Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 119/FB4/2016/1

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.11.2016	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	05.12.2016	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Billigungs- und Offenlagebeschluss Bebauungsplan Nr. 43 "Wohngebiet am Grünen Fink"

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet am Grünen Fink" vom 25.10.2016 einschließlich der Begründung vom 18.11.2016 und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) wurde durch den Stadtrat bereits am 05.10.2015 gefasst und am 23.10.2015 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 26.07.2016 statt.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte Anfang des Jahres 2016.

Folgende Schwerpunkte wurden bei der Erarbeitung des B-Plan-Entwurfs (Anlagen 1 bis 4) berücksichtigt:
- Betrachtung der Lärmsituation angrenzender und in der Nachbarschaft befindlicher Verkehrswege (Wurzener Landstraße (K 7442), B 87 und Schiene) → Schalltechnische Untersuchung vom 12.08.2016
- Erarbeitung des Umweltberichts und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen → Umweltbericht vom 27.09.2016
- Erarbeitung einer Verkehrsplanung als Voraussetzung der Festsetzung der Verkehrsflächen innerhalb des B-Plans
- Abstimmungen zur abwassertechnischen Entsorgung des Gebiets
- Abstimmungen mit dem Kleingartenverein „Grüner Fink" e.V. zur zukünftigen Erschließung der Kleingartenanlage
- Abstimmungen mit den Eigentümern der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu den Planzielen
- gestaffelte Festsetzungen hinsichtlich der zukünftigen Grundstücksgrößen in den WA 1 bis 3

Vorgesehene Terminkette:

- 05.12.2016	Offenlagebeschluss im Stadtrat
- 23.12.2016	Öffentliche Bekanntmachung
- 02.01. bis 02.02.2017	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs
- 13.03.2017	Abwägung und Satzungsbeschluss im Bauausschuss
- 03.04.2017	dto. im Stadtrat

Im Nachgang der Sitzung des Bauausschusses wurde die Begründung unter Punkt 3 (Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung) an die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des FNP (Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs ebenfalls am 05.12.2016 im Stadtrat) angepasst. Aus diesem Grund erhält die Begründung gegenüber den im Bauausschuss vorgelegenen Unterlagen ein neues Datum.

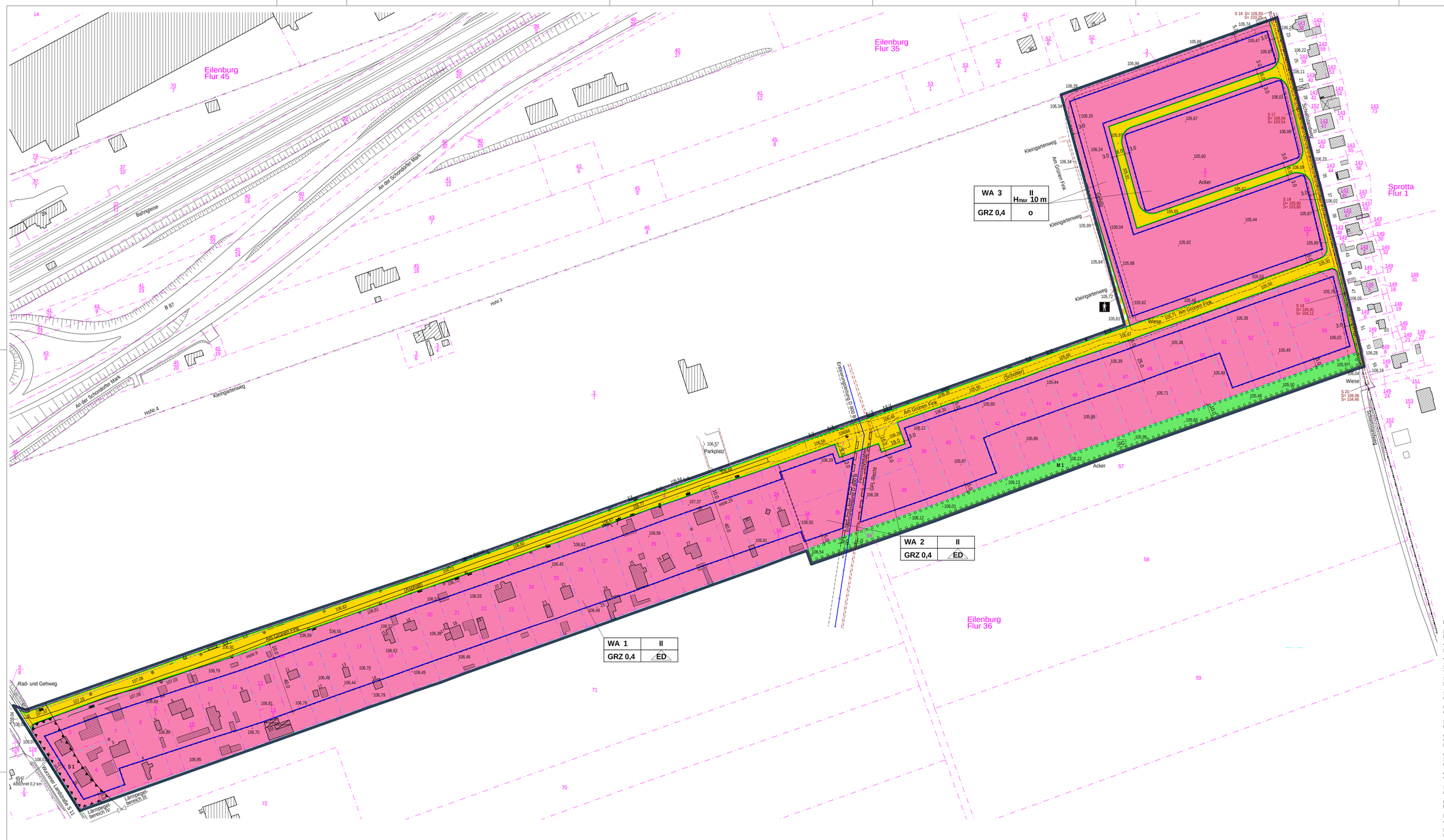
Anlagen zur Begründung:
- Entwurf des B-Plans Nr. 43 „Wohngebiet am Grünen Fink" vom 25.10.2016 – Anlage 1
- Entwurf der Begründung zum o.g. B-Plan vom 18.11.2016 – Anlage 2
- Entwurf des Umweltberichts vom 27.09.2016 - Anlage 3
- Zusammenfassung zur Schalltechnischen Untersuchung vom 12.08.2016 - Anlage 4

(In das komplette Gutachten kann in der Stadtverwaltung, Rathaus, Zimmer 205 eingesehen werden.)

finanzielle Auswirkungen	ja ☒	nein ☐

Die Kosten der für die Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Planungsleistungen in Höhe von ca. 55.000,- €, wie u.a. B-Plan, Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchungen (keine Straßenplanung bzw. Grenzfeststellung) sind im Haushalt 2016 geplant.
Die von der Planung betroffenen und damit begünstigten Grundstückseigentümer sollen mittels städtebaulichen Verträgen an den Planungskosten beteiligt werden.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	



Zeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, hier: 0,4

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) hier: max. 2 Vollgeschosse

H_{max} — maximale Gebäudehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

pG — private Grünfläche

1.6 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) für die Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Bestand/Kataster/Sonstiges

Flurstücksgrenze laut ATKIS

Flurstücksgrenze laut Katasterzahlenwerk

3/2 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäudebestand (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)

+ 105,50 — vorh. Geländehöhen über NHN

Zaun

Mauer

Stahlbetonmast

Verkehrsschild

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482) in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.10.2015 Beschl-Nr. 84/2015 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 21 vom 23.10.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 26.07.2016 erfolgt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

3. Der Stadtrat hat am ..... mit Beschluss - Nr. ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus: - Planzeichnung, M 1: 1000 mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht vom ..... haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten:
- Montag, Mittwoch, Freitag von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr
- Dienstag und Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
- Samstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden sind, aber hätten geltend gemacht werden können.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... aufgefordert worden, Stellungnahmen abzugeben.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

6. Der Stadtrat hat die fristgerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.

Eilenburg, ...

Leiter des Vermessungsamtes Landratsamt Nordsachsen Siegel

8. Den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am ..... mit Beschl-Nr. ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ..... wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: .....erteilt..

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

10. Die Satzung über den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... im Amtsblatt-Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt-Nr. ..... am ..... in Kraft getreten.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Die allgemeine Zulässigkeit dient sich nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Anlagen für erneuerbare Energien (Sonnenenergie und Geothermie) sind außer in den Grünflächen überall zulässig.
Windenergieanlagen sind nur für die Nutzung zum Eigenbedarf zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungswesens zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Weiterhin unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB wird bestimmt durch:
- die Grundflächenzahl GRZ, hier 0,4
- Zahl der Vollgeschosse, hier II
- maximale Gebäudehöhe über anliegende Erschließungsstraße

Die zulässige Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB LV mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 22 BauNVO)
Im WA 1 muss bei Errichtung von Wohngebäuden die Grundstücksgröße mindestens 1000 m² betragen.

Im WA 2 und WA 3 werden die Grundstücksgrößen für die Errichtung von Wohngebäuden auf mindestens 550 m² festgesetzt.

Die Anzahl der Wohnungen ist bei allen Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5m zugelassen werden.

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu schaffen.

1.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das unbelastete Niederschlagswasser sollte auf den jeweiligen Baugrundstücken bevorzugt flächenhaft versickert oder entsprechend wieder verwendet werden. Notwendige Flächen oder Anlagen dazu sind im gesamten Geltungsbereich, außer in den zu bepflanzenden Bereichen, zulässig.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahme M 2 - außerhalb des Geltungsbereiches:
Auf den Flurstücken 68/11, 69/7, 126/3 und 126/4 der Flur 33, Gemarkung Eilenburg werden zum Ausgleich der Neuversiegelung und der Wertminderung der Lebensräume im Geltungsbereich insgesamt 2 Garagenzeilen einschließlich der Zufahrten zurückgebaut. Die entsiegelten Flächen werden durch eine Rasensaat zu einem Grünland entwickelt. Die Maßnahme umfasst eine Gesamtfläche von 3.576 m², wovon 2.241 m² Garagenfläche und 1.335 m² Zufahrtsfläche sind.
Die Maßnahme ist drei Jahre nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes abzuschließen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Rechte) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Aufgrund der bestehenden Fernwasserleitung wird zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmBH zur Trinkwasserversorgung auf den Flurstücken 35, 37, 38 und 65 der Flur 36, Gemarkung Eilenburg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

1.8 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei Baumaßnahmen zu Wohnzwecken ist aufgrund der Lärmvorbelastung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm auf eine geeignete Anordnung schutzbedürftiger Räume von der Lärmquelle abgewandt und auf eine ausreichende Dimensionierung der Außenbauteile zu achten.

In der Fläche S 1 (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Lärmpegelbereich IV) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Maßnahme M 1:
Auf der privaten Grünfläche ist ein 10 m breiter und 4.079 m² umfassender Gehölzstreifen anzulegen. Zum Acker und zu den Siedlungsflächen ist ein jeweils 2 m breiter Saum als Krautsaum zu belassen.
Verwendet werden auf der Fläche mindestens 40 Bäume als Heister (gemäß empfohlender Artenliste A), welche als Baumreihe mit einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu pflanzen sind und mindestens 80 Sträucher (gemäß empfohlender Artenliste A), welche zu beiden Seiten in die Lücken der Baumreihe gepflanzt werden. Eine dichtere Bepflanzung ist möglich.
Die 2 m breiten Säume der Fläche werden mit einem Landschaftsrasen RSM 7.1.1 eingesät.

Artenliste A

Anzahl	Art	Bot. Name	Qualität
>80 St	Hasel	Corylus avellana	Str., 100-150
>20 St	Rotbuche	Fagus sylvatica	Hei, 150-200
>20 St	Traubeneiche	Quercus petraea	Hei 150-200

Die Maßnahme beinhaltet drei Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen. Es sollten Saatgut und Gehölze aus gebietseigenem Vorkommen des Gebietes 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) verwendet werden.
Die Maßnahme ist zwei Jahre nach Fertigstellung der Erschließung im Geltungsbereich abzuschließen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO)
Einfriedungen
Die Einfriedungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten sind mindestens 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken.

Im WA 3 sind entlang der neuen Erschließungsstraße Einfriedungen in einem Abstand von 50 cm zur Straßenfurtstücksgrenze anzuordnen. In diesem Bereich sind notwendige Straßenlaternen zu dulden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Denkmalschutzbelange
Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumenten mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landrasamt Nordsachsen 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 Landesdenkbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
(2) Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

4. HINWEISE:
4.1 Bodenschutz
Ergeben sich im Zuge der Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder/und Altlasten i.S.d. § 9 Abs. 1 LV.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.
Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen, sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächsABG, § 1 BBodSchG, § 202 BauGB und die in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.

4.2 Lärmschutz
Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch Schienen- und Straßenverkehr vorhanden. Durch den Schienenverkehr der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke liegt die Lärmvorbelastung für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum im gesamten Geltungsbereich oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005.
Im südwestlichen Bereich an der Wurzener Landstraße (im Lärmpegelbereich IV) ist eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehrslärm vorhanden, die tags und nachts oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18 005 liegt.
Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen Punkt 1.8 durch den Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken muss, sind der Schalltechnischen Untersuchungen vom 12.08.2016 zu entnehmen, die als Anlage 2 der Begründung beliegt.

4.3 Kampfmittel
Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen ist keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

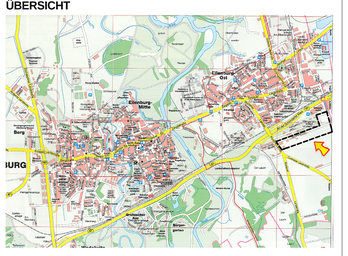
Beim Auffinden von Kampfmitteln ist folgende Verhaltenshinweise zu beachten:
1. Die Gegenstände nicht berühren
2. Fundstelle deutlich markieren und sichern
3. Näherkommende rechtzeitig warnen
4. Sofort die Polizei über die Telefonnummer 110 verständigen

4.4 Natürliche Radioaktivität:
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft vorhanden sind. Es wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum Radonschutz zu beachten (siehe auch Begründung). Dazu kann der Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 03772/24214 oder e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden.

GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte auf Grundlage der digitalen Stadtgrundkarte mit Stand vom 02.12. 2015. Die Stadtgrundkarte der Stadt Eilenburg basiert auf einer digitalen topographischen Auswertung von Orthofotos, ergänzt durch terrestrische Messungen. Die Genauigkeit weist dahernunterschiedlichen Stand auf. Die amtlichen Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte aus dem Landratsamt Nordsachsen, Vermessungsamtes Torgau sind Bestandteil der Stadtgrundkarte und weisen o.g. Stand aus. Bezugssysteme der Digitalen Stadtgrundkarte sind das amtliche Lagesystem DE_ETRS89/ UTM Zone 33 und das Höhensystem DHHN 92.
Die Daten wurden in Teilen durch eine Vermessung der Ingenieurgesellschaft für Vermessung, Dokumentation und Wertermittlung mbH, Dipl.-Ing. (FH) Uwe Hoffmann Büro Hofmann, Eilenburg vom 16.05.2016 ergänzt.
Es wurden zwei Katastergrenzen dargestellt. Die Linien in Pink stellen die Grenzen nach ATKIS dar und die Linien in Hellblau die Flurstücksgrenzen nach dem Katasterzahlenwerk. Während des Planverfahrens werden für die Abweichungen Grenzfeststellungen durchgeführt und die Grenzen bis zum Satzungsbeschluss bereinigt.

ÜBERSICHT



Große Kreisstadt Eilenburg

Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Eilenburg
Wohngebiet "Am Grünen Fink"

IBS **Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH**
Pehritzsch Mühlweg 12 04838 Jesewitz Tel. 034241/52-68 13 Fax 034241/52-68 14 info@ibs-eilenburg.de www.ibs-eilenburg.de

Objekt: Objekt-Nr.:	014/15 BP				
Planbezeichnung:	**Entwurf**				
Maßstab:	1 : 1000	Datum:	25.10.2016	Bearbeiter/in:	Frau Sawatzki
Planer		Zeil.-Nr.:	54905	Zeich.-Nr.:	01

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 43 Wohngebiet „Am Grünen Fink" der Großen Kreisstadt Eilenburg

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Anlass der Planung

2. Allgemeines –
2.1 Örtliche Situation
2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte
2.3 Baugrund
2.4 Kampfmittel
2.5 Natürliche Radioaktivität
2.6 Sonstiges

3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

4. Planungsgrundlagen
4.1 Raumordnung
4.2 Flächennutzungsplan
4.3 vorhandene Bebauungspläne

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6. Verfahren

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art der baulichen Nutzung
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
7.8 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7.10 Örtliche Bauvorschriften

8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Immissionsschutz
10. Bodenschutz/Abfallrecht
11. Verkehrserschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Hinweise
15. Rechtsgrundlagen
16. Anlagen

1. Anlass der Planung

Im westlichen Teil des Plangebiets gibt es bereits Wohn- und Wochenendgrundstücke sowie Parzellen die gärtnerisch genutzt werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Siedlungsbestand dargestellt. Aufgrund der anliegenden Erschließung und den lückenhaft vorhandenen Wohngebäuden gab es seit mehreren Jahren von Eigentümern Anfragen zu Nutzungsänderungen von Wochenendhäusern zum dauerhaften Wohnen bzw. Anträge zum Neubau von Wohnhäusern. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollen auch den nahezu erschöpften Reserven von Flächen für den individuellen Wohnungsbau der Stadt Eilenburg entgegengewirkt werden.
Als städtebauliches Ziel sollen Wohnbauflächen für ortsansässige Bürger von Eilenburg und aus der Umgebung bereitgestellt werden.

2. Allgemeines

2.1 Örtliche Situation

Die Stadt Eilenburg hat derzeit 15.846 Einwohner (Quelle: Statistik der Stadt Eilenburg, Stand 12.12.2015) ist Große Kreisstadt und liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) ist sie als Mittelzentrum im ländlichen Raum festgelegt. Die Stadt liegt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau, im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (Erfurt – Leipzig – Cottbus). Das Stadtzentrum des Oberzentrums Leipzig ist ca. 25 km in südwestlicher Richtung entfernt. Als sehr gute Verkehrsanbindung stehen die Bundesstraße 87 und der S-Bahn-Anschluss zur Verfügung.

Die Stadt Eilenburg besteht aus den Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte, Eilenburg–Ost und den Ortsteilen Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau.
Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Ost am südöstlichen Stadtrand.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich Wohn- und Wochenendgrundstücke sowie Parzellen, die gärtnerisch genutzt werden. Der östliche Teil ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Straßenflurstück der Erschließungsstraße Grüner Fink ist vorhanden und teilweise ausgebaut.
Unmittelbar nördlich grenzt die Kleingartenanlage „Grüner Fink" an, die dem Plangebiet auch den Namen gab.
Westlich befinden sich Wohnhäuser entlang der Straße Schießstandweg, die schon zur Nachbargemeinde Doberschütz gehören.

Südlich des Geltungsbereiches beginnt die Offenlandschaft mit landwirtschaftlichen Flächen.
Östlich tangiert die Wurzener Landstraße (Staatsstraße 11) das Plangebiet, über die man einen direkten Anschluss zum Stadtzentrum und zur Auffahrt auf die Bundesstraße 87 in Richtung Leipzig und Torgau hat.

Die nächste Haltestelle der S-Bahn befindet sich am Bahnhof Eilenburg-Ost, der ca. in 600 m zu erreichen ist. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:
Das Plangebiet befindet sich nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen (UNB) außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG- Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.
Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH- relevanter Aspekte für die Umweltprüfung sind nicht betroffen. Auch werden durch die UNB keine weiteren Forderungen zur Betrachtung von Fauna, Flora, Biodiversität sowie des Landschaftsbildes für die Umweltprüfung (Umweltbericht) erhoben.

Denkmalschutz:
Nach Angaben der Denkmalschutzbehörden befindet sich das Plangebiet nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Für die Genehmigungspflicht und für die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden wurde unter Punkt 3 – Nachrichtliche Übernahme- in der Planzeichnung ein Vermerk aufgenommen.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:
Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächWG).
Gewässer im Sinne des SächsWG sind nicht betroffen.

2.3 Baugrund

Nach Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) stehen unter einer zu erwartenden anthropogenen Auffüllung (bereits bebaute Geländeabschnitte) etwa 15m bis 20m mächtige, fluviatile Sande/Kiese der Niederterrasse (Weichselkaltzeit) und ggf. älterer quartärer Einheiten an, denen untergeordnet Schluff- und Tonlagen eingeschaltet sein können. Den

tieferen Untergrund bauen tertiäre Lockergesteine auf, die von Gesteinen des tieferen Rotliegenden (Konglomerate, Sandsteine, Schluff- und Tonsteine) unterlagert werden.
Zum Grundwasserflurabstand liegen keine belastbaren Angaben vor. Nach Auswertung umliegender Archivbohrungen ist mit einem Grundwasserstand von ca. 5 bis 6 m unter Gelände zu rechnen. Die generelle Versickerungsfähigkeit des Untergrundes scheint somit gegeben. Es wird jedoch eine standortspezifische Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (sowie separate Bemessung der Einzelanlagen) empfohlen.
Zur näheren Quantifizierung werden der geplanten Bauaufgabe angepasste standortkonkrete Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN1997-2 empfohlen. Die ggf. erforderlichen hydrologischen Untersuchungen sollten in die Baugrunduntersuchungen integriert werden.
Wenn Bohrungen für eine geologische Untersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem Plangebiet keine geologischen Informationen vor, wie z.B. Schichtenverzeichnisse von Bohraufschlüssen mit Grundwasserinformationen. Aus angrenzenden Geländeabschnitten sind entsprechende Schichtenverzeichnisse vorhanden, welche unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm recherchiert werden können.
Ergebnisse von geologischen Untersuchungen sollten mit dem sachsenweit einheitlichen Programm UHYDRO (wird kostenlos zur Verfügung gestellt) erfasst werden.

2.4 Kampfmittel

Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen (LRA) ist für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 4.3 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.5 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des LfULG nach bisherigem Kenntnisstand in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.
In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie

der EU nennt als maximalen Referenzwert 300Bq/m³, oberhalb dieser Grenze werden Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet.
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden sollte die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermittelt und ggf. sind Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.
Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 03772/24214 e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden. Auch dieser Sachverhalt ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.4 –Hinweise- als entsprechender Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

2.6 Sonstiges

Nach Stellungnahme des LfULG sind die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft vom Plangebiet nicht berührt.

3. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Am Grünen Fink" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von individuellem Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Dabei können im östlichen Plangebiet auf der derzeit unbebauten Fläche ca. 50 Wohnhäuser entstehen. Im Bereich der vorhandenen Wohn-, Wochenend- und gärtnerisch genutzten Grundstücke sind durch Lückenschluss und Um- und Ausbauten ca. 17 bis 20 Wohnhäuser möglich.
Durch den Wegfall der Südvariante der Bundesstraße B 87 neu wurde das Plangebiet für eine Entwicklung wieder interessant. Diese Bundesstraßenplanung verhinderte unter Anderem bisher auch die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.

Auch in der Stadt Eilenburg war in den letzten Jahren, wie bei den meisten Kommunen in Deutschland, der demografische Wandel durch rückläufige Bevölkerungszahlen zu spüren. Seit kurzer Zeit zeigt sich auch in der Stadt Eilenburg eine positive Veränderung in der Bevölkerungsentwicklung mit entsprechender Nachfrage nach individuellem Wohnbauland.

Um diesen Trend zu unterstützen wurde unter anderem die „WOHNSTANDORTKAMPAGNE EILENBURG 2016" ins Leben gerufen. Als Standortvorteile für die Umgebung ist vor allem die Nähe zum Oberzentrum Leipzig,

verbunden mit der sehr guten Verkehrsanbindung durch S-Bahn und Bundesstraße, zu nennen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg wird derzeit fortgeschrieben. Im Vorentwurf zur 2. Änderung wurde unter anderem die Wohnraumentwicklung basierend auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit den noch zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein dringender Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser) vorhanden ist. Der Bedarf für dieses Plangebiet wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg entsprechend untersucht und nachgewiesen.

Des Weiteren umfasst das Stadtgebiet von Eilenburg, bedingt durch die Lage am Flusslauf der Mulde, neben den nicht überbaubaren Überschwemmungsgebieten, auch Bereiche, welche nach Regionalplan als Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz" ausgewiesen sind. Diese Gebiete umfassen besiedelte Flächen, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ_{100}), überschwemmt werden sowie unbesiedelte Flächen, die bei Extremhochwasser (Q_{extrem}) überschwemmt werden können. Dieses Plangebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen von Eilenburg und wird auch aus diesem Grund entsprechend nachgefragt.
Weiterhin liegt das Plangebiet außerhalb und in größerer Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet und zum Schutzgebiet Natura 2000. Bei der Vorauswahl zum Standort wurde auf diese Schutzgebiete Rücksicht genommen.

Innerhalb des Plangebiets werden auf der Westseite bereits überbaute Flächen verdichtet und auf der Ostseite der Stadtrand abgerundet.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum (Zentraler Ort) im ländlichen Raum eingestuft. Laut Regionalplan Westsachsen 2008 liegt die Stadt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau.
Der Regionalplan Westsachsen (RPlWS 2008) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Folgende allgemeine Festlegungen sind im RPlWS 2008 verankert:
Ziel Z 2.3.1:
Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, **als Wohnstandorte** sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken."

Ziel Z 2.3.3:
In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen **bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau** in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden."

Grundsatz G 2.3.6:
„Die Mittel- und Grundzentren im ländlichen Raum sind so zu entwickeln, dass sie **die vom Oberzentrum Leipzig ausgehende Entwicklungsimpulse** in schwächer strukturierte Räume vermitteln können."

Die neue besondere Entwicklung des Oberzentrums Leipzig mit sehr stark steigender Bevölkerungsentwicklung („Schwarmstadt") zeigt, dass zukünftig ein Mehrbedarf an individueller Wohnbaufläche im Leipziger Umland besteht. Auch aus diesem Grund soll die verkehrsgünstig gelegene Fläche als Wohnbauland entwickelt werden. Es besteht die Möglichkeit, im Ergebnis der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg, Flächen für eine zügige Bereitstellung von Wohnbauland zur Verfügung zu stellen und damit den bestehenden Bedarf nach individuellem Wohnungsbau zu decken.

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten bzw. Vorbehaltsgebieten zum Hochwasserschutz, Natura 2000 und Landschaftsschutz, durch die die Stadt Eilenburg in ihrer Entwicklung sonst stark eingeschränkt ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Im seit 20.11.2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die zu überplanende Fläche als Grünfläche mit Siedlungsbestand dargestellt.
Mit vorliegendem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entstehung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.
Eine Entwicklung aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB ist für das Plangebiet damit nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird derzeit parallel zum Bebauungsplan geändert und entsprechend angepasst. Der Entwurf zur 2. Änderung des FNP liegt vor. Das Plangebiet wurde darin berücksichtigt und der Bedarf nachgewiesen.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Eilenburg-Ost und ist ca. 10,12 ha groß.
Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 3/2, 3/7 (Teilfläche), 4, 5, 6, 7, 8, 9/1, 10/1, 11, 12, 13/1, 13/2, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34/1, 34/2, 34/3, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57 (Teilfläche), 65 (Teilfläche), 71 (Teilfläche) und 152/2 (Teilfläche) der Flur 36 in der Gemarkung Eilenburg.

Im Norden des Plangebiets grenzt die Kleingartenanlage „Grüner Fink" mit den Flurstücken 3/7 (Teilfläche) und 46/4 an, im Westen das Flurstück 120/1 als Teilstück der Wurzener Landstraße (Staatsstraße 11).
Im Süden wird das Plangebiet durch die Flurstücke 57 und 71, die als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden, sowie durch die Restfläche des Flurstücks 65 begrenzt.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird dazu eine Umweltprüfung durchgeführt, dessen Ergebnisse in dem als Anlage beiliegenden Umweltbericht dargestellt sind.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind danach Wohngebäude, die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Nach § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch freiberufliche Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allerdings nur in Räumen und nicht in kompletten Gebäuden, zulässig. Zu den freien Berufen zählen z.B. Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheker, Psychotherapeuten, Hebammen, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Architekten, Ingenieure, Schriftsteller, Fotografen, Wissenschaftler usw..

Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Sonnenenergie und Geothermie) sollen innerhalb des Wohngebiets überall außer in den öffentlichen Grünflächen zulässig sein, soweit keine genehmigungsrechtlichen Gründe entgegenstehen. Damit sollen die

Bauwilligen angeregt werden, alternative Energiequellen zu erschließen. Das Plangebiet soll für Anlagen zur Erzeugung alternativer Energien offen sein. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Optimierungen wie beispielsweise eine kompakte Bauweise oder die Ausnutzung der natürlichen Belichtung und Erwärmung durch Sonnenenergie zur Verringerung des Energiebedarfs pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen. Eine gegenseitige Verschattung der Gebäude sollte durch deren Stellung und Gebäudehöhen vermieden werden. Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht eine aktive und passive Solarenergienutzung.
Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen können im Allgemeinen durch Reflexion der Sonnenstrahlung auf den PV-Modulen Blendwirkungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und Verkehrswegen entstehen.
Folgende Minderungsmaßnahmen kommen in Betracht und sollten berücksichtigt werden:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sollen die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens zulässig sein. Vor allem im Bestandsgebiet ist ein Bedarf für Pensionszimmer vorhanden, dem hiermit entsprochen werden soll.

Ausgeschlossen wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und nach § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ziel des B-Plans ist die Entstehung eines relativ ruhigen Wohngebiets in Stadtrandlage. Die ausgeschlossenen Nutzungen bedingen größere Verkehrsströme mit entsprechenden Erschließungsanlagen, welche in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sein sollen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Stadtgebiet von Eilenburg an anderen Stellen ausreichend Flächen und Gebäude.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe festgelegt.
Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aufgenommen. Die Obergrenze von 0,4 als Grundflächenzahl und die damit für ein Wohngebiet größtmögliche Bebauungsdichte wurde festgesetzt, um auch den Belangen des § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Grundflächenzahl darf auch nicht nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden (durch die Grundflächen für Garagen, Carports, Stellplätze und

ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO). Sie wurde als Höchstgrenze festgesetzt, um das Baugebiet in Stadtrandlage nicht übermäßig zu verdichten.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse. Im gesamten Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.
Des Weiteren wurde für das Wohngebiet 3 eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Mit dieser Begrenzung soll vor allem Rücksicht auf die direkt westlich anliegende Kleingartenanlage genommen werden, um eine erdrückende Wirkung der heranrückenden Bebauung zu vermeiden.

Unter 1.2 der Textfestsetzungen wurde auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 22 BauNVO Mindestgrößen für Grundstücksgrößen festgesetzt und die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
Im Wohngebiet 1 (WA 1) soll die Mindestgröße der Baugrundstücke für Wohngebäude mindestens 1.000 m² betragen. Im WA 2 und WA 3 wurden die Grundstücksgrößen für die Errichtung von Wohngebäuden auf mindestens 550 m² festgesetzt.
Des Weiteren sind im gesamten Geltungsbereich die Anzahl der Wohnungen bei allen Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Als Wohngebäude sind dabei Einzel- oder auch Doppelhäuser zu verstehen.
Mit diesen Festsetzungen soll eine zu starke Verdichtung des Gebietes, welche auch aufgrund der nicht mehr notwendigen Teilungsgenehmigungen entstehen könnte, verhindert werden. Das städtebauliche Ziel der Stadt ist es, an diesem Standort in Stadtrandlage nur eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen zu lassen. Mehrfamilienhäuser sind hier zur Erhaltung des Ortsbildes nicht vorgesehen.

Im WA 1 wurde eine größere Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² gewählt. Es handelt sich hierbei um die zum Teil bereits bebauten Grundstücke südlich der Straße „Am Grünen Fink". Dieser Bereich kann nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Hierbei sind für die Abwasserbehandlung vollbiologische Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung notwendig, welche einen entsprechenden Flächenbedarf erfordern. Aus diesem Grund soll mit der Festsetzung eine zu starke Verdichtung des Bereiches entgegengewirkt werden.

7.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen

Bei der möglichen Bauweise wurden im Plangebiet verschiedene Maßstäbe festgelegt. Für die unbebaute Fläche im WA 3 wurde eine offene Bebauung festgesetzt. Hier sind

alle Hausformen, wie Einzel-, Doppel- oder auch Reihenhäuser zulässig. Somit sind in diesem Bereich auch verdichtete Bauformen zulässig.
Südlich der Erschließungsstraße Grüner Fink im WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt. In den Bestandsgebieten ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ein relativ großes Baufeld von 40 m Tiefe festgesetzt. Wohngebäude, die sich außerhalb befinden, unterliegen dem Bestandsschutz. Erweiterungen sind nur in Richtung des festgesetzten Baufeldes zulässig und sind im Rahmen von Befreiungen zu beantragen.
Für die unbebauten Bereiche südlich der Erschließungsstraße Grüner Fink soll im WA 2 bei einer Baufeldtiefe von 25 m nur eine einreihige Bebauung zulässig sein. Außer bei den Grundstücken unmittelbar neben dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) und einigen Grundstücken westlich des Schießstandwegs wurden größere Baufeldtiefen festgesetzt. Hier soll auch eine Bebauung in zweiter Reihe möglich sein. Dabei sind die Zufahrten privatrechtlich zu sichern.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet und das Parken auf öffentlichen Flächen eingeschränkt werden.

7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist.
Dabei sind die Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFrVO) und die Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

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

Siehe 7.9

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) für die das Plangebiet querende Fernwasserleitung einschließlich eines notwendigen Fernmeldekabels eingetragen, welches auch im Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen ist. Das Leitungsrecht dient der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH zur Trinkwasserversorgung und wurde nachrichtlich für die Flurstücke 35, 37, 38 und 65 der Flur 36 in der Gemarkung Eilenburg in die Planzeichnung übernommen.

7.8 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Als Fachgutachten zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden Lärmvorbelastungen durch Schienen- und Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets festgestellt.
Durch den Schienenverkehr der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke liegt die Lärmvorbelastung im Nachtzeitraum im gesamten Geltungsbereich oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18 005.
Im südwestlichen Bereich ist an der Wurzener Landstraße (im Lärmpegelbereich IV) eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehrslärm vorhanden, die tags und nachts oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18 005 liegt.
Auf diese Sachverhalte wird im textlichen Teil der Planzeichnung unter Punkt 4.2 ausdrücklich hingewiesen. Jeder Bauwillige verfügt über die notwendige Information und sollte sein Bauvorhaben entsprechend darauf einstellen. So sollten schutzbedürftige Räume, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
Neben den Hinweisen zum Schallschutz, wurde für den Bereich parallel zur Wurzener Landstraße eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt und mit S 1 bezeichnet. Das Gebiet entspricht dem Lärmpegelbereich IV. Für Neubauten im Bereich dieser Fläche ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Damit sollen die notwendigen Schallschutzanforderungen an die Gebäude sichergestellt werden. Die genaueren Erläuterungen sind der Schalltechnischen Untersuchung des Instituts für Immissionsschutz und Bauakustik Taucha vom 12.08.2016 zu entnehmen (Anlage 2 zur Begründung).

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind von den Gemeinden als Träger der kommunalen Planungshoheit die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Das BauGB verweist auf die

Eingriffsregelung nach § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Abwägung zugrunde zu legen ist. Im beiliegenden Umweltbericht erfolgten die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie die Festlegung der Untersuchungstiefe und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen"(SMUL, Juli 2003).

Daraus wurden zwei Festsetzungen als Maßnahmen M 1 und M 2 abgeleitet.
Als Maßnahme M 1 wurde eine private Grünfläche mit entsprechenden Pflanzvorschriften als 10 m Streifen zur Randeingrünung der neu zu bebauenden Fläche unter 1.9 der Textfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgelegt.
Die Maßnahme M 1 kompensiert den erforderlichen Ausgleich für die Planung allerdings nicht vollständig.
Aus diesem Grund wurde die Maßnahme M 2 als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter 1.6 der Textfestsetzungen aufgenommen. Außerhalb des Geltungsbereiches sollen am Garagenstandort „Fischeraue" auf den Flurstücken 68/11, 69/7, 126/3 und 126/4 der Flur 33, Gemarkung Eilenburg, insgesamt 2 Garagenzeilen einschließlich der Zufahrten zurückgebaut werden. Die entsiegelten Flächen werden durch Rasenansaat zum Grünfläche entwickelt.
Die ausführlichen Erläuterungen dazu sind dem Umweltbericht vom 27.09.2016 zu entnehmen (Anlage 1 zur Begründung).

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) wurde für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten mindestens 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken sind. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Fahrzeuge zum Einparken auf das jeweilige Grundstück fahren können und somit eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs z. B. beim Öffnen von Toren vermieden wird.
Des Weiteren sind im Wohngebiet 3 (WA 3) die Einfriedungen im Abstand von mindestens 50 cm zur Straßenflurstücksgrenze anzuordnen. Aufgrund der geplanten rechtlichen Breite der Straßen von 6 m ist dieser Streifen als Überhangfläche und zur Anordnung der Straßenbeleuchtung erforderlich.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

9. Immissionsschutz

Unter Punkt 7.8 wurde bereits auf die Schalltechnische Untersuchung (Anlage 2) eingegangen, deren Ergebnisse als Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt wurden.

Außerdem sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

Feuerungsanlagen:
Im Jahr 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26.01.2010) geändert.
Gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV müssen Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden,

1. bei Dachneigungen
   a) bis einschließlich 20° den First mindestens 40 cm überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 m entfernt sein;
   b) von mehr als 20° den First mind. 40 cm überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,3 m haben
2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 m die OK von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 kW bis auf höchstens 40 m

Gemäß § 19 Abs. 2 der 1. BImSchV hat abweichend von Abs. 1 des § 19 der 1. BImSchV die Höhe der Austrittsöffnungen bei Gas- und Ölfeuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 bis 10 Megawatt

1. die höchste Kante des Dachfirstes um mind. 3 m zu überragen und
2. mind. 10 m über Gelände zu liegen.

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.
Im Ergebnis des Umweltberichts wurde als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff der Abriss von Garagen einschließlich der Zufahrten am Garagenstandort „Fischeraue" festgesetzt (siehe auch 7.9). Damit wird auch dem Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft 2000/2009 entsprochen.

11. Verkehrserschließung

Im Plangebiet befinden sich die vorhandenen Straßen „Am Grünen Fink" und ein Teilbereich des Schießstandwegs. Parallel zum Bebauungsplan wird der Ausbau der o.g. Erschließungsstraßen sowie innerhalb des Flurstücks 3/2 auf der Grundlage einer Fachplanung vorbereitet.
Die Erschließungsstraße „Am Grünen Fink" mündet westlich in die Wurzener Landstraße (Staatsstraße S 11) und östlich in den Schießstandweg. Es ist vorgesehen, die Straße nicht als Durchgangsstraße zu belassen. Zur Verkehrsberuhigung und zur Lenkung der Verkehrsströme werden etwa mittig des Plangebiets zwei Wendeanlagen angeordnet, die durch einen Rad-/Gehweg miteinander verbunden werden. Somit ist Fuß- und Radverkehr uneingeschränkt in beide Richtungen möglich. Das Straßenflurstück ist ca. 9 m breit und kann somit, bis auf die Bereiche der Wendeanlagen, die öffentlichen Parkflächen, den Straßenkörper und die erforderlichen Nebenanlagen aufnehmen.

Die Gemarkungsgrenze zwischen Eilenburg und Doberschütz verläuft etwa mittig des Schießstandweges. Für die Erschließung des neuen Wohngebiets ist der Ausbau der Straße erforderlich. Im Bebauungsplan wurde die Verkehrsfläche um 2 m zum jetzigen Straßenflurstück verbreitert, um den erforderlichen Straßenquerschnitt zu ermöglichen.

Entlang der Wurzener Landstraße führt ein Radweg bis an das Plangebiet heran.

Für die Erschließung der Kleingartenanlage „Grüner Fink" von der Ostseite der Kleingartenanlage wird in Abstimmung mit dem Kleingartenverein „Grüner Fink" e.V. ein Geh-/Radweg festgesetzt. Eine Zufahrtsmöglichkeit mit PKW ist nicht erforderlich. Ein Teil des vorhandenen Weges befindet sich innerhalb des Flurstücks 3/2. Um Umverlegungen des vorhandenen Weges zu vermeiden wurde am Rand des Plangebietes die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fuß-/Radweg aufgenommen.

Für den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich eine S-Bahnhaltestelle am Bahnhof Eilenburg-Ost in ca. 600 m Entfernung vom Plangebietsrand.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Straße Schondorfer Mark.

12. Technische Ver- und Entsorgung

T r i n k w a s s e r:
Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist nach Vorabstimmung mit dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen von der Straße Am Grünen Fink sowie vom Schießstandweg aus möglich. In der Straße Am Grünen Fink

liegt eine Trinkwasserleitung DN 160 PE und im Schießstandweg eine Leitung DN 90 PE, an die die Grundstücke angeschlossen werden können.

L ö s c h w a s s e r:

Für ein Baugebiet in dieser Größe mit maximal zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden im Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von 300 m liegen. Bei der vorhandenen Größe der anliegenden Trinkwasserleitungen wird von einer ausreichenden Löschwasserversorgung ausgegangen. Entsprechende Hydranten sind bei Neuverlegung der Trinkwasserleitung mit vorzusehen.

S c h m u t z w a s s e r:

Das Vorhabengebiet kann nur teilweise öffentlich abwassertechnisch entsorgt werden. Auf den Grundstücken Am Grünen Fink Nr. 2, 3,6, 7, 9, 18, 20, 24, 25 und 28 erfolgt die Abwasserentsorgung bereits über vollbiologische Kleinkläranlagen.

Bei der abwasserseitigen Erschließung des Plangebiets ist die Sohle der im Bereich des Schießstandweges vorhandenen Schmutzwasserleitung entscheidend.
Unproblematisch ist die Schmutzwasserentsorgung für das Flurstück 3/2. Hier kann die Einleitung mittels Freispiegelleitung in der neuen Erschließungsstraße und weiter in die Leitung im Schießstandweg erfolgen. Außerdem können die Abwässer der Flurstücke 54 und 55 direkt in den Schießstandweg eingeleitet werden.
Unter Berücksichtigung der Tiefenlage der o.g. Leitung im Schießstandweg können auch weitere Am Grünen Fink anliegende Grundstücke mittels Freispiegelleitung erschlossen werden. Wenn das zukünftige Straßenniveau etwa dem des Schießstandweges entspricht, könnte das Flurstück 51 gerade noch angeschlossen werden.
Technisch möglich ist auch eine Abwasserentsorgung mittels Druckentwässerung. Das würde allerdings bedeuten, dass auf jedem anzuschließenden Grundstück kleine Abwasserpumpstationen von jedem Eigentümer errichtet und betrieben werden müssten.
Die Entsorgung der übrigen westlichen Grundstücke „Am Grünen Fink" hat laut Abwasserentsorgungskonzept als dauerhaft dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen mit nachfolgender Verrieselung zu erfolgen.

R e g e n w a s s e r:

Das Regenwasser muss auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und ggf. verwendet und/oder versickert werden. Der Sachverhalt wurde unter Punkt 1.5 der Textfestsetzungen festgelegt.

E l e k t r o:

Für die Versorgung des Plangebiets ist die Stadtwerke Eilenburg GmbH zuständig. Im Zuge der Erschließung wird die jetzt vorhandene Versorgung des Gebietes über eine

Freileitung in Form der Erdverkabelung geplant. Im östlichen Plangebiet ist eine zusätzliche Station erforderlich.
Nach Angaben der MITNETZ STROM befinden sich im Grenzbereich des Plangebiets im Schießstandweg Anlagen der enviaM, die durch die Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden sollen.

G a s v e r s o r g u n g:
Eine Gasversorgung ist im Moment nicht vorhanden. Sollte ein entsprechender Bedarf entstehen, der die Verlegung einer Gasleitung rechtfertigt, könnten entsprechende Maßnahmen durch die Stadtwerke Eilenburg umgesetzt werden.

S o n s t i g e M e d i e n t r ä g e r:
Im Plangebiet befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG sowie Anlagen der TEL GmbH in Bestand und Planung.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von		10,12 ha
davon	Wohnbauflächen	8,36 ha
	Grünfläche	0,41 ha
	öffentliche Verkehrsfläche	1,35 ha

14. Hinweise

Vermessungsplan - Grundlagenkarte:
In der Planzeichnung wurden zwei Katastergrenzen dargestellt. Die Linien in magenta stellen die Grenzen nach ATKIS dar und die Linien in hellblau die Flurstücksgrenzen nach dem Katasterzahlenwerk. Während des Planverfahrens werden für die Abweichungen Grenzfeststellungen durchgeführt und die Grenzen bis zum Satzungsbeschluss bereinigt. Der Hinweis ist auch auf der Planzeichnung vermerkt.

15. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

16. Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Sven Reuter, Garten und Landschaftsarchitekt, Delitzsch vom 27.09.2016

Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung des Instituts für Immissionsschutz und Bauakustik Taucha vom 12.08.2016

A. Sawatzki

erarbeitet: Frau Sawatzki
IBS GmbH
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Grüner Fink
Stadt Eilenburg

Projektstand: Entwurf

Inhalt:

• Erläuterungsbericht	25 Seiten
• Anh 1 Fotodokumentation	2 Seiten
• Lageplan, Bestand/Konflikte	1 Blatt
• Lageplan Maßnahme A 2	1 Blatt
• Anlage: Schalltechnische Untersuchung	68 Seiten

beauftragt von:

Große Kreisstadt Eilenburg

Marktplatz 1

04838 Eilenburg

bearbeitet von:

UMWELT
STADT
FREIRAUM

Sven Reuter
Garten- und Landschaftsarchitekt
Beerendorfer Straße 1
04509 Delitzsch
Tel.034202 3391100
Fax.034202 3391109
LASvReuter-DZ@t-online.de

sven reuter frei räume

geprüft, Delitzsch, den 27.09.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 3

1.1 Anlass und Lage 3

1.2 Gesetzliche Grundlagen 3

1.3 Methodik der Eingriffsbewertung 4

1.4 Landschaftsraum, potentiell natürliche Vegetation 4

1.5 übergeordnete Planungen 5

2. BESTANDSAUFNAHME 5

2.1 Mensch, Kultur- und Sachgüter 5
2.1.1 Mensch, Wohnfunktion 5
2.1.2 Kultur- und Sachgüter 6
2.1.3 Erwerbsfunktion 6

2.2 Schutzgebiete und Artenschutz 6
2.2.1 Schutzgebiete 6
2.2.2 Geschützte Lebensräume 7
2.2.3 Artenschutz 7

2.3 Schutzgüter von Natur und Landschaft 9
2.3.1 Boden 9
2.3.2 Grund- und Oberflächenwasser 9
2.3.3 Klima und Luftqualität 10
2.3.4 Landschaftsbild 11
2.3.5 Lebensräume 13

3. KONFLIKTBETRACHTUNG 14

3.1 Übergeordnete Planungen 14

3.2 Eingriffsbilanz 14

3.3 Eingriffsbilanz 15

3.4 Eingriffe 16
3.4.1 Boden 16
3.4.2 Grund- und Oberflächenwasser 17
3.4.3 Klima 17
3.4.4 Landschaftsbild 17
3.4.5 Lebensräume 17
3.4.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 18
3.4.7 Kultur- und Sachgüter 19
3.4.8 Wechselwirkungen und Summation 19
3.4.9 Zusammenfassung der Umweltbeeinträchtigungen 19

3.5 Schutzgebiete 19

4. EINGRIFF / AUSGLEICH - BILANZIERUNG 20

4.1 Biotopwertpunkte mit Pflanzung Maßnahme A 1 20

4.2 Garagenabriss Maßnahme A 2 20

4.3 Ergebnis der Gesamtkompensation 21

5. UMWELTBEZOGENE FESTSETZUNGEN 21

5.1 Teilausgleich für Funktionsverlust 21

5.2 Ausgleich für Funktionsverlust auf versiegelten Flächen 22

5.3 Festsetzungen zum Lärmschutz 23

6. PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES BESTANDES, NULLVARIANTE 23

QUELLENVERZEICHNIS 24

Literatur 24

Gesetze und Richtlinien 25

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Lage

Durch die günstige Verkehrsanbindung zum Oberzentrum Leipzig steigt der Bedarf an Bauland für Wohnbebauung in der Stadt Eilenburg. Für die Stadt Eilenburg wird daher zur geordneten Entwicklung die Ausweisung neuer Wohngebietsflächen notwendig. Die Ausweisung geeigneter Flächen ist im Gebiet der Stadt Eilenburg aufgrund der ausgedehnten Schutzgebiete für Hochwasserschutz, Natura 2000 und Landschaftsschutz an Beschränkungen gebunden. In der Vorauswahl wurde daher auf diese Schutzgebiete Rücksicht genommen.

Die betroffenen Flächen befinden sich in Eilenburg Ost zwischen der S 11 im Westen und dem Schießstandweg im Osten. Der Geltungsbereich zieht sich entlang des Weges Am Grünen Fink südlich der hier zu findenden Kleingartenanlage hin.

Die Flächen im westlichen Teil des Plangebiets werden teilweise zum Wohnen, teilweise als Wochenendhausgrundstücke und zum Teil nur gärtnerisch genutzt, das Gebiet wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Siedlungsbestand ausgewiesen. Die übrigen Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche intensiv ackerbaulich genutzt. Die Erschließung erfolgt bis zur Westgrenze der bestehenden Bebauung durch eine befestigte Straße und von da an weiter durch einen unbefestigten Weg. Säume zwischen Straße/Weg und Ackerland sind schmal und durch fortdauernde Nutzung als Parkstreifen für die PKW der Kleingärtner geprägt. Einzelne kleinere Gehölze sind auf diesem Saum zu finden.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Das BauGB verweist auf die Eingriffsregelung nach § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Abwägung zugrunde zu legen ist. Das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 ist seit dem 01.03.2010 in Kraft und löst die Regelungen des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) vom 03.07.2007 (rechtbereinigt am 19.10.2010), weitgehend ab. Nach dem § 14 BNatSchG unterliegen Vorhaben, welche geeignet sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen, der sogenannten Eingriffsregelung. Nach dieser Eingriffsregelung sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz der Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Entsprechend dem § 15 des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG, 2010) beinhaltet der Bebauungsplan daher auch einen Umweltbericht mit einer Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Inhalt der Planung ist es unter anderem, die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erfassen, Vorschläge zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

zu erarbeiten sowie den verbleibenden Eingriff durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Das heißt, es müssen Maßnahmen festgelegt werden, die den Eingriff in den Naturhaushalt kompensieren.

Nach dem BauGB § 135 a-c kann die Gemeinde diese Maßnahmen an geeigneter Stelle durchführen und vom Eingriffsverursacher dafür eine Kostenerstattung verlangen. Der Ausgleich wird entsprechend den Forderungen aus dem Naturschutzrecht nach einer Kompensation mit möglichst funktionalen und möglichst räumlichen Bezug zum Eingriff festgesetzt (§ 15 BNatSchG).

1.3 Methodik der Eingriffsbewertung

Die Abgrenzung des Untersuchungsraume sowie die Untersuchungstiefe und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft erfolgen entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“(SMUL, Juli 2003).

Der Untersuchungsraum für den Umweltbericht umfasst den Geltungsbereich des B-Planes sowie Flächen, die notwendig sind, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Aufgrund der Anordnung des Vorhabens innerhalb bereits bebauter Bereiche, also auf Flächen zur Lückenschließung und entsprechend der Vorbelastung des Raumes durch die vorhandenen Bauflächen, Verkehrstrassen und Landwirtschaftsflächen ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben wesentlich über die Geltungsbereichsgrenzen in den Raum hinein wirkt. Weitergehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder Emissionen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung der unmittelbar betroffenen Flächen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gibt es bisher keine Anhaltspunkte, dass Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung betroffen sind.

Vorplanungen zur Suche von Alternativstandorten wurden nicht durchgeführt, da die betroffenen Flächen aufgrund ihrer Lage als konfliktarm eingeschätzt werden können. Die Erschließung ist gesichert. Eine Variantendiskussion erfolgt daher nur hinsichtlich der Nullvariante.

Der Umfang des Vorhabens erlaubt keine Einordnung als „Einfachfall“. Aufgrund der voraussichtlichen Betroffenheit von Werten und Funktionen von allgemeiner Bedeutung können aus einer Erfassung der Biotoptypen die Eingriffsfolgen abgeleitet werden.

1.4 Landschaftsraum, potentiell natürliche Vegetation

Der Planungsraum befindet sich im Landschaftsraum des Sächsisch-Niederlausitzer Heidelandes mit der Untereinheit der Düben-Dahlener Heide. Eilenburg kennzeichnet hier den Übergang zum Sächsischen Lößgefilde mit der Untereinheit des Nordsächsischen Platten- und Hügellandes im Südosten sowie zu den Ackerebenen des Leipziger Landes im Westen.

Der Geltungsbereich selbst wird natürlicherweise durch eine ebene flach geneigt Plateaufläche bestimmt, welche natürlicherweise ein Gefälle von unter einem Meter aufweist. Das Gelände hat eine absolute Höhe zwischen 106 und 107 m üNHN.

Die potentiell natürliche Vegetation ist durch den Übergang von bodensauren Buchen-Eichen-Wäldern auf den Plateaus zu Eichen- Ulmen-Auenwäldern entlang der Mulde gekennzeichnet.

1.5 übergeordnete Planungen

Regionalplan Westsachsen

Die durch den Geltungsbereich umgrenzten Flächen des Bebauungsplanes sind im Raumnutzungskonzept des Regionalplanes ohne Flächenfunktion.

Weitergehende grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich, wie Grünzäsuren oder Vorranggebiete lassen sich aus dem Regionalplan nicht ableiten.

Flächennutzungsplan mit Umweltbericht

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die zum Wohnen, Wochenendnutzung und gärtnerisch genutzten Grundstücke sind als Grünflächen mit Siedlungsbestand dargestellt, weitere Flächen als Landwirtschaftsfläche.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Mensch, Kultur- und Sachgüter

2.1.1 Mensch, Wohnfunktion

Der Geltungsbereich umfasst Grünflächen, welche zum Teil als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung, zum Teil als Garten und als Wochenendhausgrundstück genutzt werden. Darüber hinaus sind Ackerflächen betroffen.

Die landwirtschaftlichen Flächen dienen dem intensiven Ackerbau, die Grünflächen werden bereits zum Teil für Wohnnutzung in Anspruch genommen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Kleingartenanlage Zum Grünen Fink, ausgedehnte Ackerflächen sowie Wohnbebauung im Osten.

Die unmittelbar benachbarten Wohn- und Kleingartengrundstücke können durch die Festsetzung als WA nicht beeinträchtigt werden. Gegenüber den bisher rechtsgültigen Festsetzungen sind keine weitergehenden Verlärmungen durch die veränderte Nutzung oder den Erschließungsverkehr zu besorgen. Beeinträchtigungen der Wohnfunktion im Geltungsbereich können ausgeschlossen werden.

Ein Einwirken von Emissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen durch Gerüche (Gülle), Schadstoffe (Pflanzenschutzmittel) oder Lärm (Besonders in der Erntezeit) in das Wohngebiet ist nicht vollständig auszuschließen. Da Zeitpunkt, Zeitraum und Intensität dieser Einwirkungen die Wohnfunktion nicht we-

sentlich beeinträchtigen, ist auch die geplante Nutzung im Geltungsbereich ungefährdet.

Zur Ermittlung der Bestandssituation hinsichtlich des Schallschutzes wurde vom Büro Ecoakustik GmbH aus Taucha eine Schalltechnische Untersuchung des Geltungsbereiches durchgeführt. Der Geltungsbereich ist hinsichtlich der Lärmemissionen aus den Lärmkorridoren der benachbarten Bahnstrecke und der Wurzener Landstraße vorbelastet.

2.1.2 Kultur- und Sachgüter

Das Wohngebiet wird teilweise auf einer bereits bebauten Fläche ausgewiesen. Die bestehende Bausubstanz wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, sondern in ihrer Nutzung bestätigt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten des Geltungsbereiches werden in Wohnbaufläche umgewandelt und stehen so der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Sie werden jedoch als Wohnfläche wirtschaftlich aufgewertet.

Der Geltungsbereich ist kein archäologisches Relevanzgebiet. Archäologische Fundstätten sind nicht bekannt.

2.1.3 Erwerbsfunktion

Die Erwerbsfunktion der im Geltungsbereich liegenden bebauten Flächen und der dem Geltungsbereich benachbarten Flächen wird durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt, da diese den bisher rechtsgültigen Festsetzungen entsprechen oder durch die Ausweisung des Wohngebietes nicht beeinträchtigt werden. Die im Geltungsbereich liegenden Ackerflächen werden durch die Ausweisung als Wohnflächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch die Randlage zwischen Gärten, Straßen und Wohnbauflächen werden landwirtschaftliche Nutzflächen jedoch nur im unbedingt notwendigen Maß beansprucht, Flächen werden nicht zerteilt oder marginalisiert, insgesamt erfolgt eine Abrundung des Siedlungsrandes.

Eine weitergehende Beeinträchtigung der Erwerbsfunktion von Flächen im Stadtgebiet durch die Ausweisung des Wohngebietes ist nicht zu besorgen. Die Stadt Eilenburg wird ganz im Gegenteil als Wohnstandort aufgewertet.

2.2 Schutzgebiete und Artenschutz

2.2.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Flächen, welche nach BNatSchG als Schutzgebiete ausgewiesen sind.

Das FFH Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ ist 440 m von der Westgrenze des Geltungsbereiches entfernt. Das SPA-Gebiet „Vereinigte Mulde“ und das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ sind etwa 270 m entfernt. Zwischen dem Geltungsbereich und den Schutzgebieten liegen Siedlungsflächen. Aufgrund der

Entfernung ist eine direkte Beeinträchtigung wertgebender Lebensräume für die für die Natura-2000 Gebiete nicht zu besorgen. Die räumliche und auch bauliche Trennung der Schutzgebiete vom Geltungsbereich schließt eine Beeinträchtigung von Lebensraumverbundfunktionen aus. Lediglich die Beeinträchtigung einzelner wertgebender Tierarten der Schutzgebiete, die aufgrund ihrer Mobilität im Geltungsbereich vorkommen könnten, kann als möglich angesehen werden.

2.2.2 Geschützte Lebensräume

Geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG oder § 26 SächsNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden oder, sofern sie außerhalb des Geltungsbereiches ligen, von der Planung nicht betroffen. Das betrifft die Restgewässer am Schießstandweg.

2.2.3 Artenschutz

Im Zuge des Grünordnungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen und der sich daraus ergebende Handlungsbedarf in die Maßnahmenplanung einzustellen. Für den Geltungsbereich oder dessen unmittelbare Umgebung liegen keine detaillierten Untersuchungen für einzelne Tierartengruppen vor. Die Betroffenheit von Artengruppen wird daher anhand der bestehenden und geplanten Flächennutzung hergeleitet. Dabei sind auch Lebensraumstrukturen in der Umgebung des Geltungsbereiches einzubeziehen.

Herpethofauna

Laichgewässer von Amphibien sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Östlich der Wohnbebauung am Schießstandweg befinden sich mehrere Restgewässer. Nachweise von Amphibien sind hier, auch bei Nachbegehungen im April / Mai 2016, nicht gelungen. Die Lebensraumstruktur lässt jedoch die Nutzung der Restgewässer als Laichhabitat für Amphibien nicht ausschließen.

Dennoch würde der Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Lebensraumstruktur keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung für Amphibien als Sommerlebensraum haben. Die Ackerflächen sind aufgrund der anhaltenden Beeinträchtigung ohne Bedeutung für die Tierartengruppe. Hier ist durch die geplante Gartennutzung eher eine Aufwertung der Flächen zu erwarten. Die vorhandenen Gartenflächen sind als Sommerlebensraum durch die meist weniger intensive Nutzung geeigneter, jedoch ist der Wert auch hier von der Nutzungsintensität abhängig und darüber hinaus erfolgt auf diesen Flächen keine Nutzungsänderung, so das insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Tierartengruppe Amphibien zu besorgen ist.

Die Lebensraumsituation für Reptilien wird ebenfalls durch die intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen eingeschränkt. Hinzu kommen die Siedlungsnähe und die damit verbundene Störung und der Fahrverkehr. Das betrifft vor allem die grundsätzlich für einige Arten geeigneten Saumflächen. Die bestehenden Gartenflächen stellen für diese Tierartengruppe bei allen Einschränkungen noch die am

besten geeigneten Habitatstrukturen dar. Diese Nutzungen werden jedoch durch die Planung nicht beseitigt oder beeinträchtigt, sondern im Gegenteil noch gestärkt.

Vögel

Ein Vorkommen von streng geschützten Vogelarten innerhalb des Untersuchungsraumes konnten im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

Durch die Festsetzungen des B-Planes ist nicht von einer Verschlechterung der Lebensraumsituation von Vogelarten gegenüber der bisherigen Flächenausweisung auszugehen.

Der Verlust von Ackerflächen führt aufgrund der kleinteiligen Flächen und der Siedlungsnähe nicht zu einer Beeinträchtigung von Rast- und Ruheplätzen. Auch bei der Artengruppe Vögel stellt die mit der Siedlungsnähe verbundene Störung und Beeinträchtigung von Säumen und anderen Lebensräumen eine Vorbelastung dar. Auch hier wird die Lebensraumstruktur durch die Neuausweisung von Gartenflächen, besonders für Arten, welche Siedlungsnähe bevorzugen, eher gestärkt.

Fledermäuse

Fledermäuse wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht innerhalb des Geltungsbereiches nicht untersucht. Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich und die nördlich angrenzenden Flächen mit dem Wechsel von Offenland und Gärten zumindest potentielles Nahrungshabitat für baum- und hausbewohnende Fledermausarten ist. Aufgrund der Lebensraumstruktur innerhalb des Geltungsbereiches sind jedoch höchstens potentielle Jagdreviere betroffen. Diese Funktion können die Flächen im Geltungsbereich sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen auch nach des geplanten Festsetzungen übernehmen. Mit einer Besiedlung der vorhandenen Gebäude oder möglicherweise vorhandener Höhlungen und Spalten in den Bäumen ist zu rechnen, so dass hier bei Bedarf entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Diese artenschutzrechtlichen Belange werden jedoch nicht durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes berührt.

Insekten

Lebensraumstrukturen für Totholz bewohnende (xylobionte) Käferarten wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt. Durch das Vorhaben sind keine Altbäume als potentieller Lebensraum betroffen.

Libellen und andere, an stehende Gewässer gebundene Insekten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Durch die ackerbauliche Nutzung der meisten Flächen und den damit verbundenen Insektizideinsatz ist der Geltungsbereich außerhalb der Gärten als Lebensraum, vor allem für besonders oder streng geschützte Insekten von untergeordneter Bedeutung.

2.3 Schutzgüter von Natur und Landschaft

2.3.1 Boden

Bestand
Geologisch ist das Gebiet östlich der Mulde durch pleistozäne Geschiebe geprägt, welche großflächig von Schmelzwasserablagerungen der Saale-Kaltzeit und im bereich der Mulde von Sand-Ablagerungen Weichsel-Kaltzeitlicher Niederterrassen geprägt sind. Vorherrschende Bodenform ist daher Sand-Braunerde ohne Grundwassereinfluss. Diese Flächen werden weitgehend ackerbaulich genutzt.

Versiegelte Flächen sind im Geltungsbereich durch die Wohn- und Nebengebäude der bestehenden Siedlungen sowie deren Zufahrten zu finden.

Die landwirtschaftlich genutzten Böden im Untersuchungsraum weisen keine Archivfunktionen auf.

Bewertung
Die Ackerböden werden durch ihre Kultivierung und andauernde Nutzung im oberen Bodenhorizont permanent beeinflusst.

Das Befahren mit Maschinen und die Bodenbearbeitung haben darüber hinaus eine mindestens zeitweise Verdichtung des Bodens zur Folge. Durch die landwirtschaftliche Nutzung erfolgen darüber hinaus Stoffeinträge in den Boden vor allem durch Pflanzenschutzmittel, mineralischen Dünger und Gülle.
Die Erosionsgefahr der Ackerflächen im Geltungsbereich gegenüber Wind und Wasser ist aufgrund der kleinteiligen Nutzung und der geringen Reliefenergie gering. Der Natürlichkeitsgrad der Ackerböden ist durch die ständige Beeinträchtigung und die Veränderung der natürlichen Horizontabfolge sehr gering.
Die potentiell niedrige Filter- und Pufferfähigkeit der Sandböden wird durch die andauernden Stoffeinträge weiter beeinträchtigt. Durch die Vorbelastung des Bodens ist diese real als gering einzuschätzen.
Die Sandböden im Geltungsbereich weisen eine relativ geringe Bodenwertzahl auf, wodurch sich eine potentielle Eignung für Magerstandorte als besondere Standorteigenschaft ableiten lässt.

Durch die anthropogene Überformung, also die Ackernutzung, die Bebauung sowie die Aufschüttung und Abgrabung im Bereich Verkehrswege ist der Natürlichkeitsgrad der Böden sehr gering. Diese Böden sind von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

2.3.2 Grund- und Oberflächenwasser

Bestand
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung nicht zu finden. Die ebene Fläche des Geltungsbereiches mit sehr geringem Gefälle und der durchlässige Sandboden haben zur Folge, dass im Moment kaum Nieder-

schlag von den nicht versiegelten Flächen abgeleitet wird. Der Niederschlag versickert fast vollständig. Gräben, Mulden oder Erosionsrinnen, welche auf einen oberflächlichen Niederschlagsabfluss hindeuten, sind nicht zu finden.

Das Grundwasser liegt etwa 5 bis 10 m unter Flur im Geschiebe unter der Überdeckung aus meist sandigen Substraten. Diese wenig bindigen Schichten bilden keinen Schutz für das Grundwasser. Die Gefahr des Stoffeintrages in das Grundwasser ist daher relativ hoch. Die Grundwasserneubildung und damit die Korrespondenz zwischen Grund- und Oberflächenwasser ist aufgrund der Geländeneigung und der Flächennutzung hoch.

Grundwasserentnahmestellen, Trinkwasserschutzzonen oder Bereiche mit besonders hoch anstehendem Grundwasser sind im Untersuchungsraum nicht zu finden.

Bewertung

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen des Untersuchungsraumes für das Schutzgut richtet sich in erster Linie nach der Grundwasserneubildung durch Niederschlagsversickerung und Oberflächenabfluss. Die Flächen weisen aufgrund des geringen Anteils von Versiegelung und der geringen Geländeneigung hohe Versickerungsraten für Niederschlagswasser auf. Diese sind darüber hinaus durch den fehlenden Schutz des Grundwasserleiters gekennzeichnet. Die Fläche ist also von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

2.3.3 Klima und Luftqualität

Bestand

Der Planungsraum liegt makroklimatisch im Übergang des maritim – westeuropäischen zum subkontinentalen – osteuropäischen Klimaraumes. Die Niederschläge sind mit etwa 550 bis 600 mm im Jahr (Station Durchwehna, Tiefensee) anzusetzen. Die Temperaturen betragen im Jahresmittel 8,6 °C.

Das Mesoklima wird besonders von der Lage, Exposition und Nutzung der Geländeflächen bestimmt. Die Niederschläge sind insgesamt höher als auf der Delitzscher Platte im Westen, da dort die flache, ebene Landschaft noch wenige Strömungshindernisse bietet, die Mulde und das östlich anschließende Hügelland jedoch Niederschläge begünstigen können.

Die ebenen Ackerflächen des Geltungsbereiches wirken aufgrund der fehlenden Gehölzvegetation kaum ausgleichend für das Klima. Die südexponierte Lage führt zu relativ starker Erwärmung der Flächen. Bei Inversionswetterlagen kann die geneigte, vegetationsarme Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet wirken. Die Verkehrswege und die Bebauung bilden jedoch Strömungshindernisse und stellen Emissionskorridore dar. Überdies fehlt ein Siedlungsbezug zum Kaltluftaustausch.

Bewertung

Insgesamt hat der Planungsraum für das Schutzgut keine Bedeutung, da durch die Verkehrswege der Geltungsbereich selbst als Konfliktraum zu werten ist. Klimaausgleichende Strukturen fehlen weitgehend.

2.3.4 Landschaftsbild

Methodik

Das Schutzgut Landschaftsbild umfasst die sinnlich, nicht nur optisch wahrnehmbaren Ausprägungen der Landschaft. Das heißt erst einmal, es ist die charakteristische Gestalt einer Landschaft, ihre Eigenart, zu erfassen. Diese „harten“ Elemente des Landschaftsbildes, real und objektiv vorhanden, sind nun mit den subjektiven Empfindungen des Betrachters zu verknüpfen. Nach Nohl (1991) wird das Landschaftsbild daher als ästhetisch-symbolisches Erlebnis beschrieben, in dem der Betrachter mit der real existierenden Eigenart der Landschaft seine Wünsche, Hoffnungen und Träume verbindet. Aufgrund vergleichbarer Erfahrungen vieler Menschen beim Umgang mit der Landschaft kann man dabei auf ein ähnliches Erleben der weitaus meisten Landschaften schließen. Setzt man also die Wertmaßstäbe eines normal gebildeten, der Schönheit der Landschaft aufgeschlossenen Menschen an, so bekommt man bei der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ein sehr allgemeingültiges und weitgehend objektives Ergebnis. Dabei ist zu beachten, dass die subjektiven Erwartungen an das Landschaftsbild, resultierend aus den Erfahrungen des Betrachters, meist konservativen Charakter haben. Es wird also zumeist die gewachsene Struktur positiv empfunden. Dabei setzen Adam et.al.(1987) einen Erfahrungszeitraum von etwa 50 Jahren für die Bewertung an. Bei der Bewertung des Landschaftsbildes wird der Wirkung positiver und negativer Elemente in die Offenlandschaft hinein Rechnung getragen.

Bestandserfassung

Eine Beschreibung des Landschaftsbildbestandes im Planungsraum muss sich an den zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens orientieren. Ohne aufragende Bauteile, Dämme oder Geländeeinschnitte wirkt ein Bauwerk nicht weit in die Landschaft hinein. Dagegen ist die Landschaft relativ offen und wenig strukturiert.

Nach Adam et. Al.(1987) wird der potentielle Sichtraum in 3 Zonen eingeteilt:

Nahzone	0 bis 200 m
Mittelzone	200 bis 1.000 m
Fernzone	1.500 bis 10.000 m.

Dabei kann aufgrund der geringen Fernwirkung von einer Betrachtung des Fernbereiches abgesehen werden.

Nahzone

Das Landschaftsbild in der Nahzone der geplanten Wohnflächen wird geprägt von Ackerflächen, Gärten, Siedlungen und von den Verkehrswegen.

Die Verkehrswege im Südosten der Stadt Eilenburg wirken kaum in die Nahzone hinein, so dass hier keine erheblichen Störelemente zu finden sind.

Mittelzone

Die Mittelzone wird durch die für den Landschaftsraum typischen offenen, welligen Ackerflächen mit Siedlungen und Gehölzen geprägt. Im Südwesten schließt sich hinter den Verkehrstrassen der Bahn und der Straßen der naturnahe Landschaftsraum der Muldenaue an. Nach Norden geht der Landschaftsraum in den Stadtrand von Eilenburg, hier vor allem mit Verkehrsinfrastruktur und Gewerbeflächen über.

Bestandsbewertung

Das Landschaftsbild beider Zonen des Untersuchungsraumes hat deutliche Züge eines städtisch geprägten, urbanen Raumes im Übergang zur ländlich geprägten Kulturlandschaft. Die fruchtbaren Böden hatten seit jeher eine landwirtschaftliche Nutzung zur Folge. Die nach Westen offene, wenig gegliederte Landschaft ist daher als durchaus typisch anzusehen. Die Überprägung des Raumes in der Mittelzone mindert den Wert des Landschaftsbildes nach Süden und Norden jedoch erheblich. Der Stadtrand von Eilenburg und die Verkehrstrassen überlagern den Landschaftsraum deutlich.
Innerhalb der Wirkzonen wird das Landschaftsbild nach den Kriterien der Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, visuellen Verletzlichkeit und Schutzwürdigkeit bewertet (NOHL, 1991).

Nahzone

Die unmittelbare Umgebung des Eingriffsraumes ist eine für den Stadtrand typische Landschaftsbildsituation. Herausragende Bauensembles gibt es nicht. Bildprägend wirken ausschließlich die Gehölze und Einzelbäume der Gärten und Verkehrsnebenflächen. Aus diesen Kriterien ergibt sich für den gesamten Nahbereich in der Summe folgende Bewertung:

Tabelle 1
Landschaftsbildbewertung in der Nahzone

Bewertungskriterium	verbale Beschreibung
Vielfalt	sehr gering
Eigenart	gering
Naturnähe	gering
visuelle Verletzlichkeit	gering
Schutzwürdigkeit	gering

Das Landschaftsbild im Nahbereich ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Mittelzone

Die Mittelzone ist vor allem durch die Überformung durch den Stadtrand geprägt. Die Störelemente werden wird durch Gehölzkulisse teilweise kompensiert. Das Landschaftsbild in der Mittelzone wird wie folgt bewertet:

Tabelle 2
Landschaftsbildbewertung in der Mittelzone

Bewertungskriterium	verbale Beschreibung
Vielfalt	mittel
Eigenart	Gering bis mittel
Naturnähe	gering
visuelle Verletzlichkeit	gering
Schutzwürdigkeit	gering

Damit ist das Landschaftsbild im Untersuchungsraum außerhalb der Nahzone von geringer Bedeutung.

2.3.5 Lebensräume

Bestand

Die betroffenen Flächen befinden sich in Eilenburg Ost zwischen der S 11 im Westen und dem Schießstandweg im Osten. Der Geltungsbereich zieht sich entlang des Weges Am Grünen Fink südlich der hier zu findenden Kleingartenanlage hin.

Die zum Wohnen, Wochenendnutzung und gärtnerisch genutzten Grundstücke im Westen des Geltungsbereichesstellen im Moment Grünflächen mit Siedlungsbestand dar. Die übrigen Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche intensiv ackerbaulich genutzt. Die Erschließung erfolgt bis zur Westgrenze der bestehenden Bebauung durch eine befestigte Straße und von da an weiter durch einen unbefestigten Weg. Säume zwischen Straße/Weg und Ackerland sind schmal und durch fortdauernde Nutzung als Parkstreifen für die PKW der Kleingärtner geprägt. Einzelne kleinere Gehölze sind auf diesem Saum zu finden.

Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans ist durch menschliche Beeinflussung geprägt. Natürliche Lebensräume sind nicht vorhanden, naturnahe Strukturen sind vor allem die bestehenden Gehölze, welche im Bereich der Straßenränder aus Birken (Betula pendula) und Ebereschen (Sorbus aucuparia) mit einer Höhe bis 8 m und einer Kronenbreite bis zu 2 m bestehen. Weiterhin sind einzelne Fichten (Picea abies) mit einer Höhe bis 8 m und ein einzelne Esche (Fraxinus excelsior) mit einer Höhe von etwa 6 m und einer Kronenbreite von 4 m zu finden. Weitere Gehölze sind auf den Grundstücken zu finden, auch wenn hier vermehrt verschiedene Koniferenarten angepflanzt wurden.

Eine Hecke aus naturnahen Laubsträuchern trennt im Osten des Geltungsbereiches den bestehenden Weg zur Kleingartenanlage von der Ackerfläche.

Bewertung

Zur Bewertung der bestehenden Flächen des Geltungsbereiches werden die bestehenden Flächennutzungen den Lebensräumen bzw. Flächennutzungen gegenübergestellt, welche sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

Tabelle 3
Biotopbewertung, Bestand

Strukturvielfalt	Natürlichkeit	Wiederher-stellung	Ersetzbarkeit	Seltenheit	Biotopverbund	Gefährdung
Gebäudefläche Wohn- und Nebengebäude (CIR 9130) – Biotopwert: 2 sehr gering						
3	0	2	1	1	3	1
Verkehrsfläche versiegelt (CIR 9513) – Biotopwert: 0 ohne Wert						
Verkehrsfläche teilversiegelt (CIR 9514) – Biotopwert: 2 sehr gering						
1	3	1	1	3	2	2
Intensivacker (CIR 8100) – Biotopwert: 5 sehr gering						
3	4	5	6	4	5	6
Saumfläche, verdichtet (CIR 9550): 10 gering						
8	13	9	8	8	13	10
Ziergarten (CIR 9481): 7 gering						
9	8	6	6	7	8	7
Grünfläche mit Gehölzaufwuchs, Zierhecke (CIR 9550): 15 mittel						
17	16	15	14	12	16	16

Die Bewertung der bestehenden Lebensräume im Geltungsbereich erfolgt auf einer Bewertungsskala entsprechend Anhang 1 der Handlungsempfehlung zur Bewertung von Eingriffen von 0 bis 30 Punkten. Dabei wird dem Zahlenwert eine verbal-argumentative Bewertung zugeordnet.

Die Lebensräume im Geltungsbereich haben zumeist einen geringen bis sehr geringen Wert für das Schutzgut. Die betroffenen Flächen werden dabei dort am höchsten bewertet, wo Gehölzbestand eine differenziertere Lebensraumstruktur bildet. Störungen der Lebensräume sind dabei sowohl in den besiedelten Bereichen, also Gärten und Freiflächen, als auch im Offenland, hier immer als Ackerflächen, als Vorbelastungen einzubeziehen. Hinzu kommen stoffliche Belastungen, hier besonders auf den landwirtschaftlichen Flächen.

3. Konfliktbetrachtung

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Festsetzung als Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg. Wenige Grundstücke werden derzeit bereits zum Wohnen genutzt.

3.2 Eingriffsbilanz

Als Eingriff gelten entsprechend § 14 BNatSchG alle Vorhaben und Maßnahmen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Dabei sieht der Gesetzgeber ausdrücklich schon die Möglichkeit der Beeinträchtigung als Konflikt an. Zur Ermittlung von Eingriffstatbeständen wird die bisherige Flächennutzung den geplanten Flächennutzungen gegenübergestellt. Dabei wird auf die Punktbewertung aus Anhang 1 der Handlungsempfehlung zurückgegriffen, um eine Vergleichbarkeit mit der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung der Versiegelung sicherzustellen.

3.3 Eingriffsbilanz

Tabelle 4
Eingriffe – Funktionsverlust, Neuversiegelung

Versiegelung, Bestand in m2	Versiegelung, Planung in m2	Bilanz / Eingriff
Gartenland mit Wohnbebauung 35.128 m2 x GRZ 0,4 14.051 m2 Wege, Zufahrten, Asphalt 2.483 m2 Wege, Zufahrten, teilversiegelt 2693 m2 x 0,5 1.347 m2	Wohnbebauung 83.562 m2 x GRZ 0,4 33.425 m2 Verkehrsflächen einschl. Begleitgrün 13.530 m2 davon Versiegelt: 9.557 m2	
Summe 17.881 m2	Summe 42.982 m2	Neuversiegelung 25.101 m2

Bei einer Fläche des Geltungsbereiches von 10,1 ha und dem Abzug der bestehenden Wegeflächen erlaubt die GRZ von 0,4 eine Versiegelung von 33.425 m2. Für die Verkehrsflächen ist eine Versiegelung von 9.557 m2 anzusetzen. Diese Fläche ergibt sich aus den Zufahrten und Straßen, welche auf 6 m Breite ausgebaut werden. Entlang der Bestandsstraße Am Grünen Fink verbleibt also in der mit 10 m Breite festgesetzten Verkehrsfläche ein Streifen von jeweils 2 m zu beiden Seiten der Straße als Verkehrsbegleitgrün. Alle anderen Verkehrsflächen werden als vollversiegelt bilanziert.

Die Neuversiegelung gegenüber dem Bestand beträgt daher 25.101 m2.

Hochwertige Lebensraumstrukturen sind durch das Vorhaben nicht gefährdet. In der Summe der Biotopwertpunkte ergibt sich aus der Bilanzierung keine Funktionsminderung der Lebensräume auf der Fläche, sondern eine Überkompensation, welche vor allem aus der Inanspruchnahme sehr geringwertiger Intensivackerflächen resultiert. Für die überbauten Flächen des WA wurde in der Bilanz eine sehr geringe Wertigkeit (2 WP) angesetzt, für die Freiflächen des WA, also für Gärten und Freianlagen eine sehr geringe bis geringe Wertigkeit (7 WP). In der Summe entspricht die Punktbewertung 5 WP für das gesamte WA. Das entspricht laut Arbeitshilfe 1 der Handlungsempfehlung der Wertigkeit eines städtisch geprägten Wohngebietes und ist daher eher am unteren Rand dessen angesetzt, was als Biotopwert auf den Flächen zu erwarten ist.

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Flächen, welche nach BNatSchG als Schutzgebiete ausgewiesen sind.

Tabelle 5
Eingriff/Ausgleich – Funktionsminderung, Biotopwertpunkte

Bestand in m2	Planung in m2	Eingriff / Maßnahme
Gebäude 35.128 m2 x GRZ 0,4 14.051 m2 x 2 WP 38.102 WP Gartenland 35.128 m2 x 0,6 21.077 x 7 WP 147.538 WP Wege, Zufahrten, Asphalt 2.483 m2 x 0 WP 0 WP Wege, Zufahrten, teilversiegelt 2.693 m2 x 1 WP 2.693 WP Krautsäume, Randstreifen 5.829 m2 x 10 WP 58.290 WP Gehölzsäume, Zierhecke 596 m2 x 15 WP 8.940 WP Ackerflächen 54.442 m2 x 5 WP 272.210 WP	Wohnbebauung 83.562 m2 x GRZ 0,4 33.425 m2 x 2 WP 66.850 WP Ziergärten WA 83.562 m2 x 0,6 50.247 m2 x 7 WP 350.960 WP **Grünfläche, A 1** **4.079 m2 x 19 WP** **77.501 WP** Verkehrsbegleitgrün 13.530 m2 – 9.557 m2 3.973 m2 x 10 WP 39.730 WP	
Summe Biotopwert 527.773 Wertpunkte	Summe 535.041 Wertpunkte	Überkompensation 10.268 Wertpunkte
Summe Fläche 101.171 m2	Summe Fläche 101.171 m2	

3.4 Eingriffe

Im Folgenden ist zu prüfen, ob durch die Festsetzung der Flächennutzungen im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Schutzgüter von Natur und Landschaft nachhaltig oder erheblich beeinträchtigt werden und damit Eingriffstatbestände im Sinne des § 13 BNatSchG und des § 8 SächsNatSchG vorliegen.

3.4.1 Boden

Durch das Vorhaben werden bisher nicht überbaubare Flächen durch Wohngebietesflächen mit einem Anteil entsprechend der Grundflächenzahl von 0,4 sowie Zufahrten versiegelt. Das entspricht einem Funktionsverlust, welcher in Tabelle 7 Teil B dargestellt ist und mit 114.433 Wertpunkten angegeben wird.

Eine Funktionswertminderung der bestehenden Ackerflächen ist bei der Ertragsfunktion unvermeidbar, da die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgelöst werden. Die Auswirkungen durch Funktionsverlust auf das Schutzgut Boden sind durch die Neuversiegelung hinreichend darstellbar.

In der Bilanz der Einzelflächen ergibt sich eine Neuversiegelung von 25.101 m2.

Die natürlichen Bodenfunktionen, auch die Ertragsfunktion für die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Ausweisung als Gartenland und damit durch Nutzungsänderung ohne Versiegelung zwar beeinträchtigt, der Boden wird jedoch dauerhaft in seinen Bodenfunktionen erhalten.

3.4.2 Grund- und Oberflächenwasser

Die Neuversiegelung führt über den damit erhöhten Oberflächenabfluss auch zu einer Minderung der Retentionsfunktion der betroffenen Flächen. Der Abfluss von Niederschlagswasser von den nun befestigten Flächen wird erhöht und beschleunigt.

Die Grundwasserneubildung wird durch die Neuversiegelung reduziert.

Erhöhte Gefahren hinsichtlich von Schadstoffeintrag in den Boden sind durch die ausgewiesene Flächennutzung nicht zu besorgen.

Die Beeinträchtigung des Grundwassers und des Oberflächenabfluss durch Funktionsminderung ist durch die Neuversiegelung darstellbar.

3.4.3 Klima

Ein Funktionsverlust oder eine Funktionsminderung von Strukturen mit Immissionsschutzfunktion oder bioklimatischer Ausgleichsfunktion ist durch die Neuausweisung nicht zu besorgen.

3.4.4 Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild entsteht durch die Flächenausweisung kein weiteres Konfliktpotential gegenüber der bestehenden Flächennutzung. Erhöhte Störelemente werden nicht in das Landschaftsbild eingebracht. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist kaum geeignet, weitergehende Konflikte im Landschaftsbild hervorzurufen. Der Landschaftsbildeindruck des Ortsrandes beliebt weitgehend unbeeinträchtigt.

3.4.5 Lebensräume

Bei der Bilanzierung der Wertpunkte für die Lebensräume im Geltungsbereich ergibt sich keine Funktionsminderung für die Gesamtfläche des Geltungsbereiches, sondern eine Überkompensation von 10.268 Wertpunkten.

Ein Funktionsverlust oder eine Funktionsminderung spezifischer Lebensraumfunktionen oder Biotopentwicklungsfunktionen, vor allem für schutzbedürftige Arten ist durch die Neuausweisung nicht zu besorgen. Die Flächenfestsetzungen im Be-

bauungsplan führen nicht zu einem Verlust der Bäume im Geltungsbereich (Birken, Ebereschen, Fichten). Bei Fällung der Bäume sind diese entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Eilenburg zu ersetzen.

3.4.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Wohnfunktion

Der Geltungsbereich umfasst Ackerflächen einschließlich tatsächlich vorhandener Wohnflächen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sichern auf diesen faktisch vorhandenen Wohnflächen die bestehende Nutzung.

Darüber hinaus wird die Wohnfunktion auf den bestehenden Ackerflächen zulasten der Ertragsfunktion dieser Flächen festgesetzt. Insgesamt wird die Wohnfunktion im Geltungsbereich gestärkt.

Der Geltungsbereich ist jedoch durch bestehende Lärmquellen vorbelastet. Die Ausweisung von Wohngebieten auf den Flächen des Geltungsbereiches führt daher zu Konflikten mit dem Lärmschutz. Das betrifft folgende Konflikte:
- Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18 005 durch den Schienenverkehr (tags 55 db(A) nachts 45/40 db(A)) im gesamten Geltungsbereich,

- Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18 005 durch Straßenverkehr in Bereichen an der Wurzener Landstraße tags und nachts,

- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach 16.BImSchV (tags 59 db(A) nachts 49 db(A)) in Teilen des Geltungsbereiches,

- - Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach 16.BImSchV (tags 59 db(A) nachts 49 db(A)) durch Straßenverkehr in Bereichen an der Wurzener Landstraße tags und nachts.

Erwerbsfunktion

Die Erwerbsfunktion der im Geltungsbereich liegenden und der benachbarten Flächen wird durch die geplanten Festsetzungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion beeinträchtigt. Die Erwerbsfunktion der Flächen wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgelöst und in die Wohnnutzung überführt. Insgesamt geht damit eine Wertsteigerung der Flächen einher.

Bevölkerungsentwicklung

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung der Bevölkerung insgesamt und im Bereich der Stadt Eilenburg sind nicht zu besorgen. Das Vorhaben selbst ist eine Reaktion auf die Bevölkerungsentwicklung.

3.4.7 Kultur- und Sachgüter

Das Wohngebiet wird auf teilweise bereits bebauten Flächen ausgewiesen. Die bestehende Bausubstanz wird durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt, sondern in ihrer Nutzung bestätigt.

Der Geltungsbereich ist kein archäologisches Relevanzgebiet. Archäologische Fundstätten sind nicht bekannt.

3.4.8 Wechselwirkungen und Summation

Im Zuge der Prüfung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Zusammenhang mit anderen Projekten zu betrachten. Die Prüfung auf Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben und auf Summation der Beeinträchtigungen hat vor allem das Ziel, Verstärkungen durch andere Projekte, welche im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, auszuschließen.

Die Ausweisung der Wohnflächen im Geltungsbereich schließt einen bisher unbebauten Bereich zwischen dem östlichen Siedlungsrand der Stadt Eilenburg und der Sprotta-Siedlung. Verstärkung der Eingriffe und Beeinträchtigungen oder Wechselwirkungen zwischen diesen sind nicht zu besorgen. Weitere Wechselwirkungen oder Verstärkungen der Beeinträchtigungen durch die gemeinsame Betrachtung mit anderen Vorhaben sind nicht abzusehen.

3.4.9 Zusammenfassung der Umweltbeeinträchtigungen

Bei einer Fläche des Geltungsbereiches von 10,1 ha und dem Abzug der Wegeflächen erlaubt die GRZ von 0,4 eine Versiegelung von 33.425 m2, also eine zusätzliche Versiegelung einschließlich der Zufahrten von 25.101 m2 gegenüber dem Bestand.

Hochwertige Lebensraumstrukturen sind durch das Vorhaben nicht gefährdet. In der Summe der Biotopwertpunkte ergibt sich aus der Bilanzierung eine Funktionsminderung der Lebensräume auf der Fläche, welches vor allem aus der Inanspruchnahme geringwertiger Intensivackerflächen resultiert.

3.5 Schutzgebiete

Das FFH Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ ist 440 m von der Westgrenze des Geltungsbereiches entfernt. Das SPA-Gebiet „Vereinigte Mulde“ und das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ sind etwa 270 m entfernt. Zwischen dem Plan- und den Schutzgebieten liegen Siedlungsflächen. Aufgrund der Entfernung ist eine direkte Beeinträchtigung wertgebender Lebensräume für die für die Natura-2000 Gebiete nicht zu besorgen. Die räumliche und auch bauliche Trennung der Schutzgebiete vom Geltungsbereich schließt eine Beeinträchtigung von Lebensraumverbundfunktionen aus. Eine mögliche Beeinträchtigung einzelner Tierarten der Schutzgebiete, welche aufgrund ihrer Mobilität im Geltungsbereich vorkommen könnten ist, nicht zu besorgen.

4. Eingriff / Ausgleich - Bilanzierung

4.1 Biotopwertpunkte mit Pflanzung Maßnahme A 1

Tabelle 6
Eingriff/Ausgleich – Funktionsminderung aus Tabelle 5

Bestand in m2	Planung in m2	Eingriff / Maßnahme
Summe Biotopwert 527.773 Wertpunkte	Summe 535.041 Wertpunkte	Überkompensation 10.268 Wertpunkte

Mit der Einbeziehung der Ausgleichfläche für die Maßnahme A 1 zur Eingrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes in einem Umfang von 4.079 m2 kann der Eingriff am Standort Grüner Fink hinsichtlich der Funktionsminderung von Flächen für den Naturhaushalt kompensiert werden. Hier verbleibt eine Überkompensation von 10.268 Wertpunkten.

4.2 Garagenabriss Maßnahme A 2

Tabelle 7
Eingriff/Ausgleich – Funktionsverlust

A

I Fläche					
Objekt	Fläche in m2	Ausgangswert	Wert Entsiege-lung	Wert Einsaat	Wertgewinn I
Garagen	2.241	0	4	5	20.169
Zufahrt	1.335	1	4	5	10.680

II Zusatz Landschaftsbild				
Objekt	Fläche in m2	Wert-gewinn	Bonusfaktor Landschaftsbild	Wertgewinn II
Gesamtobjekt	3.576	30.849	2	61.698
III Wertsteigerung Gesamt: 30.849 + 61.698 = 92.547 WP				

Der Gebäudeanteil der Abbruchfläche beträgt 66 %. Daher wird der Bonusfaktor auf 2,0 heraufgesetzt.

Wertverlust entsprechend Anhang 15 HVA (2009)

B

Versiegelte Fläche	Fläche in m2	Ausgangswert	Wertverlust
Anteil WA auf Ackerflächen	22.408 m2	5	112.040
Anteil Verkehr auf teilversiegelten Flächen	2.693 m2	1	2.693
Wertverlust Gesamt: 114.433			

Tabelle 8
Wertpunktbilanz auf neu versiegelten und entsiegelten Flächen:

Summe Wertsteigerung	Summe Wertminderung	Bilanz:
92.547 Wertpunkte	114.433 WP als Funktionsverlust	22.186 WP Wertpunktverlust

Mit einem Abbruch von Garagen einschl. Zufahrtsstraße in einer Größenordnung von 3.576 m2 ist der Eingriff am Standort Grüner Fink hinsichtlich des Funktionsverlustes von Flächen für den Naturhaushalt nicht vollständig auszugleichen. Der Kompensationsfaktor Entsiegelung zu Neuversiegelung beträgt 1 : 7.

4.3 Ergebnis der Gesamtkompensation

In der Bilanzierung der Funktionsminderung und dem Funktionsverlust von Flächen für den Naturhaushalt ergibt sich eine Kompensation des Eingriffes, weil dem rechnerischen Defizit bei der Kompensation des Funktionsverlustes in Höhe von 22.186 Wertpunkten eine Überkompensation beim Ausgleich der Funktionsminderung in Höhe von nur 10.268 Wertpunkten gegenüber steht.

Darüber hinaus wird durch die Kompensationsmaßnahme A2 ein Großteil der Neuversiegelung gleichartig ausgeglichen.

Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit von 10.268 Wertpunkten ergibt sich aus der mathematischen (Zahlen-) Bewertung der Lebensräume und versiegelten Flächen vor und nach dem Eingriff. Die mathematische Bewertung erfolgte, um die Vergleichbarkeit der Eingriffe und Maßnahmen für das Schutzgut Boden (Funktionsverlust) und das Schutzgut Arten und Lebensräume (Funktionsminderung) zu gewährleisten. Bei einer verbal-argumentativen Bewertung ist der Eingriff als ausgeglichen anzusehen, da sich die Bewertung nahezu ausschließlich im Bereich sehr geringer Wertigkeiten von 0 bis 7 Wertpunkten bewegt und hier verbal-argumentativ gegenüber der abstrakten rechnerischen Ermittlung keine Bewertung vorgenommen werden kann, die ein Kompensationsdefizit in dieser geringen Höhe herausdifferenziert.

Die Bewertungen des festgesetzten Wohngebietes mit durchschnittlich 5 Wertpunkten bewegt sich darüber hinaus am unteren Ende der Bewertungsskala für ein Wohngebiet nach Handlungsempfehlung. Darüber hinaus wird durch die Kompensationsmaßnahme A2 ein Großteil der Neuversiegelung gleichartig ausgeglichen. Daher ist der Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Ergebnis der Maßnahmen A 1 und A 2 als ausgeglichen anzusehen.

5. Umweltbezogene Festsetzungen

5.1 Teilausgleich für Funktionsverlust

Zur Einbindung des neu entstehenden Siedlungsrandes und zur Aufwertung der Lebensraumqualität auf den durch den Geltungsbereich in Anspruch genommenen Flächen wird entlang der Südgrenze des Wohngebietes ein Gehölzstreifen mit 10 m Breite angelegt. Die Fläche ist entsprechend dem Unterhaltungskonzept zu einem geschlossenen Gehölz (Hecke) oder einer lockeren Gehölzstreifen mit extensivem Grünland zu entwickeln.

Auf dem Flurstück 57 der Eilenburger Flur 36 ist ein 10 m breiter und 4.079 m2 umfassender Gehölzstreifen anzulegen. Zum Acker und zu den Siedlungsflächen ist ein jeweils 2 m breiter Saum als Krautsaum zu belassen.

Verwendet werden auf der Fläche mindestens 40 Bäume als Heister, welche als Baumreihe mit einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu pflanzen sind und mindestens 80 Sträucher, welche zu beiden Seiten in die Lücken der Baumreihe gepflanzt werden. Eine dichtere Bepflanzung ist möglich.

Die 2 m breiten Säume der Fläche werden mit einem Landschaftsrasen RSM 7.1.1 eingesät.

Tabelle 8
Artenliste A 1

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
>80 St	Hasel	Corylus avellana	Str., 100-150
>20 St	Rotbuche	Fagus sylvatica	Hei, 150-200
>20 St	Traubeneiche	Quercus petraea	Hei 150-200

Die Maßnahme beinhaltet drei Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen.

Die Maßnahme ist zwei Jahre nach Fertigstellung der Erschließung im Geltungsbereich abzuschließen.

Hinweis:
Es sollten Saatgut und Gehölze aus gebietseigenem Vorkommen des Gebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ verwendet werden.

Ab dem 01.03.2020 sind nur noch gebietseigene Gehölze zu verwenden.

5.2 Ausgleich für Funktionsverlust auf versiegelten Flächen

Die Neuversiegelung für den Geltungsbereich wurde durch die Bilanzierung in Tabelle 4 ermittelt. Der Eingriffstatbestand soll durch den Rückbau von Garagen in der Fischeraue gleichartig und weitgehend gleichwertig ausgeglichen werden. Durch den Rückbau auf den Flurstücken 68/11, 69/7, 126/3 und 126/4 der Eilenburger Flur 33 wird die Gebäude- und Zufahrtsfläche von zwei Garagenzeilen einschließlich der Zufahrten entsiegelt. Die Garagengebäude werden abgebrochen und zurückgebaut, die Wege bestehen aus Schotter / Splitt-Belag und Betonflächen vor den Garagentoren. Die Zufahrten weisen eine Versiegelung von etwa 80 % auf.

Die entsiegelten Flächen werden durch eine Rasenansaat zu einem Grünland entwickelt. Die Maßnahme umfasst eine Gesamtfläche von 3.576 m2, wovon 2.241 m2 Garagenfläche und 1.335 m2 Zufahrtsfläche sind.

Die Maßnahme ist drei Jahre nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes abzuschließen.

5.3 Festsetzungen zum Lärmschutz

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm sollte die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite erfolgen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten im Lärmpegelbereich IV der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

6. Prognose der Entwicklung des Bestandes, Nullvariante

Der geplante Bebauungsplan soll bestehende Flächennutzungen von zum Teil als Wohngebiet genutzten ehemaligen Gartenflächen bestätigen und entsprechend der Bevölkerungsentwicklung neue Wohnbauflächen ausweisen.

Bei Umsetzung der Planung werden folgende umweltrelevante Maßnahmen durchgeführt:

Erweiterung von Bauflächen zulasten der vorhandenen gelegenen Ackerflächen,

Einbindung des Ortsrandes durch Gehölzpflanzung,

Rückbau von Garagen zur Entsiegelung von Flächen.

Bei Durchführung dieser und der im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Ausweisung von Grünflächen ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu rechnen.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit erhöhter Lärm-Vorbelastung. Die zur Einhaltung der notwendigen Schall-Dämmmaße erforderlichen Maßnahmen sind je nach Lage im Geltungsbereich die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern auf den Lärm abgewanden Seiten der Gebäude sowie schalldämmende Außenbauteile, z.B. Fenster nach DIN 4109.

Die Überwachung der Umsetzung der Grünordnerischen Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines Monitoringplans.

Für eine Wohnbebauung geeignete Alternativstandorte sind im Gebiet der Stadt Eilenburg schwer zu finden. Hauptgrund sind das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mulde, Schutzgebiete aus naturschutzfachlicher Sicht sowie die Lärmschutzanforderungen an die Wohnnutzung aufgrund der Belastungskorridore der Verkehrswege, unter anderem der B 107, B 87 und der Deutschen Bahn, bei gleichzeitig notwendiger Anbindung an den ÖPNV, hier insbesondere an den Bahnanschluss.

Quellenverzeichnis

Literatur

ADAM,K.; NOHL,W.;VALENTIN,W.; „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“; MURL (HRSG.); DÜSSELDORF, 1987

Barsch, H.; et.al.; (Hrsg.); „Landschaftsplanung-Umweltverträglichkeitsprüfung-Eingriffsregelung“; Gotha; 2003

BASTIAN, O.;SCHREIBER, K.;„Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft“; Stuttgart; 1994

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ; (Hrsg.); „Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000““; Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Nr. 53; Bonn - Bad Godesberg; 1998

LANDRATSAMT MITTELSACHSEN; (Hrsg.); „Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft“; Freiberg, 2012

LICHTENTHÄLER, U.; REUTTER, O.; „Die Seitenstreifenaltlast“; ILS-Schriften Nr. 7; Berlin; 1987

MANSFELD, K.; RICHTER, H.; „Naturräume in Sachsen“; Trier; 1995

METEREOLOGISCHER DIENST DER DDR; 1978; Klimadaten der DDR - klimatologische Normalwerte für das Gebiet der DDR (1951-1980)“; Potsdam; 1987

METEREOLOGISCHER DIENST DER DDR; „Klimatologische Normalwerte für das Gebiet der DDR (1901-1950)“; Berlin; 1978

NOHL, W.; „Konzeptionelle und methodische Hinweise auf landschaftsästhetische Bewertungskriterien für die Eingriffsbestimmung und die Festlegung des Ausgleichs“, in BFANL (Hrsg.) „Landschaftsbild-Eingriff-Ausgleich“, 59-73; Bonn-Bad Godesberg; 1991

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTSACHSEN; „Regionalplan Westsachsen“, Satzungsbeschluß; Leipzig, 2008

SCHEFFER, F.;SCHACHTSCHNABEL, P.; „Lehrbuch der Bodenkunde“; Stuttgart; 1982

STAATLICHES UMWELTFACHAMT LEIPZIG; „Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen“; Leipzig; 1993

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (HRSG.).; „Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens“; Dresden; 2001

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (HRSG.).; „Atlas der Amphibien Sachsens“; Dresden; 2001

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (HRSG.).; „Atlas der Brutvögel Sachsens“; Dresden; 1998

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (HRSG.).; „Atlas der Säugetiere Sachsens“; Dresden; 2009

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT; „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, Dresden, 2003, letze Überarbeitung 2009.

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT; „Naturschutzgebiete in Sachsen“, Dresden, 2008

Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist, Mittelbare Änderung durch Art. 1b G v. 24.5.2014 I 538 ist berücksichtigt
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) SächsGVBl. Jg. 2010 Bl.-Nr. 8 S. 174, Fassung gültig ab: 01.05.2014
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013) SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11. S. 582, Fassung gültig ab: 31.08.2013
- Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. Nr. 8 S. 200), zuletzt geändert am 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 130), Rechtsbereinigt mit Stand vom 01.05.2014
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 159), Rechtsbereinigt mit Stand 01. Mai 2014
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 8 S. 451, Rechtsbereinigt mit Stand 1. Mai 2014
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) i.d. F. d. Bek. vom 31.05.1999, SächsGVBl. Jg. 1999 Bl.-Nr. 9 S. 261, Fassung gültig ab: 22.07.2013
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 03. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), Rechtsbereinigt mit Stand 01.05.2014
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG), SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 10 S. 503, Fassung gültig ab: 01.05.2014
- Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG), SächsGVBl. Jg. 2014 Bl.-Nr. 10 S. 234, Fassung gültig ab: 02.04.2014
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Mai 2014
- Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1635) geändert worden ist

Legende

Grenze Geltungsbereich

Flurstücksgrenzen

Flächennutzungen, Bestand

CIR Biotopcode	Biotopbeschreibung
9130	Gebäudefläche, Wohn- Nebengebäude
9513	Asphaltfläche, versiegelt
9514	Schotterfläche, teilversiegelt
8100	Ackerfläche
9550	Saumfläche, mesophil, verdichtet
9481	Ziergarten
9550	Gehölzfläche, Strauchgruppe

Einzelbaum

Konflikte

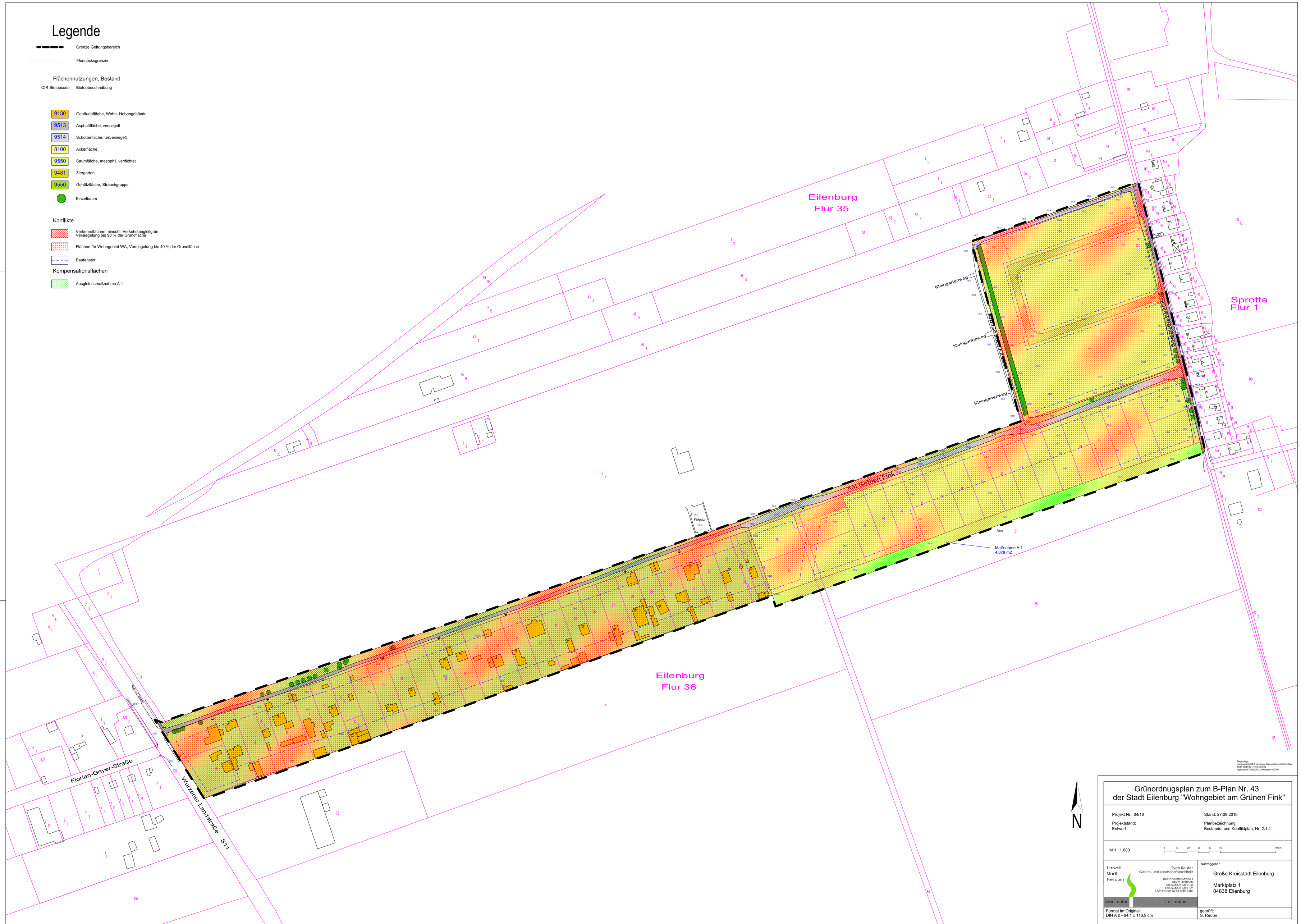
Verkehrsflächen, einschl. Verkehrsbegleitgrün
Versiegelung bis 90 % der Grundfläche

Flächen für Wohngebiet WA, Versiegelung bis 40 % der Grundfläche

Baufenster

Kompensationsflächen

Ausgleichsmaßnahme A 1



Plangrundlage:
Vermessungsgesellschaft Dr.Vermessung, Dokumentation und Wertermittlung
Stadt+Land Plan 1, 04838 Eilenburg
Lagesystem: ETRS89, UTM33 - HDheepsystem n-J-NHN

N

Grünordnugsplan zum B-Plan Nr. 43 der Stadt Eilenburg "Wohngebiet am Grünen Fink"

Projekt Nr.: 04/16

Stand: 27.09.2016

Projektstand:
Entwurf

Planbezeichnung:
Bestands- und Konfliktplan, Nr. 2.1.4

M 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 100 m

Umwelt
Stadt
Freiraum

Sven Reuter
Garten- und Landschaftsarchitekt

Beerendorfer Straße 1
04509 Delitzsch
Tel. 034202 339 1100
Fax. 034202 339 1109
LAS+Reuter-DZ@t-online.de

sven reuter | frei räume

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Eilenburg

Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Format im Original:
DIN A 0 - 84,1 x 118,9 cm

geprüft:
S. Reuter

Legende:

Maßnahmenfläche A 2
Garagenabbruch einschl. Zufahrten
Flächengröße 3.576 m2

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Eilenburg "Wohngebiet am Grünen Fink"

Projekt Nr. 04/16

Stand: 27.09.2016

Projektstand:
Entwurf

Planbezeichnung:
Lageplan Maßnahme A 2, Nr. 2.2.2

Maßstab: 1 : 1.000

0 10 20 50 100 m

UMWELT
STADT
FREIRAUM

Sven Reuter
Garten- und Landschaftsarchitekt
Beerendorfer Straße 1
04509 Delitzsch
Tel.034202 3391100
Fax.034202 3391109
LASvReuter-DZ@t-online.de

sven reuter frei räume

beauftragt durch:

Stadt Eilenburg
Stadtverwaltung
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Papierformat im Original:
DIN A 3; 42,00 x 29,7 cm

geprüft:
S. Reuter

Fotodokumentation

Bild 1 – Einzelbäume entlang Zufahrtsstraße

Bild 2 – Ackerflächen nahezu ohne Saum im Osten des Geltungsbereiches

Bild 3 – rechts (nördlich) die Kleingartenanlage, links die als Wohngebiet auszuweisenden Ackerflächen

Bild 4 – Zufahrt, mit Säumen und Baumbestand

ECO AKUSTIK GmbH

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohngebiet am Grünen Fink“ der Großen Kreisstadt Eilenburg

Bearbeitungsstand: August 2016

– AUSZUG –

Stadtverwaltung Eilenburg
FB Bau und Stadtentwicklung
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Lärm, Geräusche, Erschütterungen
Messung von Emissionen und Immissionen
Berechnung von Emissionen und Immissionen
Lärmminderungsplanung nach Umgebungslärmrichtlinie
Umweltverträglichkeitsuntersuchungen
Arbeitsplatzbeurteilungen
Bauakustik

Institut für Immissionsschutz
und Bauakustik
Portitzer Straße 69 d
04425 Taucha
Tel: 03 42 98 / 6 89 89
Fax: 03 42 98 / 6 86 18
E-Mail: mail@ecoakustik.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabenstellung	1
2	Unterlagen	2
2.1	Schreiben	2
2.2	Pläne	2
2.3	Sonstiges	2
2.4	Normen, Richtlinien und Vorschriften	3
2.5	Literatur	4
3	Geräuschsituation	5
4	Orientierungswerte, Immissionsgrenzwerte, Immissionsrichtwerte	7
4.1	Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005	7
4.2	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	9
4.3	Immissionsrichtwerte der TA Lärm	10
5	Vorgehensweise	11
6	Immissionsmessungen	13
6.1	Allgemeine Angaben	13
6.2	Messverfahren	14
6.3	Auswertung	15
6.4	Ergebnisse	15
6.5	Bewertung	16
7	Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen	17
7.1	Schienenverkehr	17
7.2	Straßenverkehr	19
7.3	Gewerbelärm	21
8	Bewertung der auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen	23
8.1	Schienenverkehr	23
8.2	Straßenverkehr	23
8.3	Gewerbe	23

9 Maßnahmen 24

10 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 25

10.1 Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels 25

10.2 Ausweisung der Lärmpegelbereiche 25

11 Anforderungen an den Schallschutz 26

12 Zusammenfassung und Empfehlungen 29

13 Empfehlungen zur Übernahme in den B-Plan 32

12 Zusammenfassung und Empfehlungen

Für den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet am Grünen Fink" der Großen Kreisstadt Eilenburg wurde auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes, topographischer Karten sowie Angaben zum Schienen- und Straßenverkehr und 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 Verkehrslärm und Gewerbelärm.

Im Untersuchungsgebiet sind die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schienenverkehrslärm nachts im gesamten Plangebiet überschritten (siehe Ergebnistabelle ab Anhang 15).

Durch Straßen-Verkehrslärm kommt es durch die Wurzener Landstraße in einem begrenzten südwestlichen Bereich des Plangebietes an der Wurzener Landstraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 tags und nachts (siehe Ergebnistabelle ab Anhang 21).

Die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sollten im B-Plan kenntlich gemacht werden (eventuell durch Verweis auf die Lärmkarten im Anhang 18, 23 und 24 dieses Gutachtens).

Im Untersuchungsgebiet werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Gewerbelärm tags und nachts eingehalten.

Im Rahmen der Planung ist es erstrebenswert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind lediglich Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen /3/. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauungen ab.

Nach § 15 BauNVO sind schutzbedürftige Gebiete so anzuordnen, dass sie nicht unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Belästigungen und Störungen, soweit sie vom Verkehrslärm herrühren, können bei der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für ein Allgemeines Wohngebiet 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) weitgehend verhindert und auf ein zumutbares Maß gesenkt werden. Durch die genannte Verordnung ist normativ bestimmt, was in schutzbedürftigen Gebieten, in denen z. B. Wohnhäuser errichtet werden sollen, an Belästigungen (noch) zumutbar ist. Das Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist jedoch ebenfalls kein ausreichendes Kriterium ein Bauvorhaben als unzulässig zu beurteilen /7/.

Sind im Einwirkungsbereich von Straße oder Schienen mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein, z. B. bei der Füllung von Baulücken. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die „heranrückenden" Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die **Vorbelastung im B-Plan kenntlich zu machen** (nicht festzusetzen) und in der Begründung zu erläutern, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können /3/.

Im Rahmen der Abwägung ist eine Gemeinde somit befugt, durch B-Plan-Festsetzungen für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Immissionsanforderungen zu normieren, die beträchtlich nach oben oder nach unten von jenen Anforderungen abweichen, die für das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht gelten. Die Grenze der Zumutbarkeit von Schall-Immissionen ist dabei nicht konkret festgelegt. Eine konkrete Angabe in Bezug auf bestehende Verkehrswege ist der VLärmSchR 97 zu entnehmen. Im Falle von u.a. allgemeinen Wohngebieten (WA) werden hier Immissionsgrenzwerte von 70 / 60 dB(A) tags/nachts genannt. D.h. oberhalb dieser Grenzwerte wird geprüft, ob auf freiwilliger Basis bei vorhandenen Mitteln eine Lärmsanierung an den bestehenden Verkehrswegen durchgeführt werden kann. Im Umkehrschluss ist abzuleiten, dass Pegel durch öffentlichen Straßenverkehr von bis zu 70 / 60 dB(A) tags/nachts durch eine Wohnnutzung an bestehenden Verkehrswegen hinzunehmen sind. Eine Unzumutbarkeit ist bei diesen Pegelwerten somit nicht gegeben. Gestützt wird diese Argumentation durch die Rechtsprechung. Hier wird davon ausgegangen, dass ab Werten von 60 dB(A) im Nachtzeitraum von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen ist (siehe u.a. /1/).

Für Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen ist bei Neubaumaßnahmen die Möglichkeit des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand, -wall) zu prüfen. Die Verhältnismäßigkeit dieser Maßnahme ist durch die Große Kreisstadt Eilenburg zu prüfen und darzustellen (Abwägung). Sofern dies nicht möglich sein sollte (weil es nach dem Stand der Technik nicht möglich ist oder weil die Kosten der Schutzmaßnahme zum angestrebten Schutzzweck außer Verhältnis stehen (im Sinne von §41 Ab. 2 BImSchG)), ist passiver Schallschutz (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109) festzulegen.

Für Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen ist somit bei Neubaumaßnahmen die Möglichkeit passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109) zu prüfen.

In Bereichen mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) sollte die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite erfolgen. Sollte in Bereichen mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A)* nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet werden, sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen† (aus hygienischen Gründen und zum Abführen der Feuchte notwendige integrierte künstliche Be- und Entlüftung) auszustatten.

Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Lärmquelle orientierten Räume kann auch durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade erreicht werden, wie es durch die DIN 4109 festgelegt wird. Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen oder erneuerten Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht. Fenster der Schallschutzklasse 1 sind üblicherweise nicht mehr anzutreffen. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade müssen somit erst ab Lärmpegelbereich IV und höher vorgesehen werden.

---

* Zur Gewährleistung eines erhöhten Schallschutzes kann entsprechend DIN 18005 dieser Bereich schon bei 45 dB(A) beginnen.

† Durch die Lüftungsöffnungen darf es zu keiner Verschlechterung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Fassade kommen.

13 Empfehlungen zur Übernahme in den B-Plan

Im Folgenden werden Empfehlungen zur Übernahme in die entsprechenden Planteile gegeben. Der Verlauf der Isophonen, welche die Lärmpegelbereiche unterteilen, ist in den Planteil A des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden die folgenden textlichen Festsetzungen (Teil B - Textteil) für den B-Plan Nr. 43 „Wohngebiet am Grünen Fink" der Großen Kreisstadt Eilenburg empfohlen:

Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	**erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils $R'_{w,res}$** in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	**Büroräume* und ähnliches**
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten im Lärmpegelbereich IV der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Textliche Hinweise

Es wird weiterhin vorgeschlagen, den folgenden Hinweistext in den B-Plan zu übernehmen:

Lärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch den Schienen- und Straßenverkehr vorhanden.

Durch Schienenverkehr liegt die Lärmvorbelastung für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005.

Innerhalb des Plangebietes ist im südwestlichen Bereich an der Wurzener Landstraße eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehrslärm vorhanden, die tags und nachts oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen Punkt .... durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind der schalltechnischen Untersuchung ECO 16 0 20 021 mit Stand vom 12.08.2016 zu entnehmen. Das **Gutachten liegt zur Einsicht im .... aus.**

Taucha, den 12. August 2016
ECO 16 0 20 021

Der fachlich Verantwortliche:

ECO AKUSTIK GmbH
Institut für Immissionsschutz
Nonitzer Straße 69 d
04425 Taucha
Telefon 03 42 98 / 6 89 89
Telefax 03 42 98 / 6 86 18

(Dipl.-Phys. E. Stolp)

N

Maßstab 1:7500

0 37,5 75 150 225 m

Legende

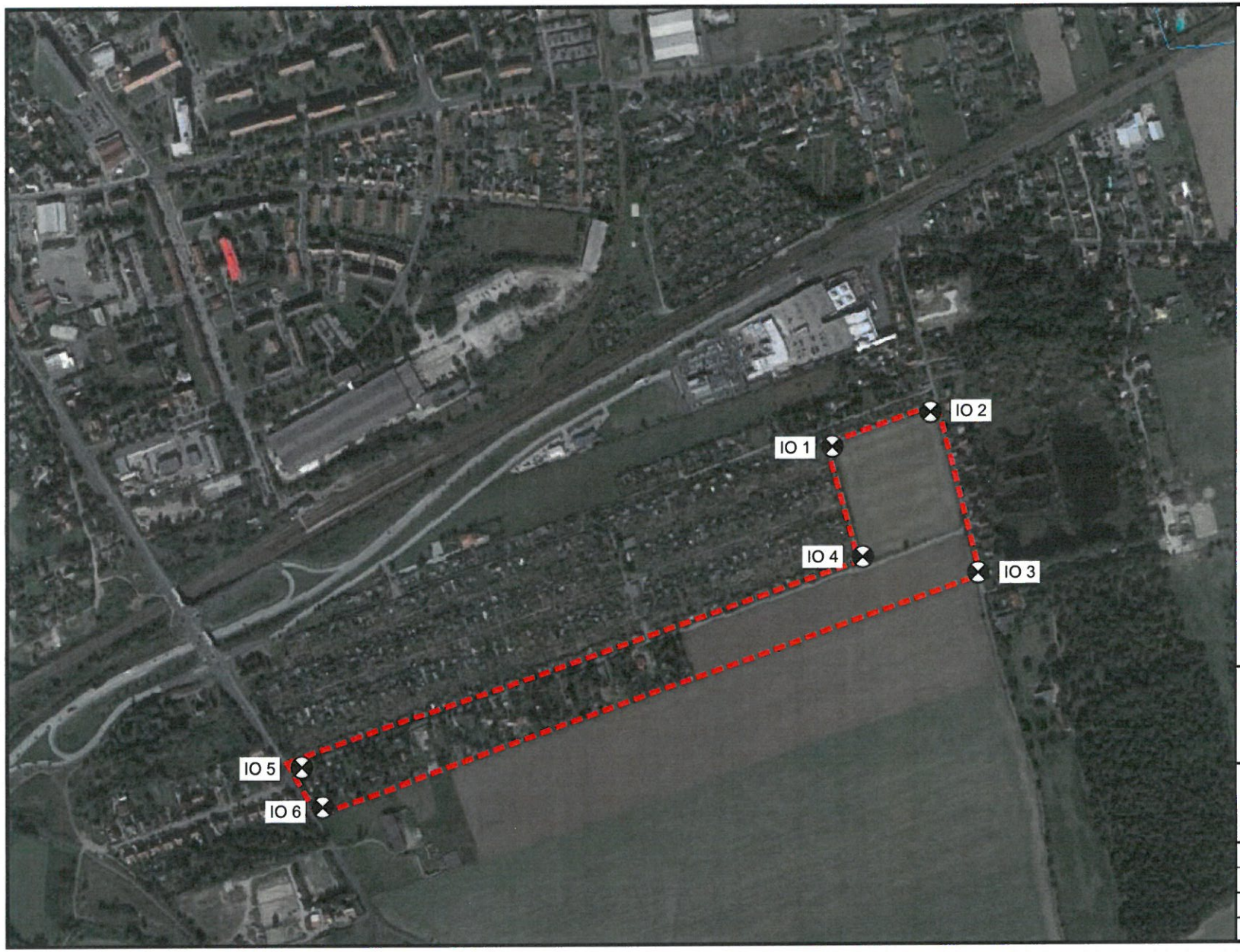
Geltungsbereich B-Plan

ECO AKUSTIK

Portitzer Str. 69 D, 04425 Taucha
Tel. 03 42 98 / 6 89 89

Stadtverwaltung Eilenburg
Bebauungsplan Nr. 43

Maßstab: 1:7500	Geltungsbereich B-Plan
Datum: 12.08.2016	
ECO 16 0 20 021	
Bearbeiter: Stolp	Anhang: 11



Maßstab 1:7500

0 37,5 75 150 225 m

Legende

Geltungsbereich B-Plan

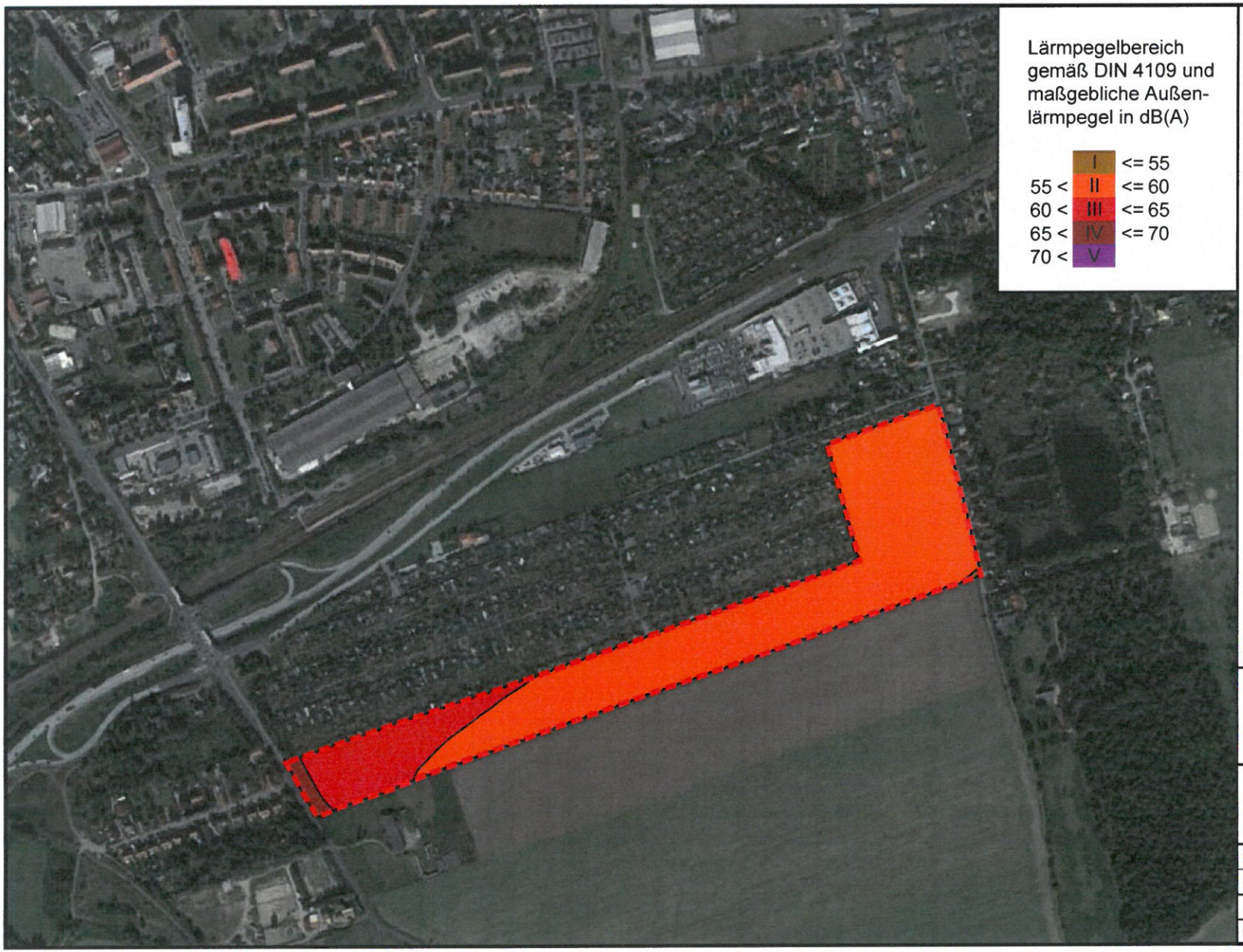
Immissionsort

ECO AKUSTIK

Portitzer Str. 69 D, 04425 Taucha
Tel. 03 42 98 / 6 89 89

Stadtverwaltung Eilenburg
Bebauungsplan Nr. 43

Maßstab: 1:7500	Lage der Immissionsorte
Datum: 12.08.2016	
ECO 16 0 20 021	
Bearbeiter: Stolp	Anhang: 12



Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 und maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

	I	<= 55
55 <	II	<= 60
60 <	III	<= 65
65 <	IV	<= 70
70 <	V	

Maßstab 1:7500

0 37,5 75 150 225 m

Legende

Geltungsbereich B-Plan

ECO AKUSTIK

Portitzer Str. 69 D, 04425 Taucha
Tel. 03 42 98 / 6 89 89

Stadtverwaltung Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 43

Maßstab: 1:7500	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
Datum: 12.08.2016	
ECO 16 0 20 021	
Bearbeiter: Stolp	Anhang: 33