebiet Rathenaustraße, Nerchau“ festgestellt werden.

Aufgrund der Habitatstrukturanalyse kann eingeschätzt werden, dass das Vorkommen von europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Es werden keine weiteren Kartierungen von Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet als erforderlich erachtet. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht notwendig. Es wird eingeschätzt, dass sich keine artenschutzrechtlichen Belange ergeben, welche dem Bauvorhaben entgegenstehen.“

7.2 *Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung vom 18.01.2019 und ergänzend den Wall betreffend vom 13.08.2020:*

„Für den Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnbebauung Rathenaustraße, Nerchau“ der Großen Kreisstadt Grimma wurde auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes, topographischer Karten sowie Angaben zum angesiedelten Gewerbe ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dieses Gutachten auf der Basis eines digitalisierten akustischen Modells des Gebietes und seiner Umgebung liefert unter Zugrundelegung der gängigen Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Gewerbelärm.

Die Untersuchung führt zu folgendem Ergebnis:

Ein Vergleich der Beurteilungspegel für den Tag und für die Nacht mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Gewerbe-

lärm zeigt, dass diese im Untersuchungsgebiet tags eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum kommt es im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zu Überschreitungen des Orientierungswertes von 40 dB(A) durch die Geräuschemissionen der DAW SE, Werk Nerchau.

Bis zu einer Tiefe von 35 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze ist deswegen der Bereich des Plangebietes von schutzbedürftiger Bebauung freizuhalten.

Die Minderungen, die durch den vereinbarten 3 m hohen Erdwall erzielt werden, sind dem Anhang 35 und 36 für den Tages- und Nachtzeitraum zu entnehmen. Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm werden deutlich unterschritten, so dass genügend Spielraum für Erweiterungen der DAW SE, Werk Nerchau gegeben ist.“

7.3 *Schlussbemerkung des Geotechnischen Berichtes*

„Das für die Untersuchungen gewählte Aufschlussraster entspricht dem Umfang für Voruntersuchungen nach DIN 4020 – Geotechnische Untersuchungen für Bautechnische Zwecke. Aufgrund der geringen Anzahl der Aufschlüsse und anthropogener Einflüsse kann kein allumfassendes Bild über die Baugrundverhältnisse vermittelt werden.

Durch den punktuellen Charakter der Aufschlüsse können nur interpolierte bzw. extrapolierte Verläufe der Bodenschichtungen angegeben werden.

Es wird empfohlen, für die einzelnen Gebäude konkrete Baugrundgutachten erarbeiten zu lassen.“

Machern, 20.08.2020
gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin

Anhang: Pflanzlisten

Pflanzliste 1 kleinkronige Bäume

Acer campestre Feld-Ahorn
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus cerasus Weichselkirsche
Prunus domestica Pflaume
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus communis Birne
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere
Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten zu pflanzen.

Pflanzliste 2 Sträucher

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus Mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnus
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen
Genista tinctoria Färber-Ginster
Ilex aquifolium Stechhülse
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Gemeiner Kreuzdorn
Ribes rubrum Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa Stachelbeere
Rosa canina Hunds-Rose
Sarothamnus scoparius Besenginster
Viburnum lanata Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3 Fassadenbegrünung

Clematis vitalba Waldrebe (sonniger Standort)
Hedera helix Efeu (selbstklimmend)
Humulus lupulus Hopfen
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie (gedeiht im Halbschatten)
Jasminum nudiflorum Echter Jasmin
Lonicera caprifolium Jelänger-Jelieber
Parthenocissus quinifolia Wilder Wein (selbstklimmend)
Polygonum aubertii Schling-Knöterich
Rosa spec. Kletterrosen (sonniger Standort)
Wisteria sinensis Blauregen (sonniger Standort)