

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 040/FB4/2024-LP8



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	11.11.2024	nicht öffentlich
Ortschaftsrat	19.11.2024	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	02.12.2024	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 48 "Wohngebiet am Käuzchenturm" -
Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat macht sich die Entscheidungen zu den zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 48 „Wohngebiet am Käuzchenturm“ vom 22.05.2024 einschließlich der Begründung vom 22.05.2024 eingegangenen Stellungnahmen gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.
2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 48 „Wohngebiet am Käuzchenturm“ (Planzeichnung vom 22.10.2024 - Anlage 2) als Satzung und billigt die Begründung vom 22.10.2024 (Anlage 3).

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Planziel und -inhalt**

Das wesentliche Ziel des B-Plans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Auf Antrag des damaligen Eigentümers, dem Landgut Zschettgau, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) bereits 2017 begonnen. Ein Investorenwechsel fand 2022 statt.

Ursprünglich sollten auf dem gesamten ehemaligen Verwaltungsgelände des Landguts Zschettgau 16 Einfamilienhäuser entstehen. Im Ergebnis der ersten Beteiligungsrunde der Behörden wurde u. a. gefordert, das Plangebiet auf eine der Eigenentwicklung angemessene und siedlungsstrukturell maßvolle Nachverdichtung der historischen Siedlungsform zu konzentrieren, den im Plangebiet befindlichen verrohrten Graben zu öffnen sowie den im Zuge der Flurbereinigung festgelegten landwirtschaftlichen Weg zu berücksichtigen. Die ersten beiden Sachverhalte konnten nicht abschließend geklärt werden. Und bekannter Weise brach außerdem das Interesse an Einfamilienhausbebauungen fast komplett ein.

Der B-Plan-Entwurf wurde daraufhin wie folgt überarbeitet:

→ Da sich aufgrund raumordnerischer Vorgaben die Ortsteile des Mittelzentrums Eilenburg nur im Rahmen des Eigenbedarfs entwickeln dürfen, wurde die geplante Wohnbaufläche von ursprünglich 8.741 m² auf 2.461 m² verkleinert und auf denjenigen Bereich beschränkt, der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg als Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt ist. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird eine abschnittsweise Bebauung entsprechend des aktuellen Bedarfs vereinbart. Im 1. BA soll zunächst das erste von zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten errichtet werden.

Das zweite soll nach vollständiger Vermietung des ersten Wohnhauses folgen.

→ Der o. g. verrohrte Graben sowie der landwirtschaftliche Weg befinden sich nach der Verkleinerung des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und spielen somit für diese Planung keine Rolle mehr.

Verfahrensstand

Eine Zusammenfassung über das gesamte bisherige B-Plan-Verfahren ist dem Deckblatt der Anlage 1 zu entnehmen.

Die erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten B-Plan-Entwurfs vom 22.05.2024 fand vom 26.07. bis 30.08.2024 statt.

Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Hauptschwerpunkte der im Rahmen des Offenlagezeitraums eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit beschränken sich auf Hinweise zur Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange, zum Thema Geothermie-Bohrungen sowie zum Immissionsschutz, die teils durch redaktionelle Ergänzungen auf der Planzeichnung sowie Überarbeitung der Begründung berücksichtigt werden.

Verschiedene Hinweise von Seiten der Behörden bzw. aus der Öffentlichkeit konnten keine Berücksichtigung finden bzw. waren für den B-Plan nicht relevant.

Alle Abwägungsentscheidungen sind der Anlage 1 zur Drucksache zu entnehmen.

Verfahren

Da alle Änderungen der Planunterlagen redaktioneller Art sind, die der Berücksichtigung der gegebenen Hinweise dienen, ist eine erneute Beteiligung gemäß § 4a BauGB nicht erforderlich. Somit kann in gleicher Sitzung des Stadtrats der Satzungsbeschluss gefasst werden. Nach Ausfertigung der Satzung wird diese durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt rechtskräftig.

Anlagen:

Anlage 1 – Abwägungsprotokoll

Anlage 2 – BP-Entwurf Nr. 48 „Wohngebiet am Käuzchenturm“ vom 22.10.2024

Anlage 3 – Entwurf der Begründung vom 22.10.2024

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒
--------------------------	-----------------------------	--

Auf der Grundlage eines zwischen der Stadt Eilenburg und dem Investor bestehenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch werden alle mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten vom Investor übernommen.

Auch die Erschließungskosten werden vom Investor getragen. Die entsprechende Regelung erfolgt ebenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch (Erschließungsvertrag). Dieser liegt vor Satzungsbeschluss vor.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Ortschaftsrat	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 1
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Bebauungsplan (BP) Nr. 48 „Wohngebiet am Käuzchenturm“

Protokoll zur ABWÄGUNG vom 02.12.2024

Kurzfassung des bisherigen Planverfahrens:

06.03.2017 09.06.2017	Beschluss Nr. 16/2017 – Aufstellungsbeschluss Öffentliche Bekanntmachung des o.g. Beschlusses im Amtsblatt Nr.12
07.03.2022 17.03.2022	Beschluss Nr. 17/2022 zur öffentlichen Auslegung des BP-Entwurfs vom 21.02.2022 Öffentliche Bekanntmachung des o.g. Beschlusses im Amtsblatt Nr. 6
22.03.2022	Schreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (per e-mail vom 23.03.2022)
28.03. bis 28.04.2022	Öffentliche Auslegung des BP-Entwurfs vom 21.02.2022
01.07.2024 18.07.2024	Abwägung und Beschluss Nr. 30/2024 zur <u>erneuten</u> öffentlichen Auslegung des BP-Entwurfs vom 22.05.2024 Öffentliche Bekanntmachung des o.g. Beschlusses im Amtsblatt Nr. 15
19.07.2024	Schreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (per e-mail vom 19.07.2023)
26.07. bis 30.08.2024	Erneute Öffentliche Auslegung des BP-Entwurfs vom 22.05.2024

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 1 Landratsamt Nordsachsen (LRA NOS) vom 20.08.2024 T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung <u>Hinweise:</u> 1. Die Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig und der Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen sind, falls noch nicht geschehen, zu beteiligen. Die Planung bedarf keiner Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde, weil die Anwendung des § 13a BauGB die Möglichkeit der Berichtigung des FNPs eröffnet (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Nachweise, dass die Unterlagen im Internet der Stadt und im zentralen Landesportal während der Öffentlichkeitsbeteiligung einsehbar waren (§ 3 Abs. 2 BauGB), sollten der Verfahrensakte beigelegt werden.	Die Behörden wurden zeitgleich beteiligt; den Hinweisen wird entsprochen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf der Planzeichnung ist ein Nordpfeil zu ergänzen.	Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung → Hinweis wird berücksichtigt
3. In die Hinweise unter 2. Archäologischer Denkmalschutz ist die denkmalrechtlich Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG aufzunehmen (siehe Stellungnahme des SG Denkmalschutz).	Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung → Hinweis wird berücksichtigt
4. Aus planungsrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken bezüglich der Anwendung des § 13a BauGB, wie im Kapitel 3.2 der Begründung beschrieben. Die diesbezüglichen Voraussetzungen werden erfüllt. Momentan sind in der Begründung keine Erläuterungen zu den auf der Planzeichnung angeführten Hinweisen (unter Nr. 1. bis 6.) zu finden. Es wird empfohlen, diese Hinweise mit in die Begründung einzuarbeiten und ggf. ausführlicher zu beschreiben.	Ergänzung der Begründung unter Punkt 7 → Hinweis wird berücksichtigt
T 1.1.2 SG Denkmalschutz Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-324330-01]). Nachfolgende Sätze sind nachrichtlich in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des BPs aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichts-	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
behörde und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren: „Alle Vorhaben im Geltungsbereich des BPs unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Kontakt über Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Frau Dr. Kretschmer, Tel. 0351/8926-670, Saskia.Kretschmer@lfa.sachsen.de. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen“	Redaktionelle Ergänzung der Begründung → Hinweis wird berücksichtigt
T 1.2 Umweltamt T 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz Keine Bedenken	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2.2 SG Immissionsschutz 1. Es bestehen gegen das Vorhaben nur dann keine Bedenken, wenn die im Punkt 4.2 der Begründung zum BP erwähnte benachbarte, nichtkommerzielle Pferdehaltung in ihrer Betriebsausführung nicht eingeschränkt wird.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders emp-	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
findliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. Durch die Stadt Eilenburg ist die Ausweisung eines BPs mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sowie einer Gemeinschaftsgaragenanlage in der Ortslage Zschettgau beabsichtigt. Diese Garagenanlage stellt beiden geplanten Bauabschnitten die notwendigen Stellplätze zur Verfügung. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben gemäß § 50 Satz 1 BImSchG in die nähere Umgebung einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>3. Auswirkungen durch die Planung</u> Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und der zulässigen Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch die Planung hervorgerufen werden. Hinweise zu Luft-Wärmepumpen, Feuerungsanlagen sowie Solarkollektoren sind im BP enthalten. Die Garagenanlage soll den durch die geplante Wohnnutzung in beiden Bauabschnitten verursachten Stellplatzbedarf abdecken. Dies ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1 festgelegt. Die durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen sind nicht als unzumutbare Belästigung im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO anzusehen, sondern als dem Wohnen zugehörig hinzunehmen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>4. Einwirkungen auf das Plangebiet</u> <u>4.1 Gewerbelärm, Geruch</u> In direkter Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich entsprechend der Begründung zum BP eine nicht-kommerzielle Pferdehaltung. Aus hiesiger Sicht befindet sich diese Pferdehaltung auf dem Grundstück Im Bauerdorf 4 in 04838 Zschettgau (Gemarkung Kospa-Pressen Flur 4, Flurstück 209/18). Dies ist aus der Begründung des BPs nicht eindeutig erkennbar. Weiterhin sind keine konkreten Aussagen zur Anzahl der Pferde, der statt-	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
findenden Arbeitsvorgänge, Besucherverkehr, Dunglagerung o. ä. bekannt. Die Einwirkungen durch Geruchs- und Schallimmissionen der Pferdehaltung auf das Plangebiet können nicht eingeschätzt werden. Die Planungen stellen Baufelder bereit, auf denen eine heranrückende Wohnbebauung im Sinne des Immissionsschutzes errichtet werden kann. Entsprechend gängiger Rechtsprechung verletzt eine heranrückende Wohnbebauung gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert, wobei das insbesondere dann der Fall ist, wenn der Betrieb durch die hinzutretende Bebauung mit nachträglichen Auflagen rechnen muss (z. B. Leitsatz 3 des Urteils des VGH München vom 21.01.2022 [Az.: 1 CS 21.2866]). Eine nicht-kommerzielle Pferdehaltung stellt eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 22 BImSchG dar und muss daher nach diesen Grundsätzen betrachtet werden. Aufgrund dessen ist durch die Stadt Eilenburg eine nähere Betrachtung der Auswirkungen der Pferdehaltung auf das Planvorhaben erforderlich.	Auf dem Nachbargrundstück werden 4 Reitpferde gehalten. Es erfolgt eine private Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Eigentümerin des Grundstücks, dass das nördliche Wohngebäude direkt an der westlichen Baugrenze errichtet wird und somit mindestens 25 m Abstand zur Pferdehaltung erreicht werden. Lediglich der Hauptnutzung untergeordnete Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze u.a. sind innerhalb des übrigen Baufeldes zulässig. Dieser Sachverhalt ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Eilenburg und dem Vorhabenträger mit dem Vermerk, dass die Festlegung an etwaige Rechtsnachfolger weiter zu geben ist. Die Begründung zum BP wird entsprechend o.g. Erläuterungen ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
<u>4.2 Verkehrslärm</u> Anhand vorliegender Verkehrszählraten des LRA Nordsachsen für die K 7430 vom 29.12.2023 wurde eine überschlägige Abschätzung des einwirkenden Verkehrslärms auf das Vorhabengebiet durchgeführt. Die Bewertung des Verkehrslärms erfolgt anhand der DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; Juli 2023; Beuth Verlag GmbH, Berlin). Bei einer Einordnung der Schutzbedürftigkeit des Vorhabens in ein allgemeines Wohngebiet sind dort folgende schalltechnische Orientierungswerte (nachfolgend: SOW) für den Beurteilungspegel angegeben, die in der Planung von Bauflächen nicht überschritten werden sollten: tags (06:00 – 22:00 Uhr) 55 dB(A), nachts (22:00 – 06:00 Uhr) 45 dB(A). Es wird eingeschätzt, dass im Tagzeitraum bereits an der südlichen Baugrenze der SOW nicht überschritten wird. Im Nachtzeitraum ist dies in einem Bereich ab ca. 12 m nördlich der südlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Kospa-Pressen Flur 4, Flurstück 209/19 ebenfalls der Fall. Direkt an der vorgesehenen Baugrenze ist mit einer Überschreitung des	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
SOW im Nachtzeitraum um bis zu ca. 3 dB (Beurteilungspegel ca. 48 dB(A)) zu rechnen. Ein Pegel von 30 dB(A) bis 35 dB(A) liegt im „schlafgünstigen Bereich“. Mit einem spaltbreit geöffneten Fenster wird eine Pegeldifferenz innen/außen von bis zu 15 dB erreicht. Das heißt, Schlafen bei gekipptem Fenster ist bis zu einem Außenpegel von 45 bis 50 dB(A) möglich. (Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 15 Rn. 66). Ggf. können durch „architektonische Selbsthilfe“ schutzbedürftige Schlafräume mit Fenstern in Richtung Süden vermieden werden.	Die Begründung zum BP wird entsprechend o.g. Erläuterungen ergänzt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Hinweise Der LAI-Leitfaden ist in einer aktuelleren Version vorhanden, weshalb dieser Hinweis wie folgt aktualisiert werden sollte: Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten bei der Auswahl und Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen und/oder Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten die Hinweise des „LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand vom 28.08.2023 beachtet und umgesetzt werden. Dieser Leitfaden ist im Internet unter https://www.lai-immissionsschutz.de (Punkt Veröffentlichungen, Physikalische Einwirkungen) zu finden. Ggf. sollte der folgende Hinweis hinzugefügt werden: Im Bereich des ersten Bauabschnittes sollten die Bauherren aufgrund des möglichen Verkehrslärms bei Bauvorhaben mittels "architektonischer Selbsthilfe" möglichst keine Schlafräume in Blickrichtung Süd anordnen.	Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung → Der Hinweis wird berücksichtigt.
6. Nach § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm ergeben sich nach DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 i. V. m. DIN 4109-2:2018-01 in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ an den Gebäuden.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2.3 SG Naturschutz 1. Der Geltungsbereich des BPs befindet sich im Westen der Ortslage Zschettgau in der Stadt Eilenburg, Landkreis Nordsachsen und umfasst Teilflächen der Flurstücke 209/19 und 199/1 der Flur 4, Gemarkung Kospa-	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Pressen, mit einer Gesamtgröße von 4.992 m². Ziel ist die bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbaustandortes durch die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern in zwei Bauabschnitten. Der BPL Nr. 48 "Wohngebiet Am Käuzchenturm" befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches von Natura 2000-Gebieten und außerhalb von Schutzgebieten nach nationalem Recht.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Gehölz- und Vegetationsbestände und gesetzlicher Biotopschutz: Im Plangebiet befinden sich Gehölze. Die zu fällenden Bestandsgehölze des Plangebietes sollen in den festgesetzten Pflanzflächen für Gehölze ersetzt werden.	Es werden maximal 3 Gehölze gefällt. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind 9 neu Bäume sowie mehrere Strauchpflanzungen zur Abgrenzung des Gebiets vorgesehen, die die Anzahl der zu fällenden Gehölze weit übersteigen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 9 - 12 SächsNatSchG i. V. m. §§ 14 - 17 BNatSchG: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG keine Anwendung. Das Vorhaben stellt bei Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keinen Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von Umweltprüfung und Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB abgesehen werden	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Besonderer Artenschutz: Die Artenschutzbelange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG betrachtet. Im Falle der Betroffenheit von Gehölzen ist hinsichtlich des Störungs-, Zugriffs- und Tötungsverbotes einer aktuellen Besiedelung (jahreszeitlich und klimatisch bedingt) nach, die Möglichkeit des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nachweislich auszuschließen. Daher ist eine entsprechende Prüfung der Gehölze auf das Vorkommen von Tieren und Pflanzen der besonders und streng geschützten wild lebenden Arten oder ihrer Entwicklungsformen sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zeitraum der Bauausführung erforderlich. Bezüglich des allgemeinen Schutzes wildlebender Tiere und ihrer Lebens-	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
stätten ist die Prüfung der Bäume auf die grundsätzliche bzw. potentielle Eignung als Lebensstätte (Alter, Art, besondere Bedeutung, Struktur (Risse, Spalten, Höhlen etc.)) erforderlich. Auch unabhängig von Eingriffstatbeständen, bedürfen bei Fällung oder Rodung von Gehölzen im Innenbereich einheimische Gehölze immer des Ersatzes aus Gründen des Artenschutzes (Lebensstätte). Die im Punkt 8.3 der Begründung und in der textlichen Festsetzung Nr. 3 beschriebenen Auswirkungen auf Flora und Fauna und die Maßnahmen zur Konfliktminimierung (Nistkästen für Gebäudebrüter) sind geeignet, verlorene Funktionen wieder herzustellen bzw. zu kompensieren. Im Juni 2024 sollten Ortsbegehungen zur Feststellung von aktuellen Brutvögeln erfolgen. Wurden dabei Offenland-Brüter wie Braunkehlchen, Feldlerche oder Schafstelze festgestellt, müssten hierfür Ersatzflächen außerhalb des Bebauungsplans mithilfe eines Städtebaulichen Vertrages gebunden werden, um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG nicht zu befürchten.	Am 25.06.2024 erfolgte eine Vorortbegehung durch Herrn Dr. Wolfart mit dem Ergebnis, dass es keine Vorkommen von Zauneidechsen gab. Auch die genannten Offenlandbrüter Braunkehlchen, Feldlerche und Schafstelze wurden nicht festgestellt. Das einzige Rauchschwalben-Nest, das 2022 besetzt war, blieb in dieser Brutsaison leer. Somit ist davon auszugehen, dass mit vorliegender Planung keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten sind. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2.4 SG Wasserrecht 1. <u>Abwasser</u> Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist möglich.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. <u>Niederschlagswasser</u> Das nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen sollte wie beschrieben nach Möglichkeit genutzt werden, da der Boden nur bedingt versickerungsfähig ist. Anfallendes unverschmutztes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder (eventuell gedrosselt) in den Entwässerungsgraben einzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung ist nicht erforderlich, wenn die Grundstücke direkt am Graben liegen. Jedoch ist eine wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung des Einleitbauwerkes notwendig und vom Grundstückseigentümer zu beantragen. Die Ableitung des auf der Straße anfallenden Regenwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Im weiteren Planungsverlauf ist zu klären, ob eine Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers vorliegt und welche Menge in den Graben eingeleitet werden darf.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<u>3. Oberflächengewässer</u> Den vorgelegten Unterlagen zufolge wurde das verrohrte Gewässer 2. Ordnung (Käuzchengraben) aus dem bisherigen Geltungsbereich ausgeklammert. Dabei ist beidseitig ein 5,0m breiter Schutzstreifen zur Verrohrung eingeplant. Dieser Streifen ist in der Umsetzung des BP zwingend einzuhalten und von jeglicher Bebauung (inkl. Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers (NSW) usw.) freizuhalten, um eine spätere Gewässeröffnung abzusichern. Sofern eine Einleitung von unverschmutztem NSW in das Gewässer 2. Ordnung erfolgen soll, bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 Abs. 1 SächsWG für das Einleitbauwerk.	Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich im ausreichenden Abstand zum Graben, so dass die Öffnungsmöglichkeit jederzeit gegeben ist. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>4. Grundwasser</u> Bereits in der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 25.04.2022 wurde darauf hingewiesen, dass der Hinweis bzgl. "Geothermiebohrungen" auf der Planzeichnung wie folgt zu ändern ist: Zum Schutz des für Nordsachsen bedeutenden Grundwasserleiters 5 ist zu erwarten, dass Geothermiebohrungen von der zuständigen Behörde (Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde) auf eine Bohrteufe von 60 m begrenzt werden. Die Errichtung/der Betrieb von Geothermiebohrungen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch vorgenannte Behörde.	Redaktionelle Überarbeitung des Hinweises. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.3 Straßenbauamt des LRA Allgemeine Hinweise: Vor der baulichen Umsetzung sind Planunterlagen für die Anbindung des Wohngebietes beim Straßenbauamt einzureichen. Mindestumfang: Technische Erläuterungen; Lageplan; Straßenquerschnitt an Anbindung auf K 7430; Nachweis Schleppkurven und Sichtweiten, Nachweis Oberflächenentwässerung Zufahrt/Kreisstraße Mit der Straßenmeisterei Eilenburg (03421/758-3362) ist vor Beginn der Bauarbeiten ein gemeinsamer Ortstermin durchzuführen Die Straßenmeisterei ist weiterhin über Beginn, Zwischenstände und Abschluss der Bauarbeiten zu informieren und bei Bedarf zu Bauberatungen hinzuzuziehen Bei Eingriffen in die Kreisstraße, welche über die geplanten Maßnahmen	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
hinausgehen, ist die Straßenmeisterei hinzuzuziehen. Zur Abnahme und Verkehrsfreigabe der Maßnahme ist die Straßenmeisterei zu beteiligen	Die Hinweise werden an den Investor weitergegeben. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.5 Amt für ländliche Neuordnung O. g. Bebauungsplan liegt vollständig im Flurbereinigungsverfahren Kospa-Pressen. Die Teilnehmergeinschaft hat keine Einwände, bittet aber dringend um weitere Beteiligung.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.6 Straßenverkehrsamt T 1.6.1 SG Straßenverkehrsbehörde Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Zuständigkeitshalber soll die Untere Straßenverkehrsbehörde (verkehrsamt@eilenburg.de) bzgl. weiterer Anmerkungen oder Hinweise beteiligt werden. Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d. h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen. Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist. Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen.	Die untere Verkehrsbehörde bei der Stadt Eilenburg wurde am Verfahren beteiligt. Die Hinweise hinsichtlich des Verhaltens bei Baumaßnahmen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.7 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz 1.7.1 SG Brandschutz Nach Sichtung der Unterlagen bestehen bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 Sächs-BO (Sächsische Bauordnung), MBO, VwVSächsBO und ff. ergeben, berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden: - Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss insbesondere gewährleistet sein,	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. - Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden. - Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen. Wie im Punkt 6.5 der Begründung liegt das Messprotokoll des Versorgungsverbandes Eilenburg Wurzen vom 22.05.2022 liegt vor. Sollten sich dennoch Änderungen ergeben, bestehen aus Sicht der Feuerwehr folgende Anforderungen: Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.	Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 1.8 Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft T 1.8.1 SG Landwirtschaft vom 05.09.2024 Mit vorliegender Planung sollen ungenutzte Gebäude- und Betonflächen der ehemaligen LPG Ortslage Zschettgau (Stadt Eilenburg) überplant werden und das verkleinerte Vorhaben vollständig auf Wiedernutzbarmachung brachgefallener Bauflächen erfolgen. Der BP wird nunmehr gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Verbrauch der Grünlandfläche wird durch die geänderte Planung verringert, somit könnte ein Teil des Grünlandes weiterhin als Weidefläche genutzt werden. Mit dem in Aufstellung befindlichen BP wird der ehemalige Landwirtschaftsstandort überplant und danach für die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes genutzt werden. Die städtebauliche Anbindung des Wohngebietes an vorhandene Innenbereichsflächen des OT Zschettgau ist gegeben. Der Flächenverbrauch wird durch die überarbeitete Planung reduziert. Aus Sicht der agrarstrukturellen Belange wird dem Bebauungsplan gem. § 13a BauGB zugestimmt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 2 Landesdirektion Sachsen (LDS) vom 28.08.2024 Planung steht im Einklang mit raumordnerischen Erfordernissen	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (RPLWS) vom 27.08.2024 Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 4 Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen vom 23.08.2024 Keine Einwände. Innerhalb des Gebiets befinden sich keine Raumbezugs- bzw. Höhenfestpunkte	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 5 Landesamt für Archäologie vom 29.07.2024 Folgende Sätze sind aufgrund der archäologischen Relevanz des Plangebiets zur Information für die Untere Bauaufsichtsbehörde, künftige Vorhabenträger oder Bauherren als Hinweise in die Planzeichnung aufzunehmen: Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
befinden. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszu-schließen.	Redaktionelle Ergänzung des Hinweises → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 6 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 26.08.2024 1. Dem Vorhaben stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>2. Prüfergebnis Geologie</u> Aus geologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem BP. Die Übergabe der „Baugrunduntersuchung vom 13.08.2021 der ICP GmbH Leipzig in 04420 Markranstädt“ (Hinweis 3.3.2.) ist bisher nicht erfolgt. Es wird mit Verweis auf das Geologiedatengesetz nochmals um die Zusendung des Berichtes gebeten.	Die Baugrunduntersuchungen werden durch den Vorhabenträger übergeben. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>3. Hydrogeologische Begründung</u> Im BP ist eine geregelte, schadlose Niederschlagswasserableitung nach dem Stand der Technik nach wie vor nicht festgesetzt. Lediglich in der Begründung werden entsprechende Ausführungen gemacht, die jedoch vergleichsweise ungenau sind und auch nicht auf die Einhaltung des Standes der Technik eingehen. Somit existieren letztlich keine klaren, verbindlichen Vorgaben für die Niederschlagswasserableitung im Plangebiet. Bei Festschreibung eines Notüberlaufs der Versickerungsanlagen kann (auch unter Beachtung der begrenzten Größe des Plangebietes) von einer Prüfung der nach wie vor nicht vorliegenden Versickerungsuntersuchungen abgesehen werden.	In den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eilenburg und dem Vorhabenträger, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegt, wird ein Notüberlauf der Versickerungsanlagen festgeschrieben. Diese Festlegung gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
<u>4. Hydrogeologische Anforderungen</u> Bei der Fortschreibung der Planungen ist der für den Notüberlauf der Versickerungsanlagen vorgesehene Vorfluter konkret zu benennen. Die Ausführ-	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
rung unter Punkt 6.4. der Begründung ist hier zu unkonkret. In den textlichen Festsetzungen ist die Art der Niederschlagswasserableitung verbindlich festzuschreiben. Dabei ist unter anderem folgendes zu fordern: → nachweisliche Errichtung der Versickerungsanlagen nach dem anerkannten Stand der Technik, → Einbau eines Notüberlaufs der Versickerungsanlagen.	Der Notüberlauf mündet in die bisherige Entwässerung des Grundstücks. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
5. Unsere Hinweise zur natürlichen Radioaktivität aus der Stellungnahme des LfULG vom 21.02.2022 behalten ihre Gültigkeit und sollten angemessen Berücksichtigung finden.	Redaktionelle Ergänzung der Begründung unter Punkt 7.9 → Der Hinweis wird berücksichtigt.
6. Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7. Das LfULG soll über Abwägungsergebnis vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).	Diese Verfahrensweise, Information der Einwender über das Abwägungsergebnis vor dem Satzungsbeschluss, ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und wird entsprechend berücksichtigt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 7 Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ (AZV) vom 07.08.2024 1. Schmutzwasserentsorgung Wie in der Begründung zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes unter Punkt 6.3 ausgeführt, kann das Vorhabengebiet abwassertechnisch erschlossen werden. Ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung DN 250 in der Kreisstraße K7430 ist für das zum Abriss vorgesehene Gebäude bereits vorhanden. Über das Leitungsnetz wird das anfallende Schmutzwasser der zentralen Kläranlage in Hainichen zugeführt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Niederschlagswasserentsorgung Eine Regenwasserleitung ist im Bereich des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser muss deshalb vollständig auf dem Grundstück belassen werden.	Auszug aus der Begründung unter Punkt 6.4: Nicht genutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Gemäß Baugrunduntersuchung vom 13.08.2021 durch ICP GmbH Leipzig ... ist der anstehende Geschiebelehm mit eingelagerten Sandhorizonten bedingt versickerungsfähig. Für extreme Starkregen

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	wird die vorhandene Niederschlagsentwässerung der bisherigen bebauten oder versiegelten Flächen in die Vorfluter bei künftig gedrosselter Abgabe weiter genutzt. Versickerungs --, Rückhalte und Drosselanlagen sind in den nicht überbauten Bereichen des WA sowie in den Grünflächen zulässig. Überschüssiges, nicht versickertes Niederschlagswasser wird mittels Notüberlauf in die vorhandenen Grundstücksentwässerung eingeleitet. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
3. <u>Allgemeiner Hinweis</u> Die Abwasserbeitragsenthebung erfolgt entsprechend der Abwassersatzung.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 8 Mitnetz Strom vom 29.07.2024 1. <u>Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen</u> Keine eigenen Planungen, die bei der Aufstellung des BPs zu berücksichtigen sind. Im BP-Gebiet werden Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes betrieben (siehe Bestandsplan). Sind Umverlegungen erforderlich, sind die Kosten vom Verursacher zu tragen. Der Antrag ist frühzeitig zu stellen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Hinweise zur Vorgehensweise bei Bedarfsanmeldung von Kunden. Geplante Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum anzuordnen. Es wird eine Trassenbreite von 0,8 m beansprucht.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Vorhandene und geplante Trassen sind in den BP zu übernehmen. Schutzstreifen von Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsleitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m. Bei Anpflanzung von Großgrün ist ein Abstand zu den Kabeltrassen von mindestens 1,5 m einzuhalten. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.	Es handelt sich bei den im Gebiet befindlichen Leitungen ausnahmslos um Niederspannungsanlagen der ehemaligen LPG, die vollständig zurückgebaut werden. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. <u>Stellungnahme Fernmeldeanlagen</u> Im Plangebiet befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen der enviaM und envia TEL GmbH. (siehe Planauszug). Falls Umverlegungen erforderlich werden, sind diese frühzeitig abzustimmen.	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
men. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.	Die Fernmeldeanlagen befinden sich im Gehwegbereich der Straße Am Käuzchenturm und werden von der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht berührt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. <u>Stellungnahme Hochspannungsanlagen und Anlagen der envia THERM</u> Im Plangebiet befinden sich keine 110-kV-Anlagen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. <u>Hinweis auf Gasanlagen der MITGAS GmbH</u> Im Gebiet befinden sich Anlagen der MITGAS GmbH. Auskunft dazu ist gesondert einzuholen.	Falls der Vorhabenträger den Gasanschluss benötigt, wird er in Eigenregie zurückgebaut. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Es wird um Übergabe eines bestätigten BPs sowie der Regelquerschnitte der Straßen gebeten.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 8 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro) (SWE) vom 23.07.2024 Keine Einwände	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nachbargemeinden Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
G 1 Große Kreisstadt Delitzsch	Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 28.03. bis 28.04.2024. Von den beteiligten Nachbargemeinden gingen zwei Stellungnahmen ein, aus denen keine Einwände, Anregungen und Hinweise hervorgingen. Deshalb erfolgte keine erneute Beteiligung.
G 2 Stadt Wurzen	
G 3 Stadt Taucha	
G 4 Gemeinde Doberschütz.	
G 5 Gemeinde Zschepplin	
G 6 Gemeinde Jesewitz	
G 7 Gemeinde Thallwitz	
G 8 Gemeinde Krostitz	
G 9 Gemeinde Schönwölkau	

Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
B 1 Eigentümerin des Flurstücks 209/18, Flur 4, Gemarkung Kospa-Pressen vom 30.08.2024 (Nachbargrundstück) 1. Zschettgaus Wohnbauflächen sind keineswegs... erschöpft. Im Dorfkern befindet sich mit den Gebäuden "Im Bauerndorf 21 und 22" ein erhebliches Wohnbaupotential, für das die Planung bereits vorangeschritten ist. Durch die Sanierung der Wohn- und Nebengebäude können dort über 1000m² Wohnraum verschiedener Größe entstehen und ein Drittel davon barrierefrei. In dieser Planung ist die große Scheune noch nicht inbegriffen. Des Weiteren können moderne Arbeitsplatzlösungen, wie ein Coworkingspace/ Seminarraum/Büroräume für die Bewohner geschaffen werden, da dieses Grundstück ... bisher das Einzige mit einem "echten" Glasfaseranschluss im ganzen Dorf ist. Ein Gemeinschaftsgarten um wirklich das Gefühl von Landleben zu vermitteln, ein Gemeinschaftsraum mit Küche im Haupthaus sowie die Möglichkeit für ein hofeigenes Carsharingfahrzeug runden die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens ("Coliving") ab. ... Der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt (Gebäude "Im Bauerndorf 22") wird noch in diesem Jahr eingereicht werden. Da es sich nach telefonischer Auskunft dabei nicht um ein Verfahren für das Stadtplanungs-/Stadtentwicklungsamt handelt, stimmt es, dass kein BP "im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt" wird. Die Größenordnung der Sanierung des Gehöfts "Im Bauerndorf 21/22" entspricht jedoch in etwa dem Umfang des nun angestrebten Neubauvorhabens.	Das Bauvorhaben steht nicht im Zusammenhang mit dem BP Nr. 48. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Das geplante Wohngebiet "Am Käuzchenturm" greift scheinbar keine neuen Wohnkonzepte auf. Es ist weder ersichtlich, dass es besonders sozial, noch besonders nachhaltig geplant werden soll, aber aller Voraussicht nach ist es kommerziell.	Sachverhalt ist nicht Gegenstand des BPs. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Der ursprüngliche Grundgedanke an dieser Stelle Wohnbebauung zu errichten, war, die zwei Ortsabschnitte Zschettgaus durch Bebauung zu vereinen. Dies wird auch nicht erreicht.	Der BP schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen, die bereits seit längerer Zeit brachliegen. Die Vorhabenfläche war ein bebauter Betriebsstandort der ehemaligen LPG am Rand des Ortskerns Zschettgau. Heute existieren vom Stallgebäude nur noch Grundmauern, das eingeschossige Betriebsgebäude mit Sozialtrakt steht leer. Es ist richtig, dass ursprünglich fast das komplette Flurstück in die

Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Planung einbezogen werden sollte. Ein „Zusammenwachsen“ der westlich gelegenen einzelnen Einfamilienhausgrundstücke und der beiden Mehrgeschosser mit dem gewachsenen Ortskern ist auch zukünftig nicht ausgeschlossen, kann in Abhängigkeit zukünftiger Bauaktivitäten immer noch erfolgen. Dies ist allerdings nicht prioritär bedeutsam für die Ortsentwicklung. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Unter Punkt 3.2. der Begründung des BPs wird angeführt, dass sich Eilenburg aufgrund raumordnerischer Vorgaben nur im Rahmen des Eigenbedarfs entwickeln kann. Wie hoch ist der Eigenbedarf an Wohnraum in Zschettgau und wird dieser mit der Reaktivierung von Bestandsgebäuden dann nicht gedeckt werden?	Diese Problematik war Gegenstand von Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit der Änderung der Gesamtkonzeption des BPs sowie seines Geltungsbereichs ist dieses Thema von Seiten der Behörden nicht mehr relevant. Trotzdem wurde die Problematik mit nachfolgendem Ergebnis untersucht. Der Begriff Eigenbedarf ist hier im Sinne der Raumordnung zu verstehen. Da sich die Baufläche auf das im rechtsgültigen FNP dargestellte und damit allseits akzeptierte Dorfgebiet beschränkt, findet im Sinne der Raumordnung keine Erweiterung der Baufläche in die offene Landschaft statt, d.h. die Entwicklung findet im Rahmen des bereits festgestellten und rechtsgültigen Eigenbedarfs statt. Dies haben sowohl die dafür zuständigen Behörden (Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen und Landesdirektion Sachsen) bestätigt. Es ist außerdem eine abschnittsweise Bebauung vorgesehen, die sich am Bedarf orientieren wird. Es ist vorgesehen, dass erst nach vollständiger Vermietung des ersten Wohnhauses mit dem Bau des zweiten begonnen wird. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Es muss die Frage geklärt werden, ob es zum gegenwärtigen Zeitpunkt überhaupt Neubauten auf der "grünen Wiese" benötigt. Denn auch wenn in der jetzigen Fassung des BPs weiterhin behauptet wird, es handele sich um eine intensiv genutzte Pferdeweide, die dort bebaut werden soll, handelt es sich zwar um eine Pferdeweide, welche jedoch nicht intensiv genutzt wird.	Wie bereits zu den Punkten 3 und 4 gesagt, schafft der BP die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen (Verwaltungsgebäude). Somit werden mit dem BP keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf der „grünen Wiese“ geschaffen. → Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<u>Änderung im FNP & Abstände</u> 6. Der gesamte Ortskern Zschettgau ist im FNP als Mischgebiet dargestellt, lediglich die Anschrift "Am Käuzchenturm 25 & 27" sind als Wohngebiet eingezeichnet, wobei bei Hausnummer 25 wohl eher von einer realen Mischnutzung auszugehen ist. Daher kann der Argumentation "das Vorhaben würde sich in die nähere Umgebung einfügen", nicht gefolgt werden, da die erwähnten Wohngebiete im Westen von einer <u>Grünzäsur</u> vom Mischgebiet getrennt sind. Das zu bebauende Grundstück, sowie das angrenzende Flurstück 209/18 sind laut Grundbuch als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen.	Inwiefern sich das zukünftige Vorhaben in die vorhandene Umgebung einfügt, wird im Rahmen des BPs geprüft. Die angestrebte Nutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohnbaufläche ist prinzipiell gerechtfertigt. Der westlich gelegene, mit Wohnbebauung geprägte Bereich wird vom östlichen dörflich geprägten Gebiet nicht durch eine Grünzäsur im regionalplanerischen Sinn getrennt. Es handelt sich hierbei um einen derzeit brachliegenden, sukzessiv begrünzten Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes Landgut Zschettgau. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7. Die benachbarte Pferdehaltung mag nicht kommerziell sein, erst Recht nicht, wenn man es im heutigen Wortsinn als "profitgierig" interpretiert... Es besteht also durchaus ein berechtigtes Interesse die Pferde- und Hühnerhaltung ohne Einschränkungen, durch das jetzt neu entstehende Wohngebiet, auf ihrem Grundstück weiterhin ausüben zu können. Und dabei wäre es gemäß aktueller Rechtsprechung sogar unerheblich, ob und inwiefern die Landwirtschaft zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeführt wird. Erst wenn der Grundstückseigentümer die Landwirtschaft selbst aufgibt oder angibt dies tun zu wollen, könne davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt. Eine bloße Unterbrechung der landwirtschaftlichen Nutzung dürfe nicht dazu führen, die landwirtschaftliche Nutzung selbst gänzlich in Frage zu stellen. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 23.03.2021, 4 BN 35.20) Also selbst wenn im BP der benachbarten Grundstückseigentümerin unterstellt wird, dass es sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt um Liebhaberei handle, hat dies keine Auswirkung auf den landwirtschaftlichen Status des Grundstücks. Bereits in der Stellungnahme zum ersten Entwurf des BPs wurde auf die auftretenden Emissionen der Pferdehaltung hingewiesen, die dann ggf. doch die Wohnqualität der entstehenden Häuser beeinflussen könnte und forderte eine Einhaltung von 25 m Grenzabstand zu den neu entstehenden Wohngebäuden, da dies die gängige Praxis sei. Die eingezeichnete Baugrenze an Punkt B wahrt diesen Abstand nicht. Sollten diese Grenzen unterschritten werden, verstößt die städtische Planung gegen das Rücksichtnahmegebot, sowie das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot, denn sie darf nicht	

Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
"ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einen durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein stöempfindliches Wohngebiet hineinplant und dadurch aus einem Wohngebiet in Wahrheit ein Dorf- oder Mischgebiet macht". (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.06.2006, 4BN17.06) Das Amt für Bau und Stadtentwicklung ist hier in der Pflicht diesem Interessenskonflikt durch Festsetzungen von Grenzabständen im BP vorzubeugen bzw. im Genehmigungsverfahren zu überarbeiten, da sich die aneinander angrenzenden Baugebiete in ihrer Art und Nutzung voneinander unterscheiden und es im Falle der Nichteinhaltung der Grenzabstände zu einer "schleichenden Umwandlung" des dörflichen Mischgebiets außerhalb des neu errichteten Wohngebiets kommt. In der Begründung des FNP heißt es dazu: "Zur Wahrung der Eigenart ist darin festgeschrieben, dass der Dorfcharakter, das örtliche Brauchtum sowie das kulturelle Leben in den Ortsteilen (Anm. Kospa - Pressen – Zschettgau - Behlitz) erhalten bleiben soll und sich auch weiterhin frei und ungehindert entfalten kann." Nachtrag 1 vom 02.09.2024 (zur SN vom 30.08.2024) Information, dass von Herrn Becker im Ergebnis eines kurzfristig anberaumten Vor-Ort-Termins mit dem Geschäftsführer des Landguts Zschettgau und den Eigentümern am 02.09.2024, das Angebot unterbreitet wurde, das nördlich gelegene Mehrfamilienhaus zu drehen, so dass ein Grenzabstand von 25 m von der Wohnbebauung zum Eigentümer- Grundstück gewahrt werden würde. Sollte das so in die Realität umgesetzt werden, wäre das hinsichtlich der Abgrenzung eine akzeptable Lösung.	Es bestanden und bestehen keine Zweifel an der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Nachbargrundstück des Geltungsbereichs des BPs. Genau dieser Sachverhalt wurde aus immissionschutz- und planungsrechtlicher Sicht im Rahmen der Aufstellung des BPs betrachtet. Natürlich sind auch ungeachtet der Festsetzungen von Baugrenzen erforderliche Grenzabstände von Gebäuden bzw. Nutzungen einzuhalten. Es erfolgt eine private Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Eigentümerin des Grundstücks, dass das nördliche Wohngebäude direkt an der westlichen Baugrenze errichtet wird und somit mindestens 25 m Abstand zur Pferdehaltung erreicht werden. Lediglich der Hauptnutzung untergeordnete Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze u.a. sind innerhalb des übrigen Baufeldes zulässig. Dieser Sachverhalt ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Eilenburg und dem Vorhabenträger mit dem Vermerk, dass die Festlegung an etwaige Rechtsnachfolger weiter zu geben ist. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
8. Wie kann der Dorfcharakter erhalten bleiben, wenn planerisch durch die Errichtung von Wohngebieten in das aktuelle Dorfleben und die damit verbundene Tierhaltung so eingegriffen wird, dass die Tierhaltung letztendlich vermutlich unmöglich gemacht wird? Denn Großtierhaltung ist in Wohngebieten untersagt.	Mit der Aufstellung des BPs für zwei dreigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 12 WE wird der dörfliche Charakter Zschettgaus nicht beeinträchtigt, die landwirtschaftliche Nutzung auch zukünftig gewährleistet. Der Grundsatz der Planung besteht darin, dass benachbarte Nutzungen prinzipiell ohne gegenseitige Beeinträchtigungen nebeneinander existieren können. Dabei darf die hinzutretende Nutzung die bereits vorhandene, rechtmäßige Nutzung nicht beeinträchtigen bzw. einschränken. Genau dieser Grundsatz wurde auch bei vorliegender Planung be-

Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	rücksichtigt. (siehe auch Punkt 7) → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>9. Geplante 1-Raumwohnungen in Bauabschnitt 1</u> Es mag sein, dass es in den Ortsteilen Zentrum, Berg und Ost der Bedarf an 1-Raum-Mietwohnungen besteht, wo Einkaufsmöglichkeiten oder auch die S-Bahn nach Leipzig fußläufig erreichbar sind. In einem doch eher abgelegenen Ortsteil, wie Zschettgau wird dies allerdings stark angezweifelt. Im FNP der Stadt Eilenburg wird unter dem Punkt "Wohnbedarfseinschätzung" auf eine zentrumsnahe Versorgung von Wohnungen verwiesen. Potentielle Mieter einer 1-Raumwohnung, wie etwa Senioren wünschen sich altersgerechtes Wohnen (innenstadtnah, behindertengerecht / barrierefrei, mit Fahrstuhl etc.). Die zweite potentielle Mietergruppe Studenten oder junge Alleinstehende brauchen vor allem günstigen Wohnraum und eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsnetze, da laut neuesten Studien junge Menschen z.T. gar keinen Führerschein mehr machen. Eine Busverbindung, bei der 16.42 Uhr der letzte Bus nach Eilenburg fährt und 17.05 Uhr die letzte Verbindung vom Eilenburger Bahnhof nach Zschettgau startet, kann nicht als besonders gut angesehen werden. Zumal diese Verbindungen nur werktags während der Schulzeit im annähernden Stundentakt verkehren, anders als im schriftlichen Teil des BPs behauptet wird. Berufstätige oder studierende Singles werden es ohne eigenes Fahrzeug schwer haben zu pendeln, zumal auch nicht jeder die Lust und Kraft hat, sich gerade im Winter mit dem Fahrrad den Eilenburger Berg hochzukämpfen. Kennt man die Wohnungsanzeigen des Investors des "Wohngebiets am Käuzchenturm" wird eine 40 m² Wohnung rund 400 € Nettokaltmiete kosten. Da stellt sich wirklich die Frage, ob es dann nicht alles in allem günstiger ist, im Eilenburger Zentrum in einer 2-Raumwohnung zu wohnen. (vgl. aktuelles Angebot sanierte 2-Raumwohnung Schreckerstr. 32, 44 m², Nettokaltmiete 270 €) Laut neuesten Veröffentlichungen (Quelle: BBSR Bonn 2024) hinsichtlich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird Nordsachsen nur soweit vom Zuzug nach Leipzig profitieren, dass es in seiner Bevölkerungsanzahl nur minimal schrumpft, voraussichtlich jedoch keine Zuwächse gewinnt. Ist es daher wirklich notwendig und sinnvoll weitere Flächenversiegelungen (Baufeld 2 besteht nur aus Grün-/Weideland) in den doch sehr ländlich geprägten Ortsteilen vorzunehmen oder errichtet man	

Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
dadurch nicht den Leerstand von morgen? Nachtrag 2 vom 11.10.2024 (zur SN vom 30.08.2024) Frau Kaiser-Knuth korrigiert im Ergebnis eines Telefonats mit einer Mitarbeiterin des Fachbereichs Bau und Stadtentwicklung das Missverständnis, dass bei vorliegender Planung von 1-Raum-Wohnungen die Rede ist. Bei den geplanten 2- bis 3-Raum-Wohnungen handelt es sich um Wohnungen normaler Größe.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>10. Gebäudehöhe</u> "Der Vorhabenträger beabsichtigt daher, je Bauabschnitt ein kleines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten je Bauabschnitt zu errichten." Es mag sein, dass diese Häuserart in Leipzig zur Kategorie "klein" zählen, von einem kleinen Mehrfamilienhaus kann für Zschettgauer Verhältnisse bei 3 Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von 15 Metern wohl nicht die Rede sein. Diese Gebäude würden die direkt angrenzende Scheune um mehr als 5 Meter überragen und auch die Grundfläche des "Baufeldes 2" spricht eher nicht für ein kleines Haus. Es ist absurd zu behaupten, diese Gebäude würden sich in das Gesamtbild des Dorfes einfügen. In Zschettgaus Ortskern stehen ein paar zweigeschossige Bauernhäuser aus der Gründerzeit, eines davon hat laut Denkmalamt ortsbildprägenden Charakter, in der Straße "Am Käuzchenturm" stehen nur eingeschossige Häuser mit Ausnahme zweier 3-geschossiger Wohnblöcke aus DDR-Zeiten, die nun offensichtlich als Referenz herangezogen wurden. Die Gebäudehöhe ist daher auf ein ortsübliches Maß (max. zwei Vollgeschosse anzupassen).	Gemäß SächsBO § 2 Abs. 6 SächsBO sind Vollgeschosse zu betrachten, die mindestens 2/3 der Grundfläche über 2,30 m Raumhöhe haben. Dies ist beim 3. Geschoss der geplanten 6-WE-Häusern der Fall. Dieses befindet sich bereits im Dachbereich. Bei dem geplanten Haustyp wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m erreicht, die festgesetzte Gebäudehöhe von 15 m somit um einiges unterschritten. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>11. Gehölzliste</u> Der Bergahorn ist aus der Gehölzliste zu streichen, da die Samen und Keimlinge giftig für Pferde sind und nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese durch den Wind auf das angrenzende Grundstück herübergetragen werden können.	Es besteht tatsächlich ein Risiko bei Überweidung der Flächen. Dann nehmen Pferde auch Pflanzenteile auf, die sie bei normalem Futterangebot instinktmäßig meiden. Obwohl erhebliche Mengen an Keimlingen verspeist werden müssten, ehe Symptome auftreten, wird der Bergahorn aus Vorsorgegründen von der Liste gestrichen. → Der Hinweis wird berücksichtigt.

Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<u>12. Bushaltestelle</u> Wie bereits in der Stellungnahme zum ersten Entwurf des Bebauungsplans geschrieben, wird die Eigentümerin des Flurstücks 209/18 mit Baubeginn auf dem Nachbargrundstück ihre Einfahrt einfrieden. Daher wird die Stadt Eilenburg bzw. die zuständige Behörde hiermit aufgefordert, die Bushaltestelle aus dem Einfahrtsbereich zu entfernen.	Der Rückbau der Bushaltestelle ist vorgesehen. Es wird ein neuer Standort dafür festgelegt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
B 2 Eigentümer des Flurstücks 209/20 der Flur 4, Gemarkung Kospa-Pressen vom 28.08.2024 Widerspruch gegen BP hinsichtlich der <u>geplanten Gebäudehöhe</u>. In der Straße stehen fast nur eingeschossige Häuser, da es sich zum Großteil um Einfamilienhäuser handelt. Wie soll sich dann ein 15m hohes, dreigeschossiges, alles überragendes Wohnhaus in das Ortsbild einfügen? Da nützt es auch nichts, dieses in die zweite Reihe zu stellen, denn es wird das erste sein worauf man blickt, wenn man in den Ort reinkommt. Die zwei Plattenbauten aus DDR-Zeiten können doch nicht ernsthaft der angestrebte Maßstab für nun folgende Gebäudehöhen sein, wenn bisher auf dem Grundstück ein kleiner Flachbau stand. Lieber schau ich mir die Pferde meiner Nachbarin aus meinem Küchenfenster an. Und nicht nur dass es überhaupt nicht in den Ort passt, stört es mich, dass die Bewohner mir dann quasi von oben in den Garten schauen können. Meine Familie und ich würden uns massiv in unserer Privatsphäre gestört fühlen. Ich fordere Sie daher auf, den BP zu überarbeiten und die geplanten Gebäude in der Höhe so zu beschränken, dass sie die Häuser der Höfe im Ortskern nicht überragen.	Siehe auch B 1 Punkt 10 Prinzipiell sind die vom eigentlichen Ortskern etwas abgelegenen vorhandenen viergeschossigen und damit erheblich höheren Plattenbauten kein Maßstab für die neu entstehenden Wohnhäuser. Auf der Grundlage des BPs können die unter Punkt 10 beschriebenen zwei dreigeschossigen Wohngebäude entstehen, deren maximale Gebäudehöhe 12 m nicht übersteigen wird. Von der ursprünglich geplanten Einfamilienhausbebauung wurde abgewichen, da diese momentan aus verschiedenen Gründen weniger gefragt sind. Stattdessen werden energieeffiziente moderne und kostengünstigere Wohnungen bevorzugt. Es handelt sich beim zu überplanenden Grundstück um eine Gewerbebrache, mit deren Nachnutzung immer gerechnet werden musste. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die frühere Nutzung in jedem Fall erheblich emittierender war als die nun geplante Wohnbebauung. Beide Wohngebäude werden in ausreichender und zumutbarer Entfernung zum Nachbargrundstück errichtet. Die bauordnungsrechtlich zu sichernde Mindestanforderungen werden in jedem Fall erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Privatsphäre bzw. des Nachbarrechts durch ein entstehendes Missverhältnis ist nicht zu befürchten. → Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Verfahrensvermerke

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

Eilenburg,

Oberbürgermeister Siegel

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

Eilenburg,

Oberbürgermeister Siegel

3. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer in den Dienststunden von jedem 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. am in Kraft.

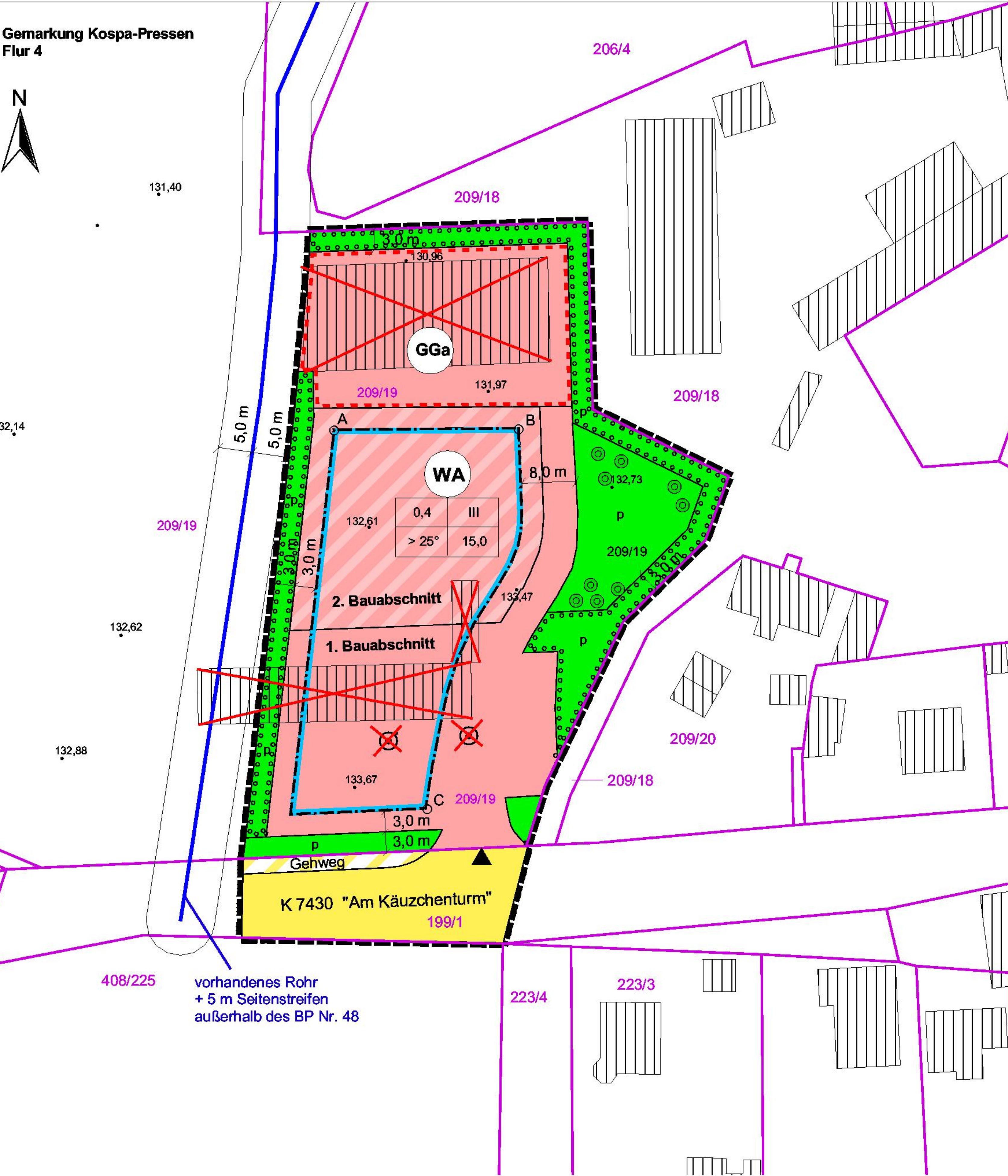
Eilenburg,

Oberbürgermeister Siegel

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Wohngebiet Am Käuzchenturm"

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Sächs. Bauordnung (SächsBO) v.11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Art. 1 d.G.v. 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 d.G.v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss des Stadtrats der Stadt Eilenburg am die Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Am Käuzchenturm" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen.
Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.

Gemarkung Kospa-Pressen
Flur 4



Hinweise

- Immissionsschutz**
(a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des "LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 beachtet werden.
(b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten.
(c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B.:
 - matte Oberflächen der Module
 - veränderter Neigungswinkel der Module
 - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
 - Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.
(d) In Außenbereichen sollen LED-Leuchten < 3000 K, niedrigem UV-Anteil, nach unten gerichtetem Lichtkegel und minimierter Beleuchtungsstärke verwendet und betrieben werden, so dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Wo möglich, soll räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden.
(e) Während im Tageszeitraum von 6 - 22 Uhr keine Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes (SOW) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) durch Verkehrslärm der K 7430 erwartet werden, sind im Nachtzeitraum von 22 - 6 Uhr geringfügige Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) des SOW von 45 dB(A) möglich. In der Fläche des ersten Bauabschnittes sollten die Bauherren aufgrund des möglichen Verkehrslärms mittels "architektonischer Selbsthilfe" keine Schlafräume in Blickrichtung Süd anordnen.
(f) Zur Radonvorsorge siehe unten Punkt 9.
- Archäologischer Denkmalschutz**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereichs. Alle Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- Gemäß § 6 Abs. 3 SächsVermKatG sind neu errichtete Gebäude** durch einen öffentlich bestellten Vermesser einzumessen.
- Kampfmittel:** Laut Belastungskarten 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 sind folgende Verhaltenshinweise zu beachten:
 - Die Gegenstände nicht berühren.
 - Fundstelle deutlich markieren und sichern.
 - Näherkommende rechtzeitig warnen.
 - Sofort die Polizei über Tel. 110 verständigen.
- Geologie/Baugrunduntersuchungen**
Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 werden empfohlen. Ergebnisse von Bohrungen im Umfeld des Plangebietes werden vom Bohrchiv des LfULG auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Gemäß §§ 9 und 10 Geologiedatengesetz sind Baugrunduntersuchungen/Bohrungen dem LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.
- Geothermiebohrungen**
Zum Schutz des für Nordsachsen bedeutenden Grundwasserleiters 5 ist zu erwarten, dass Geothermiebohrungen von der Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde) auf eine Bohrtiefe von ca. 60 m begrenzt werden.
- Freiflächengestaltung**
Auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen soll aufgrund der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, verzichtet werden.
- Benachbarte private Pferdehaltung**
In direkter Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich eine nicht-kommerzielle Pferdehaltung mit 4 Reitpferden (Gemarkung Kospa-Pressen Flur 4, Flstck. 209/18). Gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme, so dass sich die Bedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, durch die heranrückende Wohnbebauung nicht verschlechtern, erfolgt eine private Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Eigentümerin des Grundstücks, dass das nächstgelegene Wohngebäude an der Westgrenze des Baufeldes zu errichten ist, um einen Abstand von mind. 25 m zu den Stallungen und Anlagen des Betriebes zu gewährleisten. Der Vorhabenträger respektiert und gewährt den Bestandsschutz des Betriebes ohne Weiteres und auf Dauer. Lediglich der Hauptnutzung untergeordnete Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze u.a. sind innerhalb des übrigen Baufeldes zulässig.
- Radonvorsorge**
Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Altlasten- oder Verdachtsfläche sowie außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Eine unauffällige Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft wird erwartet. Der übliche Bauwerks-Feuchtschutz verhindert den Zutritt von Radon aus dem Baugrund ausreichend.

Textliche Festsetzungen

- Zulässige Nutzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Stellplätze in der Gemeinschafts-Garagenanlage sind nur für Wohnungen des WA im vorliegenden B-Plan zulässig.
- Maße der baulichen Nutzung und Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)
Die Maße der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bestimmen sich gemäß Planeinschrieb.
Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Artenschutz-Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
An jedem Wohngebäude ist ein Nistkasten bzw. Niststein für Hausrotschwänze und Fledermäuse anzubringen.
- Gehölzanpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Pflanzflächen ist mindestens ein Strauch je 2 m² aus der Pflanzliste auszuwählen, in der Qualität 60/100 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die anzupflanzenden Einzelbäume sind aus der Pflanzliste auszuwählen, in der Qualität 14/16 cm StU zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Stellplätze** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 49 SächsBO)
Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten.

Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:).
Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Vermessungsamt des Landkreises Datum
Nordsachsen, Eilenburg Siegel

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 5.000



Festsetzungen der Planzeichnung

- Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - GGa** Gemeinschafts-Garagenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - A** Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Koordinate von Baugrenzen-Eckpunkten:
A: 329870; 5703911 B: 329897; 5703911 C: 329884; 5703855
 - 0,4 III >25° 15,0** Nutzungsschablone: GRZ: max. 0,4; Geschosse: max. III; Dachneigung > 25°; max. Höhe ü. Geländeoberfläche
- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (Bestand)
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb (Bestand)
- Grünordnung**
- p** private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (flächenhaft / Einzelbaum)
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Gebäude-Bestand
- abzureißende Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt Flurstück-Nummer
- zu fallender Laubbaum
- eingemessener Höhenbezugspunkt in m ü.NHN
- eingemessener verrohrter Graben (Bestand)
- Grundstückszufahrt (Bestand)
- 2. Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebiets gemäß städtebaulichem Vertrag

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 30.08.2021

Andreas Wolfart
Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
Wegscheiderstr. 16, 06110 Halle (Saale)
eMail: Andreas.Wolfart@aol.com

Anlage 2 zur DS Nr. 040/FB4/2024-LP8

Eilenburg

Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 48 gemäß § 13a BauGB

Wohngebiet Am Käuzchenturm

Satzung vom 22.10.2024

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter

Maßstab: 1 : 500 (Kartenblatt = 84 x 42 cm im Original)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 48 gemäß § 13a BauGB OT Zschettgau „Wohngebiet Am Käuzchenturm“

der großen Kreisstadt Eilenburg

Satzung vom 22.10.2024

Inhalt:

1	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Geltungsbereich / Aufstellungsverfahren	2
3.1	Geltungsbereich / aktuelle Nutzung	2
3.2	Planverfahren / städtebaulicher Vertrag	3
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
5	Inhalte des Bebauungsplanes	6
5.1	Planzeichnung	6
5.2	Textliche Festsetzungen	7
6	Erschließung	8
6.1	Verkehrliche Erschließung	8
6.2	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	8
6.3	Ver- und Entsorgung (Strom, Trink- und Abwasser)	8
6.4	Nutzung / Versickerung von Niederschlagswasser	8
6.5	Löschwasser	8
6.6	Geologie/Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen	8
6.7	Freiflächengestaltung	8
6.8	Außenbeleuchtung	8
7	Hinweise	9
8	Flächenübersicht	11
9	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	11
9.1	Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB	11
9.2	Abwägung mit Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	11
9.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	13
Anlage:	Liste der Gehölzarten zur Anpflanzung	14

Planverfasser:

Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
Wegscheiderstraße 16, 06110 Halle (Saale)
eMail: AW.PGMU@web.de

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Überplant werden sollen 0,5 ha ungenutzte bebaute Betriebsflächen des ehemaligen LPG-Standorts im Westen der Ortslage Zschettgau (Stadt Eilenburg) an der Kreisstraße K 7430 „Am Käuzchenturm“, die derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen sind. Da die im Ortsteil verfügbaren Wohnbauflächen erschöpft sind, beabsichtigt die Stadt Eilenburg die Flächen als allgemeines Wohngebiet wieder in den Innenbereich der Ortslage Zschettgau einzubeziehen. Damit besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis. Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden.

Für den aktuellen Bedarf an kleinen Wohnungen soll dort im 1. Bauabschnitt das straßenseitige LPG-Betriebsgebäude mit Sozialtrakt durch ein kleines Mehrfamilienhaus à 6 Wohneinheiten ersetzt werden. Eine Gemeinschafts-Garagenanlage ist anstelle des abzureißenden Stallgebäudes im hinteren Teil der Fläche vorgesehen. Für zukünftigen weiteren Wohnbedarf wird ein 2. Bauabschnitt zwischen der Fläche des 1. Bauabschnitts und der Gemeinschafts-Garagenanlage planerisch vorbereitet.

Die Flächen beider Bauabschnitte sowie die Gemeinschafts-Garagenanlage sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das Vorhaben beschränkt sich somit vollständig auf den heutigen Bauflächen-Bereich des Flächennutzungsplans. Er wird im Zuge der Planaufstellung von der gemischten Baufläche zu einer allgemeinen Wohnbaufläche berichtigt.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung (Kreisstraße K 7430 „Am Käuzchenturm“) angebunden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 48 „Wohngebiet Am Käuzchenturm“ dient damit einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB.

Mit den Zielen der Innenentwicklung des OT Zschettgau durch Wiedernutzbarmachung des ehemaligen LPG-Betriebsstandorts werden die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt.

2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung (vgl. Plandokument) erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

3 Geltungsbereich, Aufstellungsverfahren

3.1 Geltungsbereich, aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Ortslage Zschettgau in der Stadt Eilenburg, Landkreis Nordsachsen, und umfasst Teilflächen der Flurstücke 209/19 und 199/1 der Flur 4, Gemarkung Kospa-Pressen, mit einer Gesamtgröße von 4.992 m².

Unmittelbar westlich an den Ortskern Zschettgau anschließend, befindet sich das Baugebiet am nördlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7430 „Am Käuzchenturm“. Weiter westlich befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser beidseitig der Straße „Am Käuzchenturm“ bis zum Ortsausgang in Richtung des OT Pressen der Stadt Eilenburg.

Die Vorhabenfläche war ein bebauter Betriebsstandort der ehemaligen LPG am Rand des Ortskerns Zschettgau. Vom Stallgebäude existieren nur noch die Grundmauern, ein eingeschossiges Betriebsgebäude mit Sozialtrakt steht leer. Gebäude- und befestigte Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48 umfassen 2.776 m². Die unbefestigten Abstandsflächen (1.701 m²)

zwischen den Gebäuden werden von wenigen Laub- und Nadelgehölzen bestanden und heute teilweise als Pferdeweide genutzt.

3.2 Planverfahren, Änderungen zum bisherigen Entwurf, städtebaulicher Vertrag

Gegenüber dem bisherigen Entwurf vom 21.02.2022 wurden folgende Planinhalte, der Geltungsbereich und das Aufstellungsverfahren wie folgt geändert:

Aufgrund raumordnerischer Vorgaben kann sich der OT Zschettgau der Stadt Eilenburg nur im Rahmen des Eigenbedarfs entwickeln. Die geplante Wohnbaufläche wurde daher von 8.741 m² auf 2.461 m² verkleinert und auf denjenigen Bereich beschränkt, der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg als Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt ist.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird eine abschnittsweise Bebauung entsprechend des aktuellen Bedarfs vereinbart. Da gegenwärtig vor allem kleinere Wohneinheiten nachgefragt sind, soll im 1. BA ein kleines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet werden.

Da sich das verkleinerte Vorhaben vollständig auf die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Bauflächen sowie die behutsame Nachverdichtung im dargestellten Dorfgebiet des FNP beschränkt, wird der B-Plan nunmehr gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die bisher vorgesehene neue (zweite) Zufahrt im Kurvenbereich der K 7430 entfällt, da die bestehende Grundstückszufahrt für das verkleinerte Vorhaben ausreicht. Die bestehende Grundstückszufahrt befindet sich im geraden Abschnitt der K 7430 und wurde von der Straßenbaubehörde in der frühzeitigen Trägerbeteiligung bereits akzeptiert.

Der verrohrte Graben befindet sich nunmehr westlich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Da das vorhandene Rohr vom Vorhaben nicht verändert wird, sind die Bedenken der unteren Wasserbehörde zur Rohröffnung aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung gegenstandslos.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen):

- Die Größe der Wohnbaufläche beträgt 2.461 m².
- Im OT Zschettgau wurden und werden keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.
- Die Wohnbaufläche im derzeitigen Außenbereich schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Flächen des Ortsteils Zschettgau an.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten). Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden ebenfalls nicht berührt.

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt;
- der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung;
- die Darstellung des Flächennutzungsplans wird von „Mischbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zu „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO berichtigt.

Verfahrens-Dokumentation

Während die Planzeichnung nur die rechtlich erforderlichen Vermerke mit Datum, Unterschrift und Siegel enthält, ist der gesamte Verfahrensablauf mit sämtlichen Unterlagen und Nachweise in der entsprechenden Akte der Stadtverwaltung Eilenburg dokumentiert und einsehbar. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über den bisherigen Verfahrensablauf:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	06.03.2017
Billigung des Entwurfs vom 06.03.2017	06.03.2017
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und Wechsel vom Regelverfahren zum beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken)	07.03.2022
Billigung des Entwurfs vom 21.02.2022	07.03.2022
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	07.03.2022
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und Wechsel vom Verfahren beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken) zum Verfahren gemäß § 13a BauGB (Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Bauflächen) und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	01.07.2024
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	aktuelle Ratssitzung

Städtebaulicher Vertrag

Es gibt einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller mit der Planung auftretenden Kosten (z.B. für Gutachten) zwischen dem Vorhabenträger Jens Becker Bau GmbH aus Krostitz und der Stadt Eilenburg.

Belange der Erschließung (z.B. Vermessung, Erschließung, Grünordnung) werden in einem separaten, noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Um der Forderung einer bedarfsgerechten Entwicklung des Wohnungsbaustandortes zu entsprechen, soll die geplante Bebauung des Baugebiets in 2 Bauabschnitten sowie die Lage der Wohngebäude mit möglichst großem Abstand zur Pferdehaltung (d.h. am westlichen Rand des Baufeldes; der Hauptnutzung untergeordnete Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze u.a. sind innerhalb des übrigen Baufeldes zulässig) ebenfalls im städtebaulichen Vertrag als Verpflichtung für den Bauträger und etwaige Rechtsnachfolger geregelt werden.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Raumnutzungskarten des rechtsgültigen Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2021 (RPI L-WS) verzeichnen keine Eintragungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Die städtebauliche Anbindung des Wohngebietes an vorhandene Innenbereichsflächen des OT Zschettgau gemäß Ziel 2.2.1.4 Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) ist gegeben. Der Geltungsbereich umfasst Flächen zur Wiedernutzbarmachung von Gewerbe- und Industriebrachen und entspricht damit Ziel 2.2.1.7 LEP.

Die Stadt Eilenburg ist gemäß Ziel 1.3.7 LEP als Mittelzentrum festgelegt. Nach Karte 2 „Siedlungsstruktur“ RPI L-WS in Verbindung mit Ziel 2.2.1.5 RPI L-WS ist lediglich die Kernstadt Eilenburg als Zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern für das Mittelzentrum bestimmt. Um einem Zielkonflikt mit Ziel 2.2.1.6 LEP (Eigenentwicklung der Ortsteile) zu begegnen, wird das Baugebiet im OT Zschettgau in 2 Bauabschnitte unterteilt, wobei der 2. Bauabschnitt erst dann begonnen werden darf, wenn der 1. Bauabschnitt vollständig bestimmungsgemäß genutzt wird. Aktueller Bedarf für kleine Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern ist im Gegensatz zur Nachfrage nach Einfamilienhäusern nach wie vor vorhanden. Der Vorhabenträger beabsichtigt daher, je Bauabschnitt ein kleines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten je Bauabschnitt zu errichten.

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

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ist der Geltungsbereich als Mischbaufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Südlich des Geltungsbereichs jenseits der K 7430 stellt der FNP Wohnbauflächen (W), weiter westlich an der Straße „Am Käuzchenturm“ weitere Wohnbauflächen (W), teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) spezifiziert, dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen. Das Vorhabengebiet wird künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Hinsichtlich gesunder Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein, da im OT Zschettgau außer einem landwirtschaftlichen Produktionsstandort auf der entgegengesetzten Seite von Zschettgau keine Betriebe mit erheblicher Schadstoff-, Lärm- oder Verkehrsproduktion existieren. Die dem Vorhaben benachbarte Pferdehaltung ist nicht-kommerziell mit insgesamt 4 Pferden.

5 Inhalte des Bebauungsplanes Zschettgau „Wohngebiet Am Käuzchenturm“

5.1 Planzeichnung

Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zschettgau „Wohngebiet Am Käuzchenturm“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 4.992 m² werden festgesetzt:

- 2.461 m² als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO für Wohnnutzungen in 2 Bauabschnitten [Plan]; im Rahmen des § 4 BauNVO i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1 können sich auch nichtstörende Gewerbebetriebe ansiedeln; i.V.m. dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Jens Becker Bau GmbH, Krostitz, und der Stadt Eilenburg ist die Inanspruchnahme des 2. Bauabschnitts (1.090 m²) erst dann zulässig, wenn der 1. Bauabschnitt vollständig bestimmungsgemäß ohne Leerstand genutzt wird;
- 457 m² **Straße** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Kreisstraße 7430 innerhalb der Ortsdurchfahrt [Bestand]) zur verkehrlichen Erschließung; der in dieser Straße befindliche Bestand an Strom-, Trink- und Abwasserleitungen reicht zur Ver- und Entsorgung des künftigen Wohngebiets aus;
- 58 m² als vorhandener **Fußweg** (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB [Bestand]) entlang der K 7430;
- 1.114 m² als **private Grünfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, davon 673 m² überlagert mit **Flächen zur Gehölzanpflanzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. hierzu Textliche Festsetzung Nr. 4);
- 902 m² als **Gemeinschafts-Garagen-Anlage** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB; die Fläche ist für 2 überdachte Stellplätze je Wohneinheit beider Bauabschnitte bemessen; weitere Stellplätze z.B. für Besucher können in der Baufläche des allgemeinen Wohngebiets errichtet werden.

Die **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohn- und Nebengebäuden bebaubare Fläche (Baufeld, 1.387 m²). Sie befinden sich in einer Entfernung von mindestens 3,0 m zur Baugebietsgrenze bzw. von 6,0 m zum Gehweg entlang der Kreisstraße. Die Gemeinschafts-Garagenanlage (902 m²) ist vollständig mit Garagen oder Carports sowie den Zufahrten (Garagenhof) bebaubar und benötigt keine Baugrenze.

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Ohne Festsetzungscharakter stellt die Planzeichnung dar:

- vorhandene Gebäude (Bestand)
- Flurstücksgrenzen (Bestand)
- Grundstückszufahrt (Bestand, unveränderte Lage in der Planung)
- zwei zu fällende Bäume
- einen verrohrten Graben (Bestand, komplett außerhalb des Geltungsbereichs, s.u.)

2 Bäume inmitten der Baufläche müssen neuen Gebäuden bzw. der Binnererschließung weichen und werden durch 9 anzupflanzende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Grün- und Spielbereich innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt.

Verrohrtes Gewässer 2. Ordnung

Der eingemessene und nachrichtlich dargestellte verrohrte Entwässerungsgraben von der K 7430 aus talwärts gilt als Gewässer 2. Ordnung. Er befindet sich vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und hält mindestens 5,0 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ein. Das Vorhaben steht daher einer späteren Rohröffnung und Wiederherstellung des Grabens nicht im Weg.

5.2 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1: Zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit generell unzulässig, da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen zentraler Verwaltungseinrichtungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen) für den OT Zschettgau untypisch sind; die Stadt Eilenburg hält an geeigneten anderen, zentralen Stellen des Stadtgebiets Flächen für diese Nutzungen vor.

Stellplätze in der Gemeinschafts-Garagenanlage sind den Bewohnern der geplanten Häuser im Geltungsbereich des B-Plans „Am Käuzchenturm“ vorbehalten; sie sind daher den jeweiligen Wohneinheiten zuzuordnen und nur im Zusammenhang mit diesen zulässig. Zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Maße der baulichen Nutzung und Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Die Maße der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bestimmen sich gemäß Planeinschrieb. Zur Einfügung in die bauliche Umgebung werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (d.h. maximal 40 % des allgemeinen Wohngebietes [WA] bebaubar) mit maximal 3 Vollgeschossen, mindestens 25° Dachneigung und maximal 15 m Firsthöhe festgesetzt.

Da sich spezielle Hausformen, Kubaturen und Firstausrichtungen aus der Umgebung nicht ableiten lassen, wird auf deren Festsetzung verzichtet. Das Baugebiet kann somit auch individuell aufgelockert bebaut werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Baugebiet WA gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzte Gemeinschafts-Garagenanlage ist zweckentsprechend zu 100 % versiegelbar und gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht hinzuzurechnen.

Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe ist der nächstgelegene eingemessene und dargestellte Höhenpunkt in m über Normal-Höhen-Null (NHN).

Textliche Festsetzung Nr. 3: Artenschutz-Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG ist an jedem Wohngebäude je ein Nistkasten bzw. je ein Niststein für Hausrotschwänze und für Fledermäuse anzubringen (vgl. hierzu mit dem speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag im Anhang zu dieser Begründung).

Textliche Festsetzung Nr. 4: Gehölzanpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Pflanzflächen gemäß ist mindestens ein Strauch je 2 m² aus der Pflanzliste auszuwählen, in der Qualität 60/100 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die 9 anzupflanzenden Einzelbäume sind aus der Pflanzliste auszuwählen, in der Qualität 14/16 cm StU zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Festsetzung dient der optischen Einbindung des neuen Siedlungsrandes in die offene Landschaft, der innerörtlichen Durchgrünung sowie als Ersatz für die zu fällenden Bäume. Die Pflanzliste enthält einheimische bzw. standortgerechte Laubgehölze.

Textliche Festsetzung Nr. 5: Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 49 SächsBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten, da im ländlichen Raum i.d.R. mehr als 1 Kfz pro Haushalt genutzt wird und sämtliche Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans angeordnet werden müssen, da außerhalb keine ordnungsgemäßen Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße 7430 „Am Käuzchenturm“ innerhalb der Ortsdurchfahrt Zschettgau. Auf der Plangebietsseite befindet sich ein vorhandener Gehweg. Die Lage der vorhandenen Einfahrt in das Grundstück wird beibehalten.

6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In kurzer fußläufiger Entfernung befindet sich in der Straße „Am Käuzchenturm“ eine Regionalbushaltestelle der Linie 212 Delitzsch – Eilenburg mit werktäglich ca. stündlicher Bedienung zur Hauptverkehrszeit.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Strom, Trink- und Abwasser des Plangebietes ist gemäß Mitteilungen der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

6.4 Nutzung/Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen soll aufgefangenes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden; geeignete Messeinrichtungen sind dann vorzusehen werden.

Nicht genutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Gemäß Baugrunduntersuchung vom 13.08.2021 durch ICP GmbH Leipzig in 04420 Markranstädt ist der anstehende Geschiebelehm mit eingelagerten Sandhorizonten bedingt versickerungsfähig. Für extreme Starkregen wird die vorhandene Niederschlagsentwässerung der bisherigen bebauten oder versiegelten Flächen in die Vorfluter bei künftig gedrosselter Abgabe weiter genutzt. Versickerungs-, Rückhalte- und Drosselanlagen sind in den nicht überbauten Bereichen des WA sowie in den Grünflächen zulässig.

6.5 Löschwasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung stehen Löschwasserhydranten mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m³/h während 2 Stunden) innerhalb des Mindestradius von 300 m zur Verfügung. Das Messprotokoll des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen vom 22.05.2022 liegt vor.

6.6 Geologie/Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen

Eine Baugrunduntersuchung mit 6 Rammkernsondierungen wurde am 09. und 10.07.2021 durch Buchholz+Partner GmbH im Plangebiet durchgeführt und im Schlussbericht der ICP GmbH Leipzig vom 13.08.2021 dokumentiert. Der Baugrund besteht demnach aus Geschiebelehm mit eingelagerten Sandhorizonten sowie 0,4 bis 1,0 m mächtigen Auffüllungen aus der Vornutzung. Feststoff- und Eluatuntersuchungen ergaben für die Auffüllungen und den Oberboden die LAGA-Klasse Z1.1, für den unterlagernden Geschiebelehm die LAGA-Klasse Z0. Damit ist die Schadstoffsituation unkritisch und der Bodenaushub wiederverwertbar.

Gemäß §§ 9 und 10 Geologiedatengesetz sind Baugrunduntersuchungen/Bohrungen dem LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.

6.7 Freiflächengestaltung

Auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen soll aufgrund der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, verzichtet werden.

6.8 Außenbeleuchtungen

Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet (öffentlich und privat) sollen in Übereinstimmung mit § 41a BNatSchG¹ technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen

¹ § 41a BNatSchG liegt bisher nur als Entwurf vor; trotzdem wird hier darauf Bezug genommen, da der Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen als nicht unerheblicher Belang erscheint.

durch Lichtemissionen geschützt sind. Durch diese Maßnahme kann auch die Lichtverschmutzung insgesamt reduziert werden.

7 Hinweise

7.1 Immissionsschutz

- (a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 beachtet werden.
- (b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten.
- (c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B.:
 - matte Oberflächen der Module
 - veränderter Neigungswinkel der Module
 - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
 - Abschirmung der Module durch Wälle u. blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.
- (d) In Außenbereichen sollen LED-Leuchten < 3000 K, niedrigem UV-Anteil, nach unten gerichtetem Lichtkegel und minimierter Beleuchtungsstärke verwendet und betrieben werden, so dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtemissionen geschützt sind. Wo möglich, soll räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden. Dadurch können die nächtlichen Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) reduziert werden. Dies ist von hoher Bedeutung insbesondere für nachtaktive Insekten und Fledermäuse, da lichtbedingte Lockwirkungen vermieden bzw. verringert werden.
- (e) Während im Tageszeitraum von 6 – 22 Uhr keine Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes (SOW) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) durch Verkehrslärm der K 7430 erwartet werden, sind im Nachtzeitraum von 22 – 6 Uhr geringfügige Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) des SOW von 45 dB(A) möglich. In der Fläche des ersten Bauabschnittes sollten die Bauherren aufgrund des möglichen Verkehrslärms mittels "architektonischer Selbsthilfe" keine Schlafräume in Blickrichtung Süd anordnen.
- (f) Zur Radonvorsorge vgl. Hinweis Kap. 7.9.

7.2 Archäologischer Denkmalschutz

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereichs. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-324330-01]).

Alle Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmal-schutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Kontakt über Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Frau Dr. Kretschmer, Tel. 0351/8926-670, Saskia.Kretschmer@lfa.sachsen.de.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

7.3 Einmessung von Gebäuden

Gemäß § 6 Abs. 3 SächsVermKatG sind neu errichtete Gebäude durch einen öffentlich bestellten Vermesser einzumessen.

7.4 Kampfmittelbelastung

Laut Belastungskarte 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 Kampfmittelverordnung

vom 02.03.2009 verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Beim Auffinden von Kampfmitteln sind folgende Verhaltenshinweise zu beachten:

- Die Gegenstände nicht berühren.
- Fundstelle deutlich markieren und sichern.
- Näherkommende rechtzeitig warnen.
- Sofort die Polizei über die Telefon-Nr. 110 verständigen.

7.5 Geologie/Baugrunduntersuchungen

Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 werden empfohlen. Ergebnisse von Bohrungen im Umfeld des Plangebietes werden vom Bohrchiv des LfULG auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Gemäß §§ 9 und 10 Geologiedatengesetz sind Baugrunduntersuchungen/Bohrungen dem LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.

7.6 Geothermiebohrungen

Zum Schutz des für Nordsachsen bedeutenden Grundwasserleiters 5 ist zu erwarten, dass Geothermiebohrungen von der zuständigen Behörde (Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde) auf eine Bohrteufe von 60 m begrenzt werden. Die Errichtung/der Betrieb von Geothermiebohrungen bedarf einer wasser-rechtlichen Erlaubnis durch vorgenannte Behörde.

7.7 Freiflächengestaltung

Auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen soll aufgrund der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, verzichtet werden.

7.8 Benachbarte private Pferdehaltung

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich eine nicht-kommerzielle Pferdehaltung mit 4 Reitpferden (Gemarkung Kospa-Pressen Flur 4, Flurstück 209/18). Eine nicht-kommerzielle Pferdehaltung stellt eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 22 BImSchG dar, unterliegt aber dem Gebot der Rücksichtnahme, so dass sich die Bedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, durch die heranrückende Wohnbebauung nicht verschlechtern. Es erfolgt eine private Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Eigentümerin des Grundstücks, dass das nächstgelegene Wohngebäude an der Westgrenze des Baufeldes zu errichten ist, um einen Abstand von mindestens 25 m zu den Stallungen und Anlagen des Betriebes zu gewährleisten. Der Vorhabenträger respektiert und gewährt den Bestandsschutz des Betriebes ohne Weiteres und auf Dauer. Diese Sachverhalte sind in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eilenburg und dem Vorhabenträger mit dem Vermerk, dass die Festlegung an etwaige Rechtsnachfolger weiter zu geben ist, aufzunehmen. Lediglich der Hauptnutzung untergeordnete Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze u.a. sind innerhalb des übrigen Baufeldes zulässig.

7.9 Radonvorsorge

Schriftliche Mitteilung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 26.08.2024: Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Altlasten- oder Verdachtsfläche sowie außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten wird eine unauffällige Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft erwartet. Der übliche Bauwerks-Feuchteschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik verhindert den Zutritt von Radon aus dem Baugrund in die Raumluft von Aufenthalts- oder Arbeitsräumen in ausreichendem Maß, so dass der Referenzwert der Radon-222-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m³ Raumluft von Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen in Innenräumen gemäß Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) nicht überschritten wird.

Mitteilung zu Altlastenverdachtsflächen

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Umweltamtes LRA Nordsachsen vom 25.01.2021 kann von der Altlastenfreiheit des Plangebietes i.S.d. § 9 i.V.m. § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befand sich auf den Flurstücken 191/6 und 191/7 eine Kfz-Waschanlage/Werkstatt, die im Sächsischen Altlastenkataster SALKA unter der Altlastenkennziffer 74200211 geführt wird, aber keinen weiteren Handlungsbedarf aufweist.

8 Flächenübersicht

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m²)	Plan (m²)	Differenz (m²)
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0	2.461	+ 2.461
2	Gemeinschafts-Garagenanlage	0	902	+ 902
3	Erschließungsstraße	457	457	± 0
4	Fußweg	58	58	± 0
5	private Grünfläche <i>davon mit Gehölzanpflanzung</i>	0	1.114 673	+ 1.114
6	Landwirtsch. Gebäude- und Hoffläche	2.776	0	- 2.776
7	Landwirtschaft / Pferdeweide	1.701	0	- 1.701
	Summe	4.992	4.992	± 0

9 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

9.1 Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

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

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

Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

9.2 Abwägung des B-Plans mit Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere/Pflanzen: Zum Schutzgut Pflanzen und Tiere vgl. Kap. 8.3 (Artenschutzrechtliche Prüfung).

Fläche/Biotope: Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Nr. 2 BauNVO dar, da sie Gebäude und betonierte Freiflächen aus ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung aufweist. Das geplante Wohngebiet befindet sich teils auf den versiegelten Flächen (2.776 m²), teils auf intensiv genutzter Pferdeweide (1.701 m²); letztere ist in den Randbereichen mit Hochstauden durchsetzt. Auf dem Grundstück stocken eine Birke, ein Ahorn sowie zwei Blaufichten und eine kleine Kiefer; in Gebäudenähe und an einem Kanalschacht befinden sich einzelne Holundersträucher. Die zu fällenden Bäume werden in den Pflanzflächen für Gehölze ersetzt.

Boden: Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,4 + 50 % für Zuwegung können inklusive der Garagen-Gemeinschaftsanlage max. 2.378 m² versiegelt werden. Demgegenüber stehen ca. 2.776 m² bereits versiegelter bzw. verdichteter Fläche aus dem ehemaligen LPG-Betriebsstandort, so dass die Bilanz ausgeglichen ist.

Wasser: Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ein verrohrter Entwässerungsgraben befindet sich als Gewässer 2. Ordnung in mindestens 5,0 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans, so dass das Rohr nicht berührt wird und später eine Wiederherstellung des Gewässers möglich bleibt.

Da unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen genutzt oder weitgehend versickert werden kann, sind Beeinträchtigungen der Grundwasservorkommen und des Wasserkreislaufs minimiert. Für Starkregen-Ereignisse wird die vorhandene Regenwasserkanalisation weiter genutzt.

Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet keine besonderen klimatischen Funktionen erfüllt und die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert.

Wirkungsgefüge: Infolge der weitgehenden Minimierung der Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sind keine Störungen im Wirkungsgefüge derselben zu befürchten.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten) bestehen keine Anhaltspunkte, da solche die Planfläche nicht überlagern und die Vorhaben keine Fernwirkungen entfalten; sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im WA sind nur Wohnnutzungen und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 BauN-VO zulässig, so dass die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung entfaltet.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebsstandortes um- und nachgenutzt werden, entstehen keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert. Die sachgerechte Müll- und Abwasser-Entsorgung sind durch die Firma Remondis Eilenburg GmbH bzw. den Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ gesichert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solar-Wärmekollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dachflächen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Blendwirkungen) möglich. Das Plangebiet weist kurze Wege zu Haltestellen des ÖPNV auf, so dass auch im Verkehrssektor Energieeinsparungen leicht möglich sind.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Landschaftsplanung/Ortsbild: Das Allgemeine Wohngebiet fügt sich gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Eilenburg in die gewachsene Ortslage Zschettgau ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. hinsichtlich der maximalen Geschossanzahl, der überbaubaren Grundfläche und dem Pflanzgebot für Gehölze am neuen Ortsrand an der Nord- und Westseite des Plangebiets gewährleisten die Einbindung der künftigen Gebäude in ihre Umgebung.

Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind bereits durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im rechtswirksamen FNP der Stadt Eilenburg berücksichtigt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Luftqualität wird vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen der Luftqualität nach dem Stand der Technik minimiert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Da schädliche Auswirkungen der Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d vermieden werden, treten auch keine schädlichen Wechselwirkungen zwischen ihnen auf.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Nicht zutreffend, da die zulässigen Vorhaben gemäß § 4 BauNVO nicht für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Geschützte Pflanzenarten, Amphibien, Reptilien, Insekten

Die vorhandene Biotop- und Habitatausstattung der Fläche bietet weder geschützten Pflanzenarten noch Amphibien, Reptilien oder geschützten Insekten geeigneten Habitate. Bei 5 Kontrollgängen im Frühjahr 2022 wurden keine Zauneidechsen gesichtet. Im Juni 2024 erfolgt eine weitere Kontrolle auf Zauneidechsen.

Fledermäuse

Nach Überprüfung vor Ort am 09.12.2021 kommen in den Kanalschächten im Plangebiet keine überwinternden Fledermäuse vor. Die kellerlosen Gebäude sind als Überwinterungsplätze für Fledermäuse nicht geeignet. Überwinternde Fledermäuse können im Plangebiet somit ausgeschlossen werden.

Die Bäume im Plangebiet weisen keine Rinden-Risse oder Spalten auf. Das Dach des ehemaligen Stallgebäude fehlt. Der flache Dachstuhl des ehemaligen Sozial- und Technikgebäudes ist wegen einer Zwischendecke weder einsehbar noch begehbar; seine Nutzung als Fledermaus-Wochenstube ist vermutlich wegen mangelnder Eignung nicht gegeben, aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG auszuschließen, fordert die Textliche Festsetzung Nr. 3, je Wohngebäude einen Nistkasten oder einen Niststein für Fledermäuse als Ersatz.

Vögel

Im Plangebiet und seiner Umgebung kommen gemäß Untersuchung vom Frühjahr 2022 Vogelarten der dörflichen Siedlungen und des Siedlungsrandes wie Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel, Grünfink, Rotkehlchen und Zilpzalp vor. Ihr Lebensraum bleibt von der Planung unbeeinträchtigt, da Grün- und Gehölzflächen an allen Seiten der geplanten Wohnbaufläche sowie Nistkästen bzw. Niststeine für Gebäude- und Höhlenbrüter festgesetzt werden und insgesamt ca. 50 % des Geltungsbereichs unversiegelt bleiben.

Im Juni 2024 erfolgt eine Kontrolle der aktuellen Brutvögel.

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

Pflanzliste (Einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Finanzierung und Durchführung festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegen dem Vorhabenträger. Gehölzpflanzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens durchzuführen, über drei Jahre zu pflegen und von der Stadt Eilenburg abzunehmen.