

**LÜCKING & HÄRTEL GMBH**

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

**PROJEKT:** **Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Eilenburg**  
**„Wohnen am Gelbchenweg“**

**AUFTRAG:** **Teil II: Umweltbericht**  
Berichtsnummer: 1043-N-02-18.08.2023/0

**PLANAUFSTELLENDENDE KOMMUNE:** Stadt Eilenburg  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

**VORHABENTRÄGER:** Grundstücksgemeinschaft Gebrüder Gaebel & Sohn  
Bahnhofstraße 24a  
04838 Eilenburg

**PLANVERFASSER:** IBS GmbH  
Pehritzsch  
Mühlweg 12  
04838 Jesewitz

**NAME DES VERANTWORTLICHEN BEARBEITERS:** B. Sc. Franziska Aurich  
**Name der Institution:** Lücking & Härtel GmbH  
Kobershain  
Bergstraße 17  
04889 Belgern-Schildau  
Tel.: 034221 / 551 99-0  
Fax: 034221 / 56829  
[f.aurich@luecking-haertel.de](mailto:f.aurich@luecking-haertel.de)  
<http://www.luecking-haertel.de>



KOBERSHAIN, DEN 18.08.2023

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Veranlassung der Bauleitplanung und des Umweltberichtes .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Inhalt und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
1.2.1	Angaben zum Standort .....	4
1.2.2	Art des Vorhabens und der Festsetzungen .....	4
1.2.3	Bedarf an Grund und Boden .....	6
<b>1.3</b>	<b>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und-Plänen sowie deren Berücksichtigung .....</b>	<b>6</b>
1.3.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan / Regionalplan .....	8
1.3.2	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan .....	8
1.3.3	Flächennutzungsplan .....	8
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2</b>	<b>Schutzgut Fläche .....</b>	<b>11</b>
<b>2.3</b>	<b>Schutzgut Boden .....</b>	<b>12</b>
<b>2.4</b>	<b>Schutzgut Wasser .....</b>	<b>12</b>
<b>2.5</b>	<b>Schutzgut Klima/Luft .....</b>	<b>13</b>
<b>2.6</b>	<b>Schutzgut Landschaft .....</b>	<b>14</b>
<b>2.7</b>	<b>Schutzgut Mensch .....</b>	<b>15</b>
<b>2.8</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....</b>	<b>16</b>
<b>2.9</b>	<b>Wechselwirkungen .....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....</b>	<b>19</b>
<b>4.1</b>	<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) .....</b>	<b>19</b>
<b>4.2</b>	<b>Schutzgut Fläche .....</b>	<b>19</b>
<b>4.3</b>	<b>Schutzgut Boden .....</b>	<b>20</b>
<b>4.4</b>	<b>Schutzgut Wasser .....</b>	<b>20</b>
<b>4.5</b>	<b>Schutzgut Klima/Luft .....</b>	<b>20</b>
<b>4.6</b>	<b>Schutzgut Landschaft .....</b>	<b>21</b>
<b>4.7</b>	<b>Schutzgut Mensch .....</b>	<b>21</b>
<b>4.8</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zum Ausgleich .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Planalternativen .....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>24</b>
<b>7.1</b>	<b>Grundlagen/Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....</b>	<b>24</b>
7.1.1	Fachgutachten zu den Belangen des Umweltschutzes .....	24
7.1.2	Umweltrelevante Stellungnahmen .....	24
<b>7.2</b>	<b>Monitoring nach Anlage 1 Nr. 3 b BauGB .....</b>	<b>25</b>
<b>7.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>25</b>
<b>7.4</b>	<b>Referenzliste der Quellen .....</b>	<b>27</b>



## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden im Plangeltungsbereich.....	6
Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	6

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Lageplan Entwurf Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Eilenburg „Wohnen am Gelbchenweg“; Stand 18.08.2023 (IBS ohne Maßstab) .....	5
Abbildung 2: Auszug FNP der Stadt Eilenburg (ohne Maßstab) .....	9

Die Vervielfältigung bzw. Weitergabe dieser Unterlage ist nur mit Zustimmung der Lücking & Härtel GmbH gestattet.  
Ausgenommen ist die bestimmungsgemäße Verwendung zur Beteiligung von Behörden, Bürgern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie zur Beschlussfassung im Aufstellungsverfahren.



# **1 Einleitung**

## **1.1 Veranlassung der Bauleitplanung und des Umweltberichtes**

Die Grundstücksgemeinschaft Gebrüder Gaebel & Sohn hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“ bei der Stadt Eilenburg beantragt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für das Vorhaben zum Wohnungsbau im Außenbereich der Stadt Eilenburg zu schaffen.

Der vorliegende Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar (Teil II), in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

## **1.2 Inhalt und Ziele der Planung**

### **1.2.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Eilenburg im Stadtteil Berg. Westlich grenzt die Bundesstraße B107 (Zschepliner Landstraße) und südlich der Zubringer von der Kospaer Landstraße direkt an den Vorhabenstandort an. Östlich grenzen Wohnbebauungen und nördlich die Kleingartenanlage KGV „Gelbchenweg“ e.V. an das Eingriffsgebiet.

Der Plangeltungsbereich für das Vorhaben bezieht sich auf die Flurstücke Flurstücke 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54 und 1/55, Flur 15, Gemarkung Eilenburg sowie 44/5 und 45/1, Flur 9, Gemarkung Eilenburg, Landkreis Nordsachsen, Freistaat Sachsen.

### **1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen**

Die Stadt Eilenburg beabsichtigt eine bislang vorrangig als Intensivgrünland genutzte Fläche zu einem Wohngebiet umzunutzen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt mit Anbindung an den nördlichen Gelbchenweg.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO, als „Straßenverkehrsfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie als „private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt werden. Innerhalb der „privaten Grünfläche“ ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf diesen ist eine Mittelhecke anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Im Plangebiet zugelassen sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Weiterhin zulässig sind Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Sonnenenergie und Geothermie).

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,4 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei. Die maximale First-/Gebäudehöhe wird mit 139 m über DHHN2016 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 10 bis 11 m.

In der nachfolgenden Abbildung 1 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt.



Abbildung 1: Lageplan Entwurf Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Eilenburg „Wohnen am Gelbchenweg“; Stand 18.08.2023 (IBS ohne Maßstab)



### 1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich des Vorhabens bezieht sich auf eine rd. 6.445 m<sup>2</sup> Fläche. Der Bedarf an Grund und Boden ist in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden im Plangeltungsbereich

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)	4.495 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.745 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	205 m <sup>2</sup>
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>6.445 m<sup>2</sup></b>

### 1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und-Plänen sowie deren Berücksichtigung

Die Anlage 1 Nr. 1.b) BauGB fordert die Berücksichtigung von Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, welche für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind. Nachfolgend werden die Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen, welche für die hier vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind, dargelegt und deren Art bzw. Erforderlichkeit der Berücksichtigung im Verfahren dargestellt.

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung im Verfahren
§1 Abs. 6 Nr. 1 <b>BauGB</b>	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Erstellen eines Umweltberichtes nach Umweltprüfung
§1 Abs. 6 Nr. 5 <b>BauGB</b>	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Erstellen eines Grünordnungsplans für den Vorhabenstandort
§1 Abs. 6 Nr. 7 <b>BauGB</b>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Erstellen eines Umweltberichtes nach Umweltprüfung - Erstellen eines Grünordnungsplanes sowie artenschutzfachlichen Gutachtens für den Vorhabenstandort
§1a Abs. 2 <b>BauGB</b>	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	- Erstellen eines Grünordnungsplans für den Vorhabenstandort
§1a Abs. 3 <b>BauGB</b> und §18 Abs. 1 <b>BNatSchG</b>	Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	- Erstellen eines Grünordnungsplans für den Vorhabenstandort
§1a Abs. 5 <b>BauGB</b>	Erfordernisse des Klimaschutzes	- Erstellen eines Umweltberichtes nach Umweltprüfung
§1 <b>BNatSchG</b>	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist	- Erstellen eines Umweltberichtes nach Umweltprüfung - Erstellen eines Grünordnungsplanes sowie artenschutzfachlichen Gutachtens für den Vorhabenstandort
§13 <b>BNatSchG</b>	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu kompensieren.	- Erstellen eines Grünordnungsplans für den Vorhabenstandort

<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziel(e)</b>	<b>Berücksichtigung im Verfahren</b>
§33 Abs. 1 <b>BNatSchG</b>	Verbot von erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von NATURA2000 Gebieten	- keine Berücksichtigung, aufgrund der fehlenden Betroffenheit
§44 <b>BNatSchG</b>	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Erstellen artenschutzfachliches Gutachten für den Vorhabenstandort
§1 <b>BBodSchG</b>	nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktion	- Erstellen eines Grünordnungsplans für den Vorhabenstandort
§1 Abs. 1 Nr. 4 <b>BBodSchG</b>	Anforderungen zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen	- Erstellen eines Umweltberichtes nach Umweltprüfung
§1 <b>KreislaufwirtschaftsG</b>	Schonung der natürlichen Ressourcen Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen	- Erstellen eines Umweltberichtes nach Umweltprüfung
§27 Abs.1 und 2 <b>WHG</b> und §44 <b>WHG</b>	oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden	- Erstellen eines Umweltberichtes nach Umweltprüfung
§47 Abs.1 und 2 <b>WHG</b>	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird und alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden	- Erstellen eines Umweltberichtes nach Umweltprüfung
§1 Abs. 1 <b>DSchG</b>	Schutz, Pflege und Erhalt von Denkmälern	- Erstellen eines Umweltberichtes nach Umweltprüfung
§1 i.v.m. §5 <b>BImSchG</b>	Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft	- Erstellen eines Umweltberichtes nach Umweltprüfung
§50 <b>BImSchG</b> i.v.m. §3 <b>12. BImSchV</b>	Verhinderung von Störfällen	- keine Berücksichtigung, da kein Vorkommen von störfallrelevanten Stoffen
§35 Abs.1 <b>UVPG</b>	SUP-Pflicht bei Plänen und Programmen	- entspricht dem Umweltbericht

### **1.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplan / Regionalplan**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsens (/15/) und dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 (/16/).

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum (Zentraler Ort) im ländlichen Raum eingestuft.

Der Regionalplan Leipzig-West-sachsen (RPI L-WS) 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 RPI L-WS 2021 verankert:

- Z 1.3.1  
Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.
- Z 1.3.3  
In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.
- G 1.3.6  
Die Mittel- und Grundzentren im ländlichen Raum sollen so entwickelt werden, dass sie die vom Oberzentrum Leipzig ausgehenden Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermitteln.

Mit diesem Bebauungsplan wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen.

### **1.3.2 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan**

Der Regionalplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplanes.

### **1.3.3 Flächennutzungsplan**

Für das Vorhabengebiet existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eilenburg mit Stand vom 20.11.2009. Ein Auszug aus dem FNP wird in Abbildung 2 dargestellt.



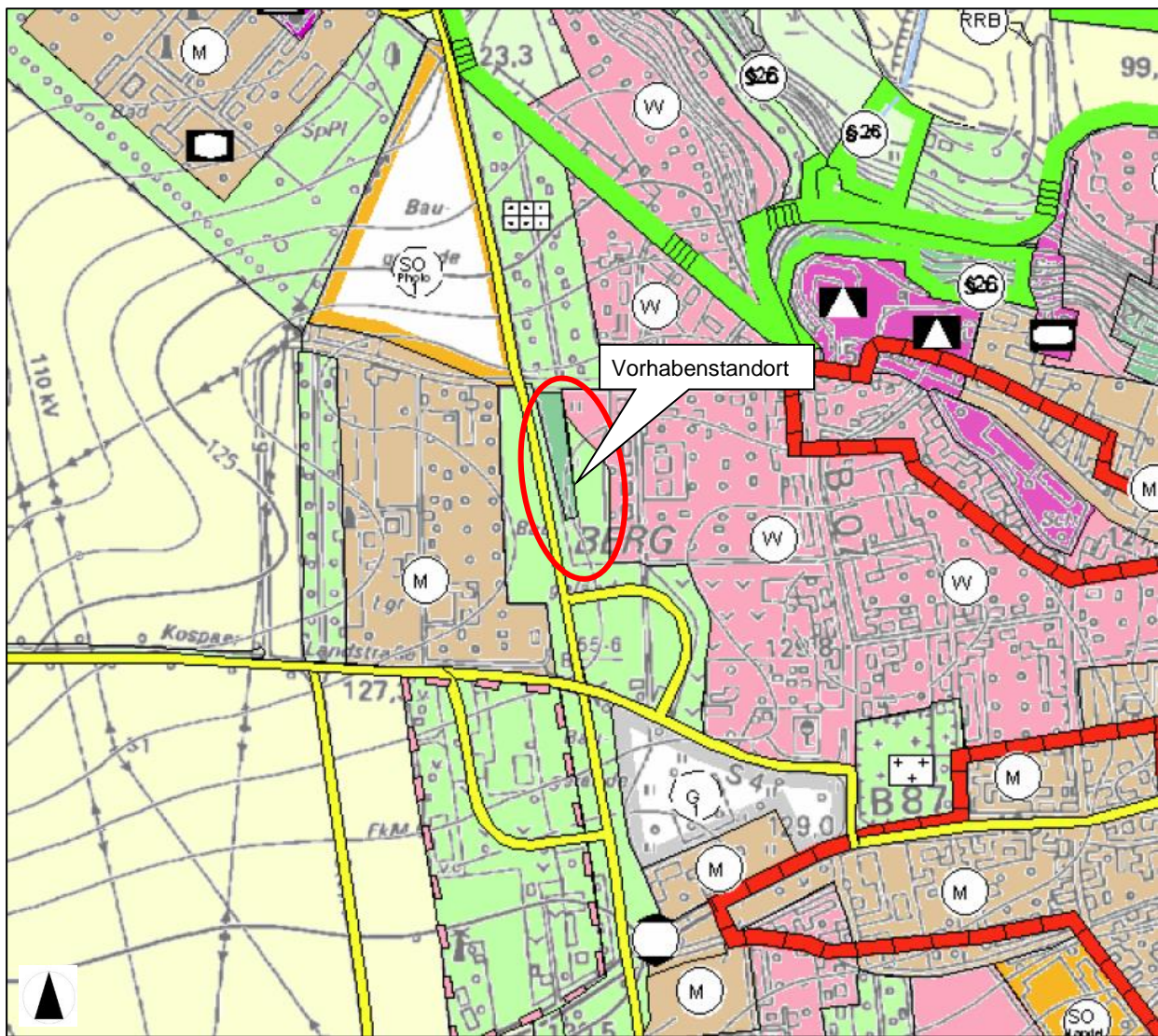


Abbildung 2: Auszug FNP der Stadt Eilenburg (ohne Maßstab)

Der Bereich des Vorhabenstandortes ist im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft und Wald“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a und b BauGB dargestellt.

Direkt östlich und nordöstlich des Vorhabengebietes befinden sich Wohnbebauungen, die im FNP als „Wohnbauflächen (W)“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt sind.

## **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

#### Beschreibung:

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutztes Dauergrünland dar, welches jährlich mehrfach gemäht mit. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat die Fläche aufgrund der intensiven Nutzung und der Nähe zu Straßen und Gebäuden eine nachrangige Bedeutung. Gleichfalls ist eine geringe Natürlichkeit/Naturnähe anzunehmen. Es handelt sich nicht um Sonderstandorte und auch nicht um besonders schutzwürdige Biotope.

Im nordwestlichen Bereich des Vorhabenstandortes befindet sich eine Gehölzanzpflanzung, die 1999 als Kompensationsmaßnahme für den Bau der Ortsumgehungsstraße B 107 gepflanzt wurde. Es handelt sich um eine Gehölzpflanzung, welche aus gebietsheimischen Arten besteht. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll diese auf einer Größe von rd. 1.427 m<sup>2</sup> gerodet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Entfernung der Gehölzbestände Brutreviere betroffen sein können. Höhlenbäume können ausgeschlossen werden. Pränante, besonders erhaltenswerte Bäume fehlen im gesamten Plangebiet.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde ein artenschutzfachliches Gutachten (/4/) erstellt. Das Vorhabengebiet wurde im Rahmen der Untersuchung auf das Vorhandensein von Individuen sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der entsprechenden besonders und/oder streng geschützten Art(en), hier Zauneidechsen, Fledermäuse und Brutvögel, überprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Ausstattung des Plangebietes und näheren Umfeldes, fehlender artspezifischer und essenzieller Habitatbestandteile sowie vorhandener Störeinflüsse infolge von Verkehr, Licht und menschlicher Betriebsamkeit durch das Vorhaben keine Störung erfolgt, die sich negativ auf die Überlebenschance, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg lokaler Populationen europäisch geschützter Arten auswirkt. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko kann ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

Durch das Planvorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

### Auswirkungsprognose:

Die geplante Bebauung führt zu einem (Teil-)Lebensraumverlust von Pflanzen und Tieren durch die Rodung eines Teilbereiches des nordwestlich angrenzenden Feldgehölzes. Die Rodung erfolgt nur im unbedingt erforderlichen Maß. Gem. Grünordnungsplan (/2/) wird das Feldgehölz in einer Größe von 1.427 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 126/35, Flur 46, Gemarkung Eilenburg, neu gepflanzt. Weiterhin ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ die Entwicklung einer Mittelhecke geplant. Mit Anlage der Privatgärten im Zuge der Planrealisierung entstehen neue Biotopstrukturen, die insbesondere von Arten mit Bindung an den Lebensraum „Garten“ besiedelt werden können. Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit der Planung nicht zu erwarten.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind insgesamt Umweltwirkungen von mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten.

## **2.2 Schutzgut Fläche**

### Beschreibung:

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Es handelt sich um eine offene Fläche. Im westlichen Randbereich befindet sich ein Feldgehölz.

### Auswirkprognose:

Während der Bauphase kann es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Flächen durch Lagerung von Baumaterialien oder durch den Bau von Baustraßen kommen.

Grundsätzlich kommt es zu einem Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Eilenburg, während es zu einem Verlust von Freiraumflächen kommt.

### Ergebnis:

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Wohngebiet führt zur zusätzlichen, quantitativen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Stadtgebiet Eilenburg.

Insgesamt ist von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Das Plangebiet ist unversiegelt und wird als Grünlandfläche intensiv genutzt. Der Mutterboden wurde infolge der landwirtschaftlichen Nutzung umgelagert und teilweise mit den Mineralböden (Sand, Kies, Schluff) des Untergrundes vermischt.

Für das Vorhabengebiet wurde ein „Geotechnischer Bericht“ (/5/ und /6/) vorgelegt. Dieser ergab, dass der Untergrund des Plangebietes unter der Begrünungszone aus Löß über Geschiebelehm/Schmelzwassersanden besteht. Die Böden verfügen über ein hohes Biotopentwicklungspotenzial.

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### Auswirkungsprognose:

Mit der geplanten Wohnbebauung lässt sich eine Versiegelung von Boden nicht vermeiden. Die betroffenen Flächen verlieren ihre Funktionen für den Naturhaushalt vollkommen. Die Ausgleichsplanung für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (/2/).

### Ergebnis:

Insgesamt ist von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

Während der Baugrunduntersuchung (/5/) wurden in der Rammkernsondierung RKS 3 im nördlichen Vorhabengebiet wasserführende Horizonte angetroffen. Der Anschnitt des obersten Schichtenwassers erfolgte in einer Tiefe von 1,0 m unter Geländeoberkante.

Der Ruhewasserspiegel wurde in dieser RKS in einer Tiefe von 3,92 m unter Geländeoberkante, entsprechend einer geodätischen Höhe von 123,75 m ü. DHHN 92 eingemessen.

Die innerhalb des Geschiebelehms eingeschalteten Schmelzwassersande bilden den oberen, „schwebenden“, teilweise zusammenhängenden, hier teilweise trockenfallenden Grundwasserleiter GWL 1.4.

Der für die Bemessung von Versickerungsanlagen relevante mittlere höchste Grundwasserstand kann für den „schwebenden“ Grundwasserleiter für den Bereich des Wohngebietes auf einer

geodätischen Höhe von 124,50 m ü. DHHN 92 und somit ca. 3,0 ... 5,5 m unter Gelände angenommen werden.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde ein Handschurf (Schurf I) im mittleren Vorhabengebiet durchgeführt. Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit sind die im Untergrund anstehenden schwach schluffigen Schmelzwassersande im nördlichen Bereich als „durchlässig“ zu charakterisieren und damit für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Im mittleren bis südlichen Bereich des Vorhabengebietes wurden jedoch nur „schwach durchlässige“ bis „sehr schwach durchlässige“ Böden ermittelt, welche nicht für die Versickerung geeignet sind.

Der Standort liegt nicht in einem Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. Er liegt weiterhin nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserentstehungsgebiet.

#### Auswirkungsprognose:

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Veränderung der Grundwassersituation. Sie führt jedoch nicht zu einer direkten Beeinträchtigung von Fließgewässern.

Es ist geplant das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soweit möglich vor Ort zu versickern, um Beeinträchtigungen des Grundwassers aus einer im Vergleich zum Bestand verringerten Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Da eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge entsprechend der Vorschriften der DWA-A 138 auf den Grundstücken nicht möglich ist, soll das verbleibende Regenwasser entlang der Anliegerstraße in einem oder mehreren flachen Mulden-Rigolen-Elementen mit einer Tiefe von ca. 0,60 m gespeichert werden und in einer Kombination aus Versickerung im Mutterboden, dem Geschiebelehm und den Sandschichten sowie einer Verdunstung über die Geländeoberfläche entsorgt werden.

Stoffeinträge in das Grundwasser sind im Zusammenhang mit der angestrebten Wohnnutzung nicht zu befürchten.

#### Ergebnis:

Insgesamt sind für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **2.5 Schutzgut Klima/Luft**

#### Beschreibung:

Im Plangeltungsbereich bestehen keine erheblichen Vorbelastungen der Luft. Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in Gebieten mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen und auch nicht in Gebieten, welche als Luftaustauschbahnen bedeutsam sind. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Luftkurorten.

### Auswirkungsprognose:

Die Durchführung der Planung führt nicht zu grundlegenden Veränderungen lokalklimatischer Verhältnisse (Verlust oder Einschränkung klimatischer Ausgleichsfunktion). Die Planung hat keine Auswirkungen auf die großräumigen Klimakennzahlen. Die Errichtung der Einfamilienwohnhäuser erfolgt nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) respektive nach den zum Zeitpunkt der gestellten Bauanzeigen geltenden Gesetzesgrundlagen für Gebäude z.B. Gebäudeenergiegesetz. Die Ziele des Klimaschutzes werden berücksichtigt.

Infolge der Versiegelung und Bebauung von Flächen gehen kleinklimatische Änderungen im Hinblick auf Oberflächenerwärmung und marginale Einschränkung des Luftaustausches des angrenzenden Siedlungsraumes einher. Eine Verschlechterung der Luftqualität infolge von Anwohnerverkehr und Hausbrand ist nicht vermeidbar. Großräumige signifikante Klimaänderungen sind mit der künftigen Nutzung nicht zu erwarten.

Mit Realisierung der Planung sind keine gravierenden Änderungen der bestehenden Situation zu erwarten.

### Ergebnis:

Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

### Beschreibung:

Die Landschaft am Vorhabenstandort wird geprägt durch die gleichbleibende Topografie (eben), welche durch die eingetieftete Bundesstraße B 107 sowie deren Zufahrten unterbrochen wird.

Der Eingriffsort wird als Intensivgrünland genutzt und ist von den nördlich und östlich angrenzenden Wohngrundstücken einsehbar. Westlich und südlich befinden sich Gehölzpflanzungen, welche den Sichtraum eingrenzen. Von der tiefer liegenden B 107 und deren Zufahrt ist das Vorhabengebiet nicht einsehbar.

Landschaftsprägende Objekte befinden sich nicht im Plangebiet. Den bestehenden Gehölzbeständen der Umgebung kommt eine hohe Bedeutung für die Strukturierung der Landschaft zu.

Die Landschaft hat eine allgemeine Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

### Auswirkungsprognose:

Mit der Planung erfolgt eine Ausdehnung der Wohnnutzung. Die Schaffung von Wohnraum ist bundespolitisches Ziel. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ mit zulässigen ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern und einer beabsichtigten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fügt sich in

das vorhandene Ortsbild ein. Mit der Festsetzung von Anpflanzungsflächen an der südlichen Grenze des Plangebietes wird eine Abgrenzung von Wohnbebauung zu der sich räumlich anschließenden Straßennutzung (Zubringer B 107) gewährleistet.

#### Ergebnis:

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **2.7 Schutzgut Mensch**

#### Beschreibung:

Dem Plangebiet kommt als Grünland, welches intensiv genutzt wird, keine besondere Bedeutung für die Naherholung zu. Auch die Zufahrtswege sind keine regional oder überregional bedeutsamen Erholungs- oder Wanderwege.

Lärmvorbelastungen bestehen aufgrund den von der Bundesstraße B 107 ausgehenden Verkehrslärmemissionen. Wesentliche Vorbelastungen aus Gerüchen sowie anderen Luftschadstoffen gibt es für das Vorhabengebiet nicht.

#### Auswirkungsprognose:

Über die Festsetzung von Anpflanzungsflächen an der südlichen Grenze des Plangebietes wird eine visuelle Trennung zwischen Verkehrsflächen und der künftigen Wohnnutzung gewährleistet.

Aus dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur nutzungsbedingte Geräuschemissionen in geringem Umfang zu erwarten; ggf. durch Luft-Wärme-Aggregate.

Mit der geplanten Wohnnutzung bleiben die Anforderungen an ein gesundes Wohnen sowohl für die künftige Nutzung als auch im Hinblick auf die bestehende angrenzende Wohnbebauung gewahrt.

Zur Bewertung des Verkehrslärmes wurde eine Stellungnahme der Lücking & Härtel GmbH (vgl. /3/) vorgelegt. Für das Vorhabengebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr vorhanden, die im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 liegen. Im Tagzeitraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) ausschließlich in einem kleinen Bereich im Nordosten eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der SOW bedarf es der Abwägung durch die Stadt Eilenburg, ob das Vorhaben am Standort zulässig ist.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung für Verkehrslärm liegt für Tagwerte bei 70 dB(A) bzw. für Nachtwerte bei 60 dB(A) und wird nicht überschritten.

Im Rahmen der erforderlichen Bauanzeigen (Bauantrag) für die jeweiligen Wohnhäuser ist der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt hohe Umweltwirkungen zu erwarten.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

Gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, SG-Denkmalschutz, vom 01.06.2023 (/7/) ist das Vorhabenareal Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Auswirkungsprognose:

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Daher sind archäologische Denkmale nicht auszuschließen. Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich dabei aus § 14 SächsDschG:

„(1) Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

1. *Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, ausführen will,*
2. *die bisherige Bodennutzung von Grundstücken, von denen bekannt ist, dass sie im Boden Kulturdenkmale bergen, ändern will.“*

Die Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen, sofern das Vorhaben keiner Baugenehmigung oder bauordnungsrechtlichen Zustimmung bedarf.

Ergebnis:

Insgesamt sind für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.



## **2.9 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen unter den Schutzgütern bestehen im Rahmen ihrer allgemeinen ökologischen und physikalischen Funktionszusammenhänge (z.B. Struktur- und Artenvielfalt, Boden- und Wasserhaushalt).

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über allgemeine Funktionszusammenhänge hinausgehen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechenden Sonderbiotopen), lassen sich für das Plangebiet nicht ableiten.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Flächen weiterhin als Intensivgrünland mit mäßiger Bedeutung für Natur und Umwelt genutzt werden. Die bestehende Feldgehölzpflanzung bliebe erhalten und somit das Habitatpotenzial für Pflanzen und Tiere.

Bei einer Beibehaltung der aktuellen Nutzung blieben die Entwicklungsmöglichkeiten bzw. die Aufwertung durch Baum- und Strauchpflanzungen in den Randbereichen des Gesamtgeländes unwahrscheinlich.

Die Flächen würden zumindest teilweise Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aufnehmen können.

Der Landschaftsblick bliebe erhalten.

Die Errichtung eines Wohngebietes wäre ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes unzulässig.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

### **4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

Die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn der vorbereitenden Arbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Schaffung der Zuwegungen etc.) soll nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres erfolgen. Sofern der Baubeginn im o. g. Zeitfenster liegt, kann eine Bautätigkeit ohne Unterbrechungen in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Um Bruten zu vermeiden, sind ergänzend weitere Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen (z. B. Aufhängen von Flatterbändern oder reflektierender Scheiben). Alternativ kann die Vergrämung durch das tägliche Schleppen oder Harken des Baufeldes ab Beginn der Brutzeit (Anfang März) erfolgen.

Die vorhandenen Gehölze außerhalb des Plangeltungsbereiches (verbleibendes Feldgehölz) entlang der neu zu errichtenden Straße sind bei der Baudurchführung sowie bei der Verwendung von Baumaschinen in der Nähe der Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Baubedingte Beeinträchtigungen der Gehölze werden somit vermieden.

Baustellenflächen, die nachfolgend keiner direkten Überbauung und Nutzung unterliegen, werden rekultiviert und der Gartennutzung zugeführt. Bodenverdichtungen werden aufgehoben und ein Saatplanum geschaffen. Die Flächen sind vollständig und dauerhaft zu begrünen und mit einheimischen Baum- und Straucharten gärtnerisch zu gestalten. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden somit minimiert.

Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zugelassen, da diese nur wenige, ausgewählte Pflanzen beheimaten sowie Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung bieten. Weiterhin wird eine Beeinträchtigung der Kleinklimas und die landschaftsuntypische Gestaltung der Grundstücke vermieden.

Die Eingriffsfläche sollte vor Beginn der Bauarbeiten entlang der Straßenabböschung B107 und Abfahrt B107 nach Kospaer Landstraße (entlang West- und Südgrenze des Vorhabenbereiches) mit Reptilienschutzzaun (80 cm hoch, bodenschlüssig) abgezäunt werden, um ein eventuelles Einwandern von Individuen in die Baufläche zu verhindern. Nach Beendigung der Bauarbeiten sollte der Reptilienschutzzaun wieder entfernt werden.

### **4.2 Schutzgut Fläche**

Gesonderte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter Vegetation und Boden, müssen nicht erbracht werden.

### **4.3 Schutzgut Boden**

Beeinträchtigungen des Bodens aus Baustelleneinrichtungen sollen über die Sicherung und fachgerechte Lagerung von Oberboden, die Trennung von Ober- und Unterboden, die Sicherung der Umgebung vor Befahren und Ablagerung, die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen usw. vermieden werden. Bei den Bautätigkeiten sind die DIN 18915 – Bodenarbeiten sowie DIN 18300 – Erdarbeiten anzuwenden.

Die Bodenversiegelung soll auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß begrenzt werden. Vollständig befestigte Wege und Flächen werden nur dort errichtet, wo dies erforderlich ist. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden minimiert.

### **4.4 Schutzgut Wasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend vor Ort versickert werden. Somit werden Beeinträchtigungen aus einer verringerten Grundwasserneubildungsrate minimiert.

Eine schadlose Versickerung ist sicherzustellen, indem die Dimensionierung der Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 bemessen wird. Des Weiteren ist für die Versickerungsanlagen eine Bewertung nach DWA-M 153 zu erstellen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

### **4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange Klima/Luft werden vermieden. Die Standortwahl bezieht sich auf einen Bereich, der keinen klimatischen Sonderstandort oder Kaltluftabflüsse mit Wirkungen auf Wohngebiete bzw. belastete Gebiete aufweist. Über die Nachverdichtungen werden Auswirkungen oder Veränderungen des Mikroklimas vermieden.

Gesonderte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen müssen, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter Vegetation, Boden und Wasser, nicht erbracht werden.

#### **4.6 Schutzgut Landschaft**

Im Bebauungsplan werden Anpflanzungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes festgesetzt. Mit dieser Festsetzung an der südlichen Grenze des Plangebietes wird eine Abgrenzung von Wohnbebauung zu der sich räumlich anschließenden Straßennutzung (Zubringer B 107) gewährleistet.

Im Zusammenhang mit den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden Eingriffe auf ein geringes, unerhebliches Maß reduziert.

#### **4.7 Schutzgut Mensch**

##### Auf das Plangebiet wirkende Emissionen:

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind die Anforderungen an Schallschutz der Gebäude in den jeweiligen Bauanzeigeverfahren explizit zu prüfen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 für die geplanten Einfamilienhäuser müssen eingehalten werden.

Dabei ist eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen und geeignete schalldämmende Lüftungsanlagen zu installieren, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Luftzufuhr zu gewährleisten. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Anforderungen an das gesunde Wohnen sind für das hier projektierte Allgemeine Wohngebiet zu wahren und zu berücksichtigen.

##### Emissionen aus dem Plangebiet:

Geräuschemissionen sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Luft-Wärmepumpen an den Wohnhäusern sind die im LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten gegebenen Hinweise (/10/) zu berücksichtigen.

Die geplanten Nutzungen führen nicht zu wesentlichen Geruchs-, Staub oder Luftschadstoffemissionen. Daher sind keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden (/8/). Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

## 5 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der Planung wird ein Eingriff gem. § 14 BNatSchG vorbereitet, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist.

Die naturschutzfachliche Untersuchung der für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfes erfolgt in einem Grünordnungsplan (GOP, /2/). Die Bilanzierung orientiert sich an der „*Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen*“ i.V.m. der „*Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung*“ (/11/ und /12/).

Eingriffe in den Boden und Biotopverluste ergeben sich aus der Voll- und Teilversiegelung und dem damit einhergehenden Funktionsverlust der offenen Bodenbereiche. Diese werden über die geplante Eingrünung des Wohngebietes mit einer Mittelhecke südlich teilweise kompensiert (Maßnahme A1, Plangeltungsbereich 1). Weiterhin ist geplant, auf dem Flurstück 61/4, Flur 4, Gemarkung Doberschütz, eine Streuobstwiese aus 24 klein- bis mittelkronigen Obstgehölzen im Komplex mit extensiv genutztem Grünland auf einer rd. 2.000 m<sup>2</sup> großen Fläche zu entwickeln (Maßnahme A2, Plangeltungsbereich 2). Zum vollständigen Ausgleich soll außerdem auf dem Flurstück 126/35, Flur 46, Gemarkung Eilenburg, auf einer von Neophyten dominierten Fläche extensives Grünland in einer Flächengröße von rd. 1.100 m<sup>2</sup> entwickelt werden (Maßnahme A3, Plangeltungsbereich 3).

Aus der Durchführung der Planung resultiert gem. Formblatt FI des GOP ein Ausgleichsbedarf von 3,52 WE. Formblatt FIII im GOP zeigt, dass eine Wertsteigerung von 4,54 WE durch die geplanten Maßnahmen A1, A2 und A3 erzielt wird.

Das durch Rodung verlorengegangene Feldgehölz wird auf dem Flurstück 126/35, Flur 46, Gemarkung Eilenburg, in einer Flächengröße von rd. 1.427 m<sup>2</sup> ersetzt (Maßnahme M1, Plangeltungsbereich 3).

In den Plangeltungsbereichen 1, 2 und 3 des Bebauungsplanes dargestellte Maßnahmen- sowie Anpflanzungsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild festgesetzt.

## **6 Planalternativen**

Planalternativen für den Vorhabenstandort bestehen nicht, da die entwickelten und erschlossenen Bauflächen im Stadtgebiet fast vollständig ausgelastet sind. Daher sollen auch Randflächen des Siedlungsgebietes von Eilenburg entsprechend entwickelt werden.

Für das Plangebiet ist die Erschließungsstraße „Gelbchenweg“ bereits ausgebaut und die Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen entlang dieser Straße. Eine Flächenverfügbarkeit wurde durch Kauf geklärt. Standortalternativen gibt es deshalb nicht.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Grundlagen/Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

#### **7.1.1 Fachgutachten zu den Belangen des Umweltschutzes**

Für den Umweltbericht wurden die folgenden Prognosen und Prüfungen vorgelegt und nach den genannten technischen Verfahren und Grundlagen bearbeitet:

- /1/ IBS GmbH (2023): Begründung zum Entwurf, Stand: 18.08.2023
- /2/ Lücking & Härtel GmbH (2023): Grünordnungsplan, Stand: 18.08.2023
- /3/ Lücking & Härtel GmbH (2023): Stellungnahme Geräusch, Stand: 24.04.2023
- /4/ Terra Typica – Hartleb & Hartleb GbR (2023): Artenschutzfachliches Gutachten, Stand: 01.07.2023
- /5/ Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH (2023): Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020), Stand: 04.08.2023
- /6/ Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH (2023): Nachtrag zum Geotechnischen Bericht, Stand: 09.08.2023

#### **7.1.2 Umweltrelevante Stellungnahmen**

Für die Umweltprüfung wurden im Rahmen des Verfahrens folgende umweltrelevante Stellungnahmen berücksichtigt:

- Zu den Belangen Bauplanungsrecht/Koordinierung, Denkmalschutz, Abfall/Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Brandschutz:
  - /7/ Landratsamt Landkreis Nordsachsen, Schreiben vom 01.06.2023
- Zu den Belangen des Denkmalschutzes insbesondere hinsichtlich Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmalen:
  - /8/ Landesamt für Archäologie, Schreiben vom 17.05.2023
- Zur Wasser- und Abwasserbewirtschaftung:
  - /9/ Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“, Schreiben vom 10.05.2023

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine wesentlichen Kenntnislücken oder Daten-defizite auf.



## **7.2 Monitoring nach Anlage 1 Nr. 3 b BauGB**

Die zu errichtenden Eigenheime sind im Rahmen von Bauanzeigen bei der zuständigen Bauordnungsbehörde zu beantragen. Die Bauausführung sowie die ordnungsgemäße Ausführung der technischen Einrichtungen werden durch die Genehmigungs- und Fachbehörden überprüft.

Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt durch die untere Wasserbehörde als Sonderordnungsbehörde. Durch diese erfolgt ebenfalls die Überprüfung der Belange des Gewässerschutzes.

Die für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen sollen durch die Stadt Eilenburg wie folgt überwacht werden:

1. Die Durchführung der Maßnahmen sollen der Stadt schriftlich angezeigt werden. Erfolgt dies nicht innerhalb der festgesetzten Frist, so sind die Maßnahmen anzumahnen.
2. Erfolgskontrollen durch Sichtkontrolle sollen durch die Stadt direkt nach der in 1. genannten Anzeige auf Durchführung sowie zwischen dem 5. und 10. Jahr durchgeführt werden.
3. Erfolgskontrollen bzw. die Abnahme sollen durch die Stadt nach 3 Jahren durch Begehung mit dem Vorhabenträger erfolgen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Fall des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

Es wird empfohlen die festgesetzten Maßnahmen der Nr. 1.7 des Bebauungsplanes sowie die im Grünordnungsplan und artenschutzfachlichen Gutachten genannten Maßnahmen als Bestandteil des Durchführungsvertrages aufzunehmen.

## **7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Eilenburg „Wohnen am Gelbchenweg“ sollen auf einer Fläche von ca. 6.445 m<sup>2</sup> die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) auf einer intensiv genutzten Grünlandfläche sowie teilweise auf einer Feldgehölzfläche geschaffen werden. Hiermit soll dem Ziel Rechnung getragen werden, das Wohnraumangebot in der Stadt Eilenburg zu erweitern.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der auszugleichen ist. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist einen Kompensationsbedarf in Höhe von 3,52 WE auf. Als Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich) werden im Bebauungsplan, Plangeltungsbereich 1, Anpflanzungsflächen für eine Mittelhecke festgesetzt. Weiterhin wird die Entwicklung einer Streuobstwiese im Plangeltungsbereich 2 und die Entwicklung von Extensivgrünland im Plangeltungsbereich 3 vorgesehen.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder Objekte sowie ökologisch wertvolle Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen mit der Planung nicht zu erwarten.

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte löst die Nachweisführung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 für die geplanten Einfamilienhäuser aus. Dieser Nachweis ist je Bauanzeige für die Einfamilienhäuser im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend vor Ort versickert werden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen müssen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht aufzunehmen und zu dokumentieren. Bauverzögerungen sind nicht auszuschließen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Mit dem Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

bearbeitet:



---

F. Aurich  
B. Sc. Umweltmonitoring

geprüft:



---

D. Härtel  
Assessor des Höheren Dienstes  
Umweltgutachter (DE-V-0283)

## 7.4 Referenzliste der Quellen

### Sonstige Dokumentationen:

- /10/ LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand 24.03.2020
- /11/ Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (2003): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
- /12/ TU Dresden und Froelich & Sporbeck (2017): Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung, Stand: 25.01.2017
- /13/ Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft Freistaat Sachsen: Programm Sachsens Biologische Vielfalt 2030 – Einfach machen! vom Oktober 2022

### Fachinformationssysteme (online):

- /14/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2023 (www.rapis.sachsen.de): Raumplanungsinformationssystem, Stand: 08/2023

### Fachpläne:

- /15/ Landesentwicklungsplan 2013, verbindlich seit 31.08.2013
- /16/ Regionalplan Leipzig-West Sachsen, verbindlich seit 16.12.2021

### Fachgesetze/Verordnungen:

- /17/ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.03.2021, zuletzt geändert am 22.03.2023
- /18/ BauGB – Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- /19/ BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 19.10.2022
- /20/ SächsDSchG – Sächsisches Denkmalschutzgesetz -Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen vom 03.03.1993, zuletzt geändert am 20.12.2022
- /21/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 04.01.2023
- /22/ SächsWG – Sächsisches Wassergesetz vom 12.07.2013, zuletzt geändert am 20.12.2022
- /23/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022

- /24/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen vom 06.06.2013, zuletzt geändert am 20.12.2022
- /25/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021
- /26/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, zuletzt geändert am 19.06.2020
- /27/ KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24.02.2012, zuletzt geändert am 02.03.2023
- /28/ SächsKrWBodSchG – Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22.02.2019

