

**Anlage zur Begründung zur Drucksache Nr. 061/FB4/2023/1
Bebauungsplan Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“**

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
<p>1. Landratsamt Nordsachsen vom 01.06.2023 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt 1.1.1 SG Planungsrecht/ Koordinierung</p>	<p>1. Hinweis, dass B-Plan nicht aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Eilenburg entwickelt werden kann</p> <p>2. Ausgleichflächen stellen den sonstigen Geltungsbereich des B-Plans dar (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) und müssen auf der Planzeichnung auf einem Beiplan kenntlich gemacht werden. Empfehlung Festsetzung einer Pflanzliste.</p> <p>3. Hinweise zum Umweltbericht</p>	<p>1. FNP soll fortgeschrieben werden, Beschluss ist noch zu fassen; dadurch Änderung der Flächendarstellung → B-Plan Genehmigung durch LRA</p> <p>2. Darstellung wird separat im zweiten Plan gekennzeichnet; Pflanzliste in textl. Festsetzung integriert</p> <p>3. Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
<p>1.1.2 SG Denkmalschutz</p>	<p>Vorhabenareal unterliegt der Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG. Hinweise zu Antrag und Vereinbarungen. Baudenkmale sind nicht betroffen.</p>	<p>Nachrichtliche Übernahme in textl. Festsetzungen unter 3. Hinweise und in der Begründung.</p>
<p>1.2 Umweltamt 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz <u>Bodenschutz</u></p>	<p>1. Bedenken ggü. Formulierung in der Begründung (Kapitel 7.5) und textl. Festsetzungen (Punkt 1.4) zu wasserdurchlässigen Belägen.</p> <p>2. Fehlende Hinweise in Begründung (Kap. 11) und textliche Festsetzungen (Punkt 1.4 und 3.5) zum Schutz des Bodens zur Beachtung der weiteren Planung und Bauausführung.</p>	<p>1. textl. Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen innerhalb der Grundstücke – unter 1.4.1</p> <p>2. Fehlende Hinweise wurden korrigiert</p>
<p>1.2.2 SG Immissionsschutz</p>	<p>1. keine Bedenken, wenn die Abwägung der Stadt Eilenburg ergibt, dass die Abweichung von den schalltechnischen Orientierungswerten im Plangebiet zulässig sind. Zu prüfen ist, ob das Vorhaben gemäß § 50 Satz 1 BImSchG in die nähere</p>	<p>1. Kenntnisnahme, s. Begründung S. 16</p>

	<p>Umgebung einfügt sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.</p> <p>2. Aufführung von besonderen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Hinweise;</p> <p><u>3. Auswirkungen des Vorhabengebiets</u> - bei einem allgemeinen Wohngebiet sind keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet auszugehen</p>	<p>2. Aufgenommen in textl. Festsetzung, unter 1.5 und in Begründung</p> <p>3. Kenntnisnahme</p>
1.2.3 SG Naturschutz	<p>1. die Kompensationsmaßnahme für Bestands-Feldgehölzpflanzungen sollen auf den Flurstücken 40/13 und 40/25 auf der Flur 35 in der Gemarkung Eilenburg als Feldgehölzpflanzung mit heimischen Arten auf einer Flächengröße von rd. 1427 m² erfolgen</p> <p>2. Artenschutzbelange sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht zu betrachten</p> <p>3. der Planvorentwurf weist inhaltliche und formelle Defizite auf, die zu überarbeiten/ergänzen sind</p> <p>4. Hinweise zur Außenbeleuchtung und Festsetzungsmöglichkeit zum Verzicht auf großflächige Schotterflächen</p>	<p>1. Vorgeschlagene Fläche befindet sich nahe Kaufland → hier Vorbereitung Planfeststellung zur Verbreiterung der B87n → Flächen daher ungeeignet → neue Flächen erforderlich, s. Planzeichnung, Abstimmung erfolgte am 14.08.2023 und führte zu einer Einigung.</p> <p>2. Fachgutachten vom 01.07.2023 liegt vor, im BA gab es Anmerkungen → SN eingeholt beim Gutachter → Gutachten ist vollständig & korrekt.</p> <p>3. Planvorentwurf wurde überarbeitet</p> <p>4. wurde in der textl. Festsetzung unter 1.4 mit aufgenommen, Begründung wurde ergänzt</p>
1.2.4 SG Wasserrecht SB Wasserrecht	<p><u>1. Niederschlagswasserentsorgung</u> In den textl. Festsetzungen und in der Begründung finden sich keine Regelungen zur Regenwasserentsorgung der Straße und</p>	<p>1. Muldenversickerung soll am Rand der Privatstraße stattfinden; textliche Festsetzung wurde angepasst.</p>

	<p>der privaten Grundstücke; die grundsätzliche Entsorgungslösung zur Niederschlagswasserentsorgung muss nachweislich als gesichert festgelegt sein.</p> <p>Bei Starkregenereignissen darf es vom Einzelgrundstück zu keiner Schädigung benachbarter Grundstücke kommen; Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 ist durchzuführen.</p> <p><u>2. Geothermie</u> In die Hinweise der Planzeichnung ist die wasserrechtliche Erlaubnis für geplante Erdwärmesondenanlagen aufzunehmen.</p>	<p>Gutachten wurde korrigiert, u.a. aktuelle Regendaten verwendet. Relevante Inhalte in der Begründung eingearbeitet;</p> <p>Überflutungsprüfung wurde in der Begründung aufgenommen</p> <p>2. Hinweise wurden in der Begründung aufgenommen</p>
<p>1.3 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz 1.3.1 SG Brandschutz</p>	<p>- Keine Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO und ff. ergeben, berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.</p>	<p>Hinweise zu Lage und Zugänglichkeit, Baulicher Brandschutz und Sicherstellung Löschwasser werden in der Planung berücksichtigt, sind z.T. Gegenstand der späteren Bauausführung. Löschwassermenge ist gesichert.</p>
<p>2. Landesdirektion Sachsen vom 22.05.2023</p>	<p>- Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. - weitere Beteiligung erwünscht</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen vom 24.05.2023</p>	<p>- keine grundsätzlichen Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4. LASuV vom 25.05.2023</p>	<p><u>Belange Straßenrecht</u> 1. Hochbauten jeder Art dürfen in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden; bauliche Anlagen in einer Entfernung von 40 m bedürfen unserer Zustimmung. 2. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus (Punkt 1.2 der Textfestsetzung) in westliche</p>	<p>1. Abstand wurde eingehalten, Grenzen im Plan dargestellt. 2. Ein Grundstück zwischen dem Seitenweg und</p>

	<p>Richtung zur B107 ist unzulässig, wenn dieser Mindestabstand dadurch nicht mehr eingehalten werden kann.</p> <p>3. Die Entfernung der geplanten Erschließungsstraße zur äußeren befestigten Fahrbahnkante der B107 beträgt ca. 10m; eine Erschließung über die B107 ist nicht möglich – dem Vorhaben steht nichts entgegen. - aus straßenrechtlicher Sicht wird dem Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 zugestimmt</p> <p>4. In Angrenzung zur B 107 ist entsprechend der PlanZV ein Zufahrtsverbot in die Planunterlagen einzuzeichnen</p> <p><u>Belange Planung</u> 5. keine Einwände</p> <p><u>Belange Grunderwerb und Vermögensverwaltung</u> 6. Kaufvertrag der Flurstücke 45/1 und 44/5 Flur 9 der Gemarkung Eilenburg unter aufschiebenden Bedingungen geschlossen, dass: Umwandlung der Gehölzfläche auf der AuE-Fläche Ortsumgebung B107 Eilenburg im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erzielen und eine adäquate Ersatzfläche bereitgestellt wird. Voraussetzung ist noch nicht geschaffen – die Flurstücke stehen für den Bau der Erschließungsstraße derzeit nicht zur Verfügung.</p> <p><u>7. Belange Umwelt und Landschaftsgestaltung</u> - oben genannten Bedingungen für den Verkauf sind zu erfüllen - gemeinsamer Ortstermin mit Referat 24 – Umwelt und Landschaftsgestaltung – hat zu erfolgen.</p>	<p>dem Wendehammer betroffen → Anpassung in der textlichen Festsetzung vorgenommen.</p> <p>3. Kenntnisnahme</p> <p>4. Keine Angrenzung an B107! Privater Verkehrsflächenanschluss – kein Anschluss an B107 möglich/geplant, wird nicht aufgenommen.</p> <p>5. Kenntnisnahme</p> <p>6. Termin fand am 14.08.2023 und führte zur Einigung weitere Vorgehensweise → LASuV fordert dauerhafte Sicherung durch Grundbucheintrag – Nachweis ist vorzulegen. Bei der Rodungsmaßnahme muss ein Mitarbeiter vom LASuV anwesend sein. FB3 ist informiert bzgl. Grundbucheintrag → weitere Schritte werden in die Wege geleitet.</p> <p>7. s. oben Punkt 6; Ref. 24 war bei dem Termin am 14.08.2023 vertreten.</p>
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“

Auswertung Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

	8. Erst wenn die vorgenannten Punkte, insbesondere Erschließung und Abstimmung mit Ref. 24, geklärt sind, kann eine Zustimmung zum Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden.	8. Kenntnisnahme
5. Landesamt für Archäologie vom 17.05.2023	Vorhabenareal unterliegt der Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG. Hinweise in den B-Plan aufnehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Bauherren von der Genehmigungspflicht (§14 SächsDschG) zu informieren.	Hinweise wurden aufgenommen
6. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 30.05.2023	<p>1. Vorhaben als solches keine grundsätzlichen Bedenken, die Anforderungen zum Radonschutz sind zu beachten.</p> <p><u>2. Anforderungen aus hydrogeologischer Sicht sind zu beachten</u> In den Unterlagen des Bebauungsplanes ist die Versickerung des Niederschlagswassers zur Entsorgung und dem periodischen Überstauen der Versickerungsanlage unberücksichtigt geblieben. Aus der Stellungnahme gehen Anforderungen hervor, welche in die textl. Festsetzung aufzunehmen sind.</p> <p>3. Die Geologischen Hinweise sind in den Planungsunterlagen zu übernehmen.</p>	<p>1. Hinweise sind in der Begründung aufgenommen</p> <p>2. Unterlagen wurden überarbeitet. Anforderungen wurden in textl. Festsetzung unter 1.4 aufgenommen und in Begründung ergänzt.</p> <p>3. Hinweise Begründung wurden aufgenommen.</p>
7. Polizeidirektion Leipzig vom 11.05.2023	grundsätzliche Zustimmung	Kenntnisnahme
8. AZV „Mittlere Mulde“ vom 10.05.2023	<p>1. Teilung des am nördlichsten gelegenen Baugrundstücks nicht entsprechend der Planzeichnung zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 57</p> <p><u>2. Schmutzwasserentsorgung</u> - anfallendes Schmutzwasser kann in vorhandenes Abwassernetz eingeleitet werden; es ist ein Übergabeschacht</p>	<p>1. Teilung der Baugrundstücke umgesetzt</p> <p>2. Aufnahme in die Begründung und zur Kenntnisnahme genommen, Regelungen im Erschließungsvertrag zw. Stadt und Vorhabenträger</p>

	<p>zu errichten, da die Erschließung des Gebietes über eine Privatstraße erfolgt</p> <p><u>3. Niederschlagswasserentsorgung</u> - Konkrete Hinweise aus dem Gutachten zur techn. Realisierung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers müssen zwingend beachtet werden - Baugrundgutachten für jedes Bauvorhaben erstellen, um geeignete Lösungen für die Entsorgung des Niederschlagswassers zu erarbeiten → Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz ist nicht möglich.</p> <p>4. Nur dann keine Einwände, wenn die Umsetzung entsprechend der Begründung zum B-Plan, unter Berücksichtigung des Geotechnischen Berichtes sowie unter Berücksichtigung unserer Hinweise erfolgt</p>	<p>3. Aufnahme in die Begründung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>4. Kenntnisnahme</p>
<p>9. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen Ref. 32 Geodät. Raumbezug vom 31.05.2023</p>	<p>- weitere Beteiligung erwünscht</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>10. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 09.05.2023</p>	<p>- Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG sind nicht vorhanden - zuständiger Versorgungsbereich der Stadtwerke Eilenburg</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>11. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH vom 03.05.2023</p>	<p>- es befinden sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>12. GDM com vom 08.05.2023</p>	<p>- keine vorhandenen Anlagen und keine derartigen Planungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13. Stadtwerke Eilenburg vom 15.05.2023</p>	<p>- Keine Einwände gegen Bebauung sowie Erschließung - Gebiet ist bislang nicht erschlossen</p>	<p>Kenntnisnahme aller Anstriche, Aufnahme in die Begründung</p>

Bebauungsplan Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“

Auswertung Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

	<ul style="list-style-type: none">- Anschluss an das Verteilnetz der Stadtwerke Eilenburg GmbH für die Medien Strom und Gas ist gegeben- ein Netzausbau des Strom- sowie Gasnetzes wird für Erschließung erforderlich	
14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.05.2023	<ol style="list-style-type: none">1. Allgemeines<ul style="list-style-type: none">- es befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) im Plangebiet- Zur Versorgung der Telekommunikationsinfrastruktur ist eine Verlegung neuer TK-Linien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich- keine Einwände gegen Planungsabsichten2.. Allgemeine Hinweise zur Bauausführung3. folgende fachliche Festsetzung ist aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	<ol style="list-style-type: none">1. Kenntnisnahme aller Anstriche2. Allgemeine Hinweise wurden in Begründung aufgenommen.3. Aufnahme erfolgte nur in Begründung, Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt
15. Remondis Eilenburg GmbH vom 30.05.2023	<ul style="list-style-type: none">- schlägt vor, eine Wendeschleife zu bauen statt 2 Wendehammer oder den Ausbau des Fußweges parallel zur Gartenanlage	Wird nicht weiter verfolgt, damit keine Baufahrzeuge & zukünftige Anwohner über den vorhandenen Gelbchenweg fahren
16. Doberschütz vom 08.05.2023	<ul style="list-style-type: none">- Gemeinde wird vom Vorhaben nicht berührt	Kenntnisnahme
17. Verwaltungsverband Eilenburg-West vom 31.05.2023	<ul style="list-style-type: none">- keine Einwände und Hinweise	Kenntnisnahme
17. Gemeindeverwaltung Thallwitz vom 15.05.2023	<ul style="list-style-type: none">- keine Einwände und Hinweise	Kenntnisnahme

<p>18. Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen vom 06.06.2023</p>	<p>- grundsätzlich keine Einwände,</p> <p><u>1. Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Errichtung von Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausschließlich in öffentlich gewidmeten Flächen, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung erforderlich → 2 Varianten der Versorgung möglich- Erschließung obliegt i.d.R. einem Erschließungsträger; Einzelheiten sind vorab mit dem VEW abzustimmen und vertraglich zu regeln- VEW ist rechtzeitig in weitere Planungsschritte einzubeziehen	<p>Kenntnisnahme</p> <p>1. Hinweise werden in Begründung aufgenommen; Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt, Regelungen entsprechend der Abstimmung mit Versorgungsverband</p>
--	---	---