

BEBAUUNGSPLAN NR. 57

DER STADT EILENBURG



„Wohnen am Gelbchenweg“

**Stand: 30.10.2025
Satzungsexemplar**

Planaufstellende Kommune:

Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Vorhabenträger:

Grundstückshandels GbR
Gebrüder Gaebel & Sohn
Bahnhofsstraße 24
04838 Eilenburg

Produkt:

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsexemplar

Bearbeiterin:

Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

Büro:

IBS GmbH
Pehritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz
Tel.: 034241 / 52 68 13
Fax: 034241 / 52 68 14
post@ibs-eilenburg.de

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Eilenburg „Wohnen am Gelbchenweg“ (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2. Anlass und Erfordernis der Planung.....	6
3. Allgemeines.....	6
3.1 Örtliche Situation.....	6
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	7
4. Ziele und Zweck der Planung	8
5. Planungsgrundlagen.....	9
5.1 Raumordnung	9
5.2 Flächennutzungsplan.....	9
5.3 Vorhandene Bebauungspläne	10
6. Verfahren	10
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.5.1 Maßnahmen für Stellplätze, Zufahrten und Wege - Oberflächenbefestigungen.....	14
7.5.2 Entwicklung von Extensivgrünland - Maßnahme A3	14
7.6 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	15
7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
8. Nachrichtliche Übernahme.....	18
9. Umweltprüfung – Umweltbericht	18
10. Immissionsschutz	19
11. Bodenschutz/Abfallrecht	20
12. Verkehrserschließung.....	20
13. Technische Ver- und Entsorgung.....	21
14. Flächenangaben	25
15. Hinweise.....	25
15.1 Geothermie.....	25
15.2 Baugrund.....	26
15.3 Kampfmittel.....	27
15.4 Natürliche Radioaktivität	27
15.5 Außenbeleuchtungen	28
15.6 Sonstiges.....	29

16. Rechtsgrundlagen.....	29
17. Anlagen.....	29
Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereiche	5
Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ohne Maßstab	10
Tabelle 1: Verfahrensschritte	11

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Eilenburg. Das Plangebiet ist ca. 6.445 m² groß.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54 und 1/55 der Flur 15 und die Flurstücke 44/5 (Teilfläche), 45/1 (Teilfläche) und 88/2 (Teilfläche) der Flur 9 in der Gemarkung Eilenburg im Landkreis Nordsachsen. Das Gebiet wird mit Geltungsbereich 1 bezeichnet.

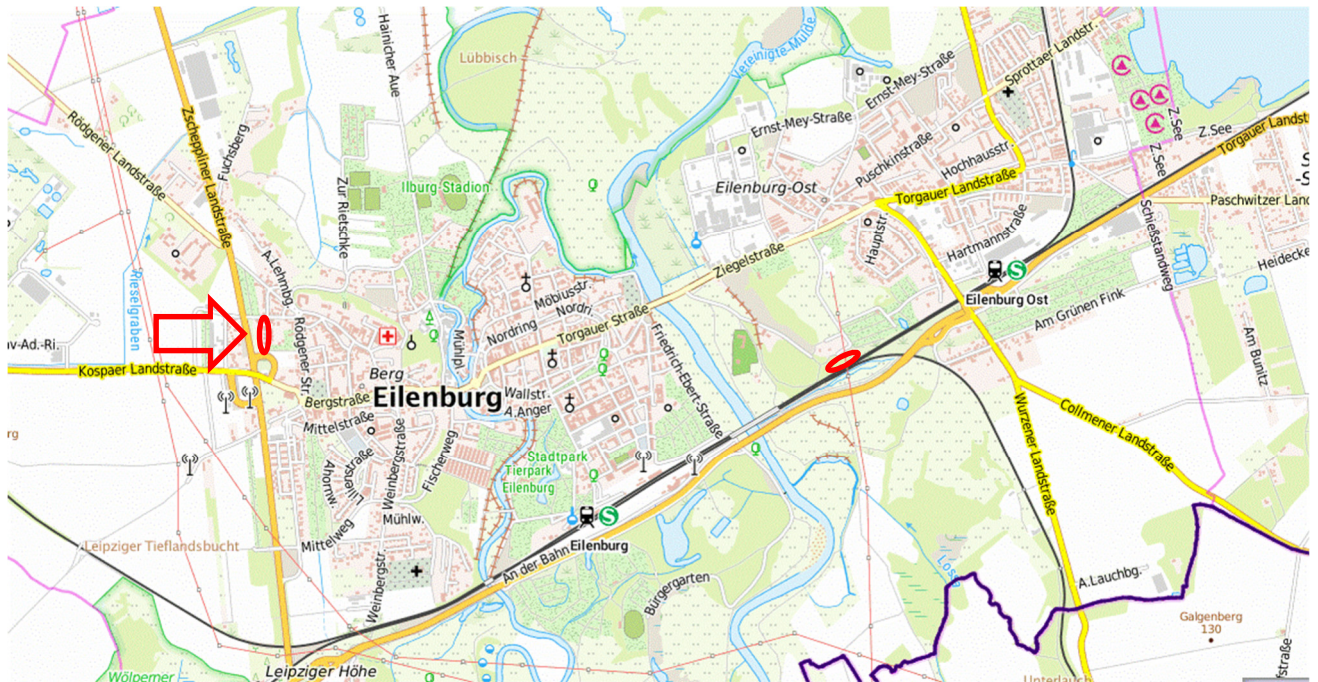


Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereiche

Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen

Im Osten des Plangebiets grenzen Wohngrundstücke mit den Flurstücken 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14 und zwei unbebaute Grundstücke mit den Flurstücken 1/19 und 1/28 der Flur 15 an.

Im Süden und Westen befinden sich unbebaute Flächen (Flurstücke 44/6, 45/1 der Flur 9), welche direkt zum Straßenkörper der Bundesstraße 107 gehören oder teilweise mit Feldgehölzen bepflanzt sind oder als Grünland genutzt werden.

Nördlich schließen sich eine Teilfläche des Flurstücks 88/2 der Flur 9 der örtlichen Erschließungsstraße Gelbchenweg und ein Wohngrundstück mit dem Flurstück 1/45 der Flur 15 an.

Weiterer Geltungsbereich

Die Ersatzpflanzung der benötigten Feldgehölzfläche (Kompensationsmaßnahme der Bundesstraße 107) ist auf dem Flurstück 126/35, Flur 46 der Gemarkung Eilenburg auf einer Fläche von 1.427 m² mit der Maßnahme M 1 vorgesehen. Des Weiteren soll auf dem gleichen Flurstück auf insgesamt 1.100 m² Extensivgrünland mit der Maßnahme A 3 entwickelt werden. Diese Maßnahmen werden mit Geltungsbereich 2 bezeichnet und beinhalten die Maßnahme M 1 und A 3.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

In der Stadt Eilenburg ist die Nachfrage nach individuellen Wohnungsbauflächen ungebrochen. Die entwickelten und erschlossenen Bauflächen im Stadtgebiet sind fast vollständig ausgelastet. Auf Antrag eines privaten Investors sollen auch Randflächen des Siedlungsgebietes von Eilenburg entsprechend entwickelt werden.

Mit dem B-Plan soll Baurecht für ca. 7 Wohngrundstücke einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraße geschaffen werden. Da sich die Planfläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Allgemeines

3.1 Örtliche Situation

Die Stadt Eilenburg mit derzeit ca. 16.000 Einwohner ist Große Kreisstadt und liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen.

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

Die Stadt Eilenburg besteht aus den Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte, Eilenburg-Ost und den Ortsteilen Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Berg im nordwestlichen Teil.

Die Planfläche ist unbebaut und wird derzeit zum großen Teil landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzt. Im westlichen Randbereich befindet sich eine Feldgehölzpflanzung, welche als Kompensationsmaßnahme für den Bau der anliegenden Bundesstraße 107 angepflanzt wurde.

Östlich und nördlich grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet.

Südlich und westlich ist die Planfläche von den beschriebenen Feldgehölz- und Grünflächen begrenzt, welche als Abstandsflächen zur angrenzenden Bundesstraße 107 und dessen Auffahrten dienen.

Die nächste Haltestelle der S-Bahn befindet sich am Bahnhof Eilenburg-Stadt, der ca. in 3 km zu erreichen ist. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

Das Plangebiet befindet sich entsprechend Geoportal des Landratsamtes Nordsachsen außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht direkt berührt.

Das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen Muldetal“ und das Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“ beginnen ca. in 1,2 km von der Plangebietsgrenze in östlicher Richtung.

Das Naturschutzgebiet „Wölpener Torfwiesen“ befindet sich ca. 1,5 km südwestlich.

Eine Beeinträchtigung dieser Gebiete sind aufgrund der Entfernungen vom Plangebiet nicht zu erwarten.

Denkmalschutz:

Das Vorhabenareal befindet sich entsprechend der Stellungnahme der Denkmalbehörden in einem archäologischen Relevanzgebiet.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

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.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Unter Punkt 2.2 Archäologischer Denkmalschutz wurden diese Hinweise in den textlichen Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächWG) sind nicht betroffen. Die Planfläche befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG.

Waldflächen:

Durch das Plangebiet werden Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG) nicht berührt.

Störfallproblematik:

Betriebe im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) sind nur in ausgewiesenen Industriegebieten zulässig. Das nächstgelegene Industriegebiet befindet sich im Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 1 km in westlicher Richtung.

Aufgrund der Entfernung bestehen keine Bedenken aus der Sicht der Störfallvorsorge.

4. Ziele und Zweck der Planung

Die Fläche, welche überplant werden soll, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist noch unbebaut.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Dies erfordert, dass die jeweiligen Planinhalte objektiv geeignet sein müssen, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als Allgemeines Wohngebiet. Mit dem Bebauungsplan werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Errichtung von Wohngebäuden und deren Nebenanlagen zu ermöglichen. Es bedarf der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Gebiet ist durch die Integration in ein bestehendes Wohngebiet und die Nähe zur Nahversorgungslage Bergstraße sowie zu zwei Grundschulen gut für eine Wohnnutzung geeignet. Angedacht sind ca. 7 Einfamilienhausgrundstücke, die über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, ausgehend vom nördlichen Gelbchenweg verkehrstechnisch erschlossen werden sollen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Schwerpunkte zu berücksichtigen:

- aufgrund der Nähe zur B 107 ist Lärmschutz unumgänglich
- die geplante Erschließung des Plangebiets soll über ein ehemaliges Grundstück des Bundes erfolgen, auf dem Ausgleichsmaßnahmen für die B 107 realisiert wurden
- für den Eingriff ist an anderer Stelle ein entsprechender Ausgleich zu erbringen

Aus diesen Gründen möchte die Stadt Eilenburg mit dem Bebauungsplan ihrer Aufgabe in der Bauleitplanung nachkommen und verschiedene bodenrelevante Ziele verwirklichen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57 Wohnbebauung „Wohnen am Gelbchenweg“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 7 Wohngrundstücken einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen unter Beachtung der umliegenden Bebauung geschaffen werden. Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

5. Planungsgrundlagen

5.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum (zentraler Ort) im ländlichen Raum eingestuft.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS, verbindlich seit 16.12.2021) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Folgende allgemeine Festlegungen sind im RPI L-WS 2021 verankert:

Z 1.3.1

Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Z 1.3.3

In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.

G 1.3.6 Die Mittel- und Grundzentren im ländlichen Raum sollen so entwickelt werden, dass sie die vom Oberzentrum Leipzig ausgehenden Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermitteln.

Mit diesem Bebauungsplan wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eilenburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Darin ist der Bereich teils als Grünfläche und teils als Gehölzfläche dargestellt. Aus diesem Grund muss der FNP parallel zu diesem Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert und das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan kann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist,

dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

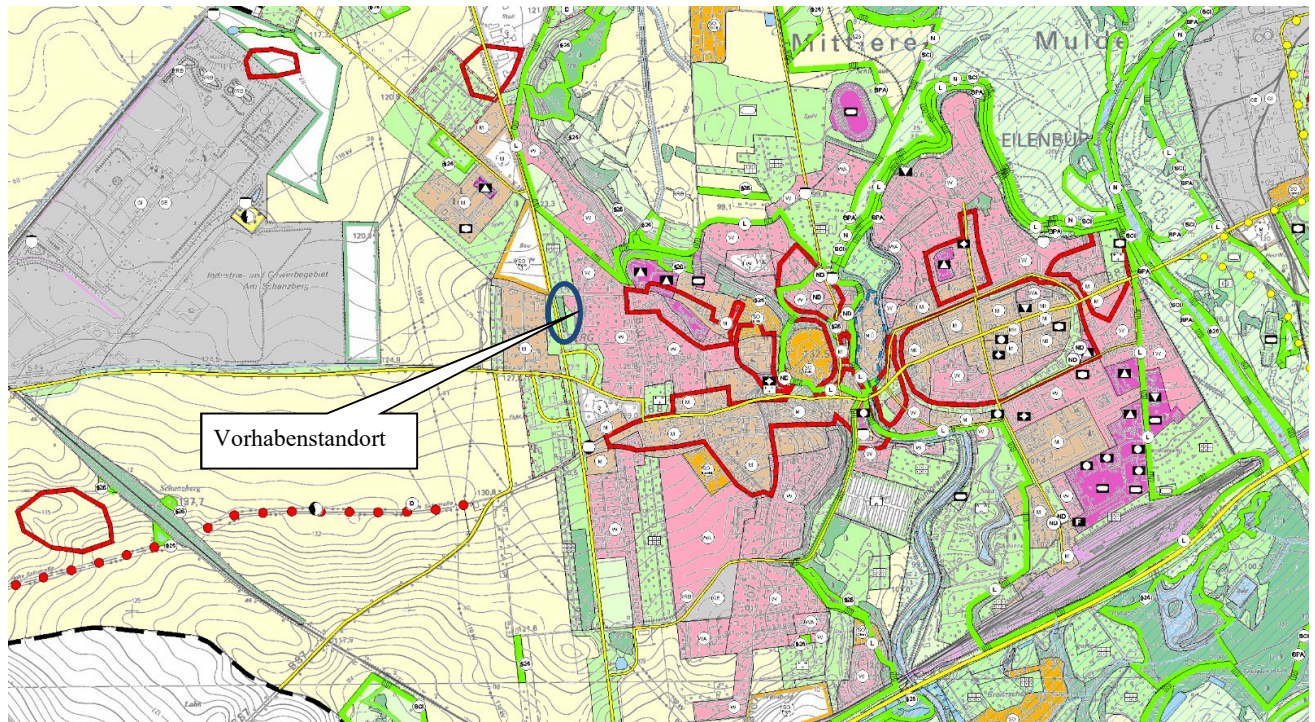


Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ohne Maßstab

5.3 Vorhandene Bebauungspläne

Die Planfläche überlagert im nordwestlichen und südlichen Bereich den seit 11.03.1994 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 „B 107 Ortsumgehung Eilenburg“. Dessen Grenze wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 57 dargestellt. Die in dem Bereich festgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche wird mit dem Bebauungsplan Nr. 57 überplant und damit geändert.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 57 Wohnbebauung „Wohnen am Gelbchenweg“ soll im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt werden. Das bedeutet, dass eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt werden.

Die voraussichtlichen Verfahrensschritte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Verfahrensschritte

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Gremium /Medium	Datum/ Beschl.-Nr.
1	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Stadtrat Eilenburg	Nr. 46 vom 06.09.2021
2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt – Nr. 20	30.09.2021
3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 am 11.05.2025	Beteiligung am	25.05.2023
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Anschreiben	28.04.2023/ Per Mail am 03.05.2023
4	Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss	Stadtrat Eilenburg	Nr. 41 vom 04.09.2023
5	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Amtsblatt Nr. 14 Internet	14.09.2023
6	Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Offenlegung Internet	21.09. bis 26.10.2023
7	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Anschreiben Internet	vom 21.09.2023
8	Abwägung	Stadtrat	04.03.2024
9	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Stadtrat Eilenburg	
10	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (1) BauGB nach Genehmigung der 4. Änderung des FNP	Amtsblatt Internet	

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Nutzung des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich dabei nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Zugelassen sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Da das Plangebiet relativ klein ist und als ruhiger Wohnstandort entwickelt werden soll, wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Nutzungen nach Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Weiterhin wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig sind.

Wie bereits erwähnt, soll mit dem B-Plan ein relativ ruhiges Wohngebiet entstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen bedingen größere Verkehrsströme mit entsprechenden Erschließungsanlagen, welche in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sein sollen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Stadtgebiet von Eilenburg an anderen Stellen ausreichend Flächen und Gebäude.

Anlagen für erneuerbare Energien sollen innerhalb des Plangebietes relativ großzügig zulässig sein, soweit keine anderen genehmigungsrechtlichen Gründe entgegenstehen. Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik- und Solaranlagen) sind nur auf Dachflächen und Anlagen für Geothermie sind im gesamten Plangebiet (außer auf den Flächen für Leitungsrechte) zulässig. Damit sollen die Bauwilligen angeregt werden, weitere alternative Energiequellen zu erschließen. Das Plangebiet soll für Anlagen zur Erzeugung alternativer Energien offen sein. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Optimierungen wie beispielsweise eine kompakte Bauweise oder die Ausnutzung der natürlichen Belichtung und Erwärmung durch Sonnenenergie zur Verringerung des Energiebedarfs pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen. Eine gegenseitige Verschattung der Gebäude sollte durch deren Stellung und Gebäudehöhen vermieden werden. Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht eine aktive und passive Solarenergienutzung.

Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen können im Allgemeinen durch Reflexion der Sonnenstrahlung auf den PV-Modulen Blendwirkungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und Verkehrswegen entstehen.

Folgende Minderungsmaßnahmen kommen in Betracht und sollten berücksichtigt werden:

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden auf der Grundlage von § 16 BauNVO die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe festgelegt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,4 festgesetzt. Die Begrenzung der Versiegelung erfolgte an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Des Weiteren soll das Regenwasser auf den Grundstücken verbleiben und erfordert aufgrund der ungünstigen Baugrundverhältnisse einen entsprechenden Flächenbedarf.

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal GRZ 0,6 überschritten werden.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe. Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximalen Firsthöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 10 bis 11 m. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde eine offene Bebauung nach § 22 Abs. BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, um die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung fortzusetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt

Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wurde ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,0 m zugelassen werden. Die Überschreitung ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren (Bauantrag) zu entscheiden und soll sich an der allgemeinen Rechtsauffassung dazu orientieren.

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (durch Garagen und Anlagen -soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) soll zulässig sein.

Einschränkungen gibt es bei den Überschreitungen der Baugrenzen in Richtung Bundesstraße 107. In diesem Bereich ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus in westliche und südliche Richtung zur B107 und deren Zufahrten unzulässig, wenn der Mindestabstand von 20 m zu Fahrbahnrand nicht mehr eingehalten werden kann. Die Abstandslinie wurde in der Planzeichnung dargestellt und ist damit ablesbar.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit im Allgemeinen Wohngebiet auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Für Einliegerwohnungen kleiner 40 m² ist abweichend lediglich 1 Stellplatz erforderlich. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet werden. Die Stellplätze können auch in Garagen oder Carports hergestellt werden.

Grundstückseinfriedungen bzw. Grundstückszufahrten sollten so gestaltet werden, dass beim Verlassen des Grundstückes ausreichende Sicht nach allen Seiten auf die Straßenverkehrsfläche vorhanden ist, ohne die Straßenverkehrsfläche in Anspruch zu nehmen.

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

7.5.1 Maßnahmen für Stellplätze, Zufahrten und Wege - Oberflächenbefestigungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist unter Punkt 1.4.1 der textlichen Festsetzungen für Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähige Befestigungen festgeschrieben. Damit soll gewährleistet werden, dass das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt und versickert wird, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist, ebenso eine Nutzung zur Gartenbewässerung. Falls ein Eindringen von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden kann, kann von dieser Festsetzung zum Schutz des Bodens und des Grundwassers abgewichen werden.

Im Vorfeld wurde zur Untersuchung des Baugrundes ein Geotechnischer Bericht - Voruntersuchung nach DIN 4020- (Anlage 2) für die Bebauung und Erschließung des Plangebietes erarbeitet. Darin wurde festgestellt, dass Schichtenwasser bereits in einer Tiefe von 1 m unter Gelände angeschnitten wurde und der Baugrund durch die anstehenden Bodenschichten nur bedingt versickerungsfähig ist. Aus diesem Grund ist eine Versickerung nur über Mulden-Rigolen-Elemente oberflächennah möglich. Entsprechende Flächen sind auf den Grundstücken vorzusehen. Einzelheiten können dem als Anlage 2 beiliegenden Geotechnischen Bericht - Voruntersuchung nach DIN 4020 - entnommen werden (siehe auch Punkt 13 – Regenwasser).

Nach Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist zu beachten, dass es insbesondere bei Starkregenereignissen vom Einzelgrundstück zu keiner Schädigung benachbarter Grundstücke kommen darf. Die Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 ist im Rahmen der Bauantrags-/Genehmigungsfreistellungsunterlagen ab 800 m² anrechenbare Fläche durchzuführen.

Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zugelassen. Diese Art der Gartengestaltung ist nicht typisch im Landschaftsraum und soll sich auch auf Grund der naturfremden und unökologischen Wirkung nicht durchsetzen können. Großflächige Schotter- und Kiesflächen bewirken weiterhin im Sommer eine Erhöhung der Umgebungstemperaturen, welche das Kleinklima im urbanen Bereich negativ beeinträchtigt.

7.5.2 Entwicklung von Extensivgrünland - Maßnahme A 3

Ebenfalls auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist unter Punkt 1.4.2 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben, dass auf der restlichen Teilfläche des Flurstückes 126/35 im Geltungsbereich 2 als Maßnahme A 3 Extensivgrünland entwickelt werden soll. Vor der Maßnahmenumsetzung sind die vorhandenen Neophyten zu roden und zu bekämpfen. Nach erfolgreicher Bekämpfung kann die Neuansaat mit artenreicher Regiosaatzgutmischung erfolgen.

Wie auch unter Punkt 11 beschrieben, befinden sich auf der geplanten Maßnahmefläche im Geltungsbereich 2 (Flurstück 126/35, Gemarkung Eilenburg Flur 46) die Altablagerung (Altlastenverdachtsfläche) "ehem. Mülldeponie Dobritzmark". Im Ergebnis der Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Altlasten, beim Landratsamt Nordsachsen vom 13.08.2025 im Rahmen der erneuten Beteiligung wird auf die Erstellung eines Gutachtens zur Untersuchung der Deponie verzichtet. Es wird für den Umgang mit eventuellem Deponiegas vom Worst-Case-Szenario ausgegangen und damit festgelegt, dass generell Schutzmaßnahmen (Mund-/Nasenschutz) für die auf der Fläche tätigen Personen erforderlich sind.

Eventuelle durchzuführende Eingriffe in den Ablagerungskörper durch Abschieben von Abdeckungsmaterialien (zum Beispiel im Rahmen der Entfernung der vorhandenen Neophyten) sind fachgutachterlich zu begleiten und unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Alle im Rahmen der Maßnahme anfallenden Abfälle sind separat zu erfassen, zu lagern und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.

Vor der Ausführung der Maßnahmen auf dem ehemaligen Deponiegelände ist zu untersuchen, ob eine Abdeckung mit Bodenmaterial auf dem Deponiekörper vorhanden ist, und ob diese Abdeckung für ein erfolgreiches Wachstum der Gehölze ausreichend ist. Sollte diese nicht ausreichend sein, so ist Bodenmaterial durch eine entsprechende Fachfirma in der notwendigen Mächtigkeit aufzutragen. Die erforderlichen Auftragsmaßnahmen sind vorab der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zur Prüfung einzureichen.

Die Maßnahme A 3 resultiert aus dem Grünordnungsplan, worin die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt wurden. Die weiteren Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich 2 sind unter Punkt 7.7 beschrieben.

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

Durch die westlich angrenzende Bundesstraße 107 sind für das geplante Wohngebiet Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehr vorhanden. Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan eine „Stellungnahme Geräusch“ vom Büro Lücking & Härtel mit Bearbeitungsstand 24.04.2023 erarbeitet (siehe Anlage 3), worin die Einwirkungen untersucht und entsprechende Festsetzungen vorgeschlagen wurden. Die Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehr liegen am Tag und in der Nacht oberhalb der Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1.

Aus diesem Grund wurde auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter 1.5 der textlichen Festsetzungen entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Diese wurden durch das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamt Nordsachsen geprüft und für plausibel erachtet. Unter anderem wurde in der Stellungnahme ausgeführt:

„Im Ergebnis der Berechnungen ist festzuhalten, dass die SOW im Nachtzeitraum innerhalb des gesamten Plangebietes überschritten werden. Im Tagzeitraum werden die SOW ausschließlich in einem kleinen Bereich im Nordosten eingehalten.

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

Im Urteil des 11. Senates des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 11 A 17/96 vom 23.04.1997, wird in Übereinstimmung mit dem Protokoll der 22. Sitzung des Bundestags-Ausschusses für Verkehr am 17.01.1996 und der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Ergebnissen der gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung festgestellt, dass „die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Tagwerten von 70 dB(A) bzw. Nachtwerten von etwa 60 dB(A) liege. Ab 70 - 72 dB(A) werde es „unter gesundheitlichen Gesichtspunkten sehr eng“ und es bestehe „rechtlicher Handlungsbedarf““. Aktuellere Rechtsprechungen gehen sogar von einem 3 dB höheren Anspruch aus (67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts). Diese Werte werden im Plangebiet nicht überschritten.

Entsprechend den Berechnungsergebnissen ergibt sich in einem schmalen Streifen im westlichen Plangebiet nach DIN 4109 maximal ein Lärmpegelbereich (LPB) IV. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz in Wohn- und Schlafräumen bis zu einem LPB III eingehalten werden, wenn die Fenster den Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz genügen. Aus Sicht des SG Immissionsschutz ist es daher ausreichend, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes von Außenbauteilen nach DIN 4109 erbracht wird, wenn sich das Neubauvorhaben innerhalb des LPB IV befindet.“

Die Stadt Eilenburg schließt sich den Einschätzungen des Fachbereiches an und wird die Planung auch unter der Lärmvorbelastung durch die Bundesstraße zulassen und geht davon aus:

Sind im Einwirkungsbereich von Straßen mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein, z. B. bei der Füllung von Baulücken. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die „heranrückenden“ Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen, welche aber unter der Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach dem oben zitierten Urteil liegen.

Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Vorbelastung im B-Plan zu erläutern, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können.

Für die Anwendungen der Festsetzungen wurden die ermittelten Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung übernommen.

7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Unter Punkt 1.6 sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, welche im Grünordnungsplan ermittelt und in den B-Plan übernommen wurden.

Maßnahme M 1 - Kompensationsmaßnahmen für Bestands-Feldgehölzpflanzungen

Wie oben bereits beschrieben, überschneidet der Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes „B 107 Ortsumgehung Eilenburg“. Für die betroffenen Flächen ist landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Abweichend von dieser Festsetzung wurden auf der Fläche Kompensationsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen ausgeführt. Neben der Anpflanzung einer Baumreihe an der Böschungsunterkante entlang der B107 wurde eine Feldgehölzpflanzung östlich der Böschungsoberkante auf den Flurstücken 44/5, 45/1, 46/1 und 47/2 der Flur 9 in der Gemarkung Eilenburg angelegt. Dabei handelt es sich um die Maßnahme E18, welche in einer Flächengröße von rd. 2.614 m², die Anlage von Feldgehölzpflanzungen beinhaltet und im Kompensationsprogramm des Freistaates Sachsen unter 14-32-1997-149-B107-Ortsumgehung Eilenburg enthalten ist.

Mit der neuen Erschließungsstraße wird in diese Kompensationsmaßnahme eingegriffen. Zur Ermittlung der notwendigen Ersatzmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan zum Entwurf (Anlage 3) mit einem Vorschlag für eine entsprechende Ausgleichspflanzung erarbeitet. Diese wurde in den Entwurf unter der Textfestsetzung 1.6.1 – Maßnahme M 1 aufgenommen. Danach soll auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB des § 9 Abs. 1a BauGB und § 200a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches 1 auf dem Flurstück 126/35 der Flur 46 in der Gemarkung Eilenburg eine Feldgehölzpflanzung mit heimischen Arten auf einer Flächengröße von rd. 1.427 m² umgesetzt werden. Entwicklungsziel ist es, durch diese Maßnahmen einen Teilbereich des derzeitigen von Neophyten, hier japanischer Staudenknöterich, dominierten Grünlandes in ein Feldgehölz umzuwandeln. Wie unter Punkt 7.5.2 bereits beschrieben, sind auch hierbei vor der Maßnahmenumsetzung die vorhandenen Neophyten zu roden und wirksam nach den Beschreibungen im Grünordnungsplan zu bekämpfen.

Des Weiteren liegt auch die Fläche der Maßnahme M 1 im Bereich der Altablagerung (Altlastenverdachtsfläche) „ehem. Mülldeponie Dobritzmark“. Die geforderten Maßnahmen zum Umgang mit der eventuellen Deponiegassituation und mögliche Gefährdungen für auf dem Ablagerungskörper tätige Personen einschließlich der gutachterlichen Prognosen gelten hierfür analog (siehe Punkt 7.5.2 und 11).

Da diese Fläche eine 110 kV-Leitung quert, sind in deren Schutzstreifen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 3 m zulässig. Die Maßnahme wird als Geltungsbereich 2 bezeichnet.

Maßnahme A 1 und A 2 - Kompensationsmaßnahmen für den Eingriffsausgleich

Der Eingriff für das Plangebiet wurde in der Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung zum Vorentwurf auf der Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ i.V.m. TU Dresden und Froelich & Sporbeck 2017: „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und

Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung“ ermittelt.

Im Ergebnis wurden die Maßnahmen A 1 und A 2 als Ausgleichsmaßnahmen in den B-Plan übernommen.

Die Maßnahme A 1 -Entwicklung einer Mittelhecke befindet sich im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches 1 der Wohnbaufläche.

Die Maßnahme A 2 beinhaltet die Entwicklung einer Streuobstwiese in einer Größe von 2.000 m² auf dem Flurstück 61/4, Flur 4, Gemarkung Doberschütz. Die Fläche liegt außerhalb des Stadtgebietes von Eilenburg und wurde auf der Planzeichnung mit „Maßnahmefläche – Zuordnung Maßnahme A 2“ bezeichnet.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können für solche Maßnahmen vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der Lage außerhalb des Stadtgebietes kann die Maßnahme A 2 nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen werden. Zur inhaltlichen Darstellung wurde die Maßnahme als Punkt 3.8 unter „Hinweise“ aufgenommen.

Für die Modalitäten aller Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die jeweiligen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen werden städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB abgeschlossen.

8. Nachrichtliche Übernahme

Das Vorhabengebiet befindet sich nach Stellungnahme der Denkmalbehörden in einem archäologischen Relevanzgebiet. Aus diesem Grund wurde unter 2.1 in der nachrichtlichen Übernahme die Forderung nach archäologischen Grabungen vor allem Baumaßnahmen im gesamten Plangebiet aufgenommen (siehe Punkt 3.2).

9. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach BauGB aufgestellt werden. Der Umweltbericht wurde als separater Teil erarbeitet und liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden mit dem Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Ergebnisse sind in den Entwurf eingeflossen.

Weiterhin wurden ein Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, eine Stellungnahme zum Thema Geräusche sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan erarbeitet und liegen der Begründung als Anlagen bei.

Artenschutz:

Entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Anlage 5). Es wurden in Absprache die 2. Vogelbrut, Zauneidechsen und Fledermäuse betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verletzt wurde und auch kein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren erforderlich ist. Festsetzungen für den B-Plan sind nicht abzuleiten.

Als Hinweis wurde unter 3.8 die Vermeidungsmaßnahme V5 – Reptilienschutzzaun in die Planzeichnung aufgenommen.

10. Immissionsschutz

Auswirkungen durch das Planvorhaben:

Auf Grund der geplanten Festsetzungen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden Ausschlüssen von Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen von der Fläche auf die Umgebung ausgehen.

Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Ebenfalls werden durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets keine schädlichen Umwelteinwirkungen erwartet.

Weiterhin sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden (unter Punkt 3 - Hinweise der Planzeichnung):

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten bei Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) die in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgeführten Hinweise beachtet werden.

Fundstelle:

http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf

Feuerungsanlagen:

Im Jahr 2022 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV gültig ab 01.01.2022) geändert.

Darin wurden u. A. die Höhen und Ableitbedingungen von Schornsteinen und Abgasanlagen über Dach neu geregelt, welche zukünftig zu beachten sind (siehe § 2 Nr. 6a und § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV).

PV-Anlagen:

siehe Punkt 7.1

Schutz vor Verkehrslärm:

siehe Punkt 7.6

11. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.4 und 3.4 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

Altlasten

Im Geltungsbereich 1 sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Nach Stellungnahme des Sachgebietes Bodenschutz/Altlastendes Landratsamtes Nord-sachsen befinden sich im Geltungsbereich 2 (Flurstück 126/35, Gemarkung Eilenburg Flur 46) die Altablagerung "ehemalige Mülldeponie Dobritzmark", die unter der Altlastenkennziffer 74100139 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen ist.

Die ca. 2.500 m² große Fläche, auf der die Maßnahmen A3 und M1 realisiert werden sollen, wurde durch die Bevölkerung als "wilde Deponie" zur Ablagerung von Siedlungsmüll genutzt. Angaben über möglicherweise aufgebrauchte Oberflächenabdeckungen mit Bodenmaterial liegen in der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

Auf die Erstellung eines Gutachtens zur Untersuchung der Deponie wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden verzichtet. Es wird für den Umgang mit eventuellem Deponiegas prinzipiell vom Worst-Case-Szenario ausgegangen und damit festgelegt, dass generell Schutzmaßnahmen (Mund-/Nasenschutz) für die auf der Fläche tätigen Personen erforderlich sind.

Der Eingriff in den Ablagerungskörper ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften durchzuführen (siehe auch Punkt 7.5.2).

Ein entsprechender Hinweis wurde unter 3.4 in die Planzeichnung aufgenommen. Die Maßnahmen dafür werden im Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart.

12. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt an der vorhandenen örtlichen Erschließungsstraße Gelbchenweg.

Für das geplante Wohngebiet ist eine neue private Erschließungsstraße geplant, welche als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen ist. Diese soll aufgrund der Baugrundverhältnisse seitlich eine Muldenversickerung erhalten und dadurch 6 m breit sein.

Nach dem Geotechnischen Bericht -Voruntersuchung nach DIN 4020 (Anlage 1) kommt für die Versickerung der Niederschläge von den Verkehrsflächen nach DWA-A 138 ein Versickerungsschacht nicht in Frage. Eine breitflächige Versickerung, dezentrale Flächen- und Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-Elemente oder Sickerbecken (nach Vorbehandlung) sind möglich. Eine Versickerung über Rigolen ist ausnahmsweise zulässig.

Im Nachtrag zum Geotechnischen Bericht, Teilprojekt Versickerung Niederschlagswasser Anliegerstraße (Anlage 2a) erfolgte eine Vorbemessung der Sickersmulde mit Mulden-Rigolen-Element für die Anliegerstraße. Um das Niederschlagswasser verdunsten bzw. versickern zu können, ist eine Muldenbreite von 1,2 m erforderlich, welche auf der westlichen Straßenseite angeordnet wird. Eine Beeinträchtigung von Wohngrundstücken

ist somit ausgeschlossen, da nur Gehölz- und Grünflächen angrenzen. Die Privatstraße soll eine Breite von 4,75 m erhalten mit der Versickerungsmulde von ca. 1,20 m ist die festgesetzte Straßenbreite von 6,0 m ausreichend.

13. Technische Ver- und Entsorgung

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

Nach Vorabstimmung mit dem Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ ist die Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet generell gesichert. Im nördlichen Gelbchenweg verläuft eine Schmutzwasserleitung. Entsprechende Maßnahmen sind im Planverfahren abzustimmen. Anfallendes Schmutzwasser kann in das vorhandene Abwassernetz DN 350 PVC im Gelbchenweg eingeleitet werden. Da die Erschließung über eine Privatstraße erfolgt, ist etwa 1 m südlich der Grundstücksgrenze ein Übergabeschacht zu errichten. Der öffentliche Teil des Anschlusses des Wohngebietes wird im Auftrag der AZV erledigt.

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

Entsprechend der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes (AZV) „Mittlere Mulde“ soll das Regenwasser weitestgehend auf den Grundstücken verbleiben, da eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz nur im begrenzten Umfang möglich ist. Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse gestattet der AZV nun abweichend zu ursprünglichen Aussagen im Verfahren die Einleitung von insgesamt 8 l/s (Schmutz- und Niederschlagswasser) am Übergabeschacht Gelbchenweg. Hierzu ist der Übergabeschacht als Drosselschacht mit Abflussregler auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Aus Sicht des AZV sollten Festlegungen hinsichtlich der Einleitung von Regenwasser pro Quadratmeter Grundstücksfläche getroffen werden, um Überschreitungen der begrenzten Einleitmenge am Übergabeschacht zu vermeiden. Aus der vorgelegten Berechnung, welche vom Vorhabenträger vorgelegt wurden, ist ersichtlich, dass bei Einhaltung der Forderung eine Regenwassermenge von 0,0009 l/s pro m² Grundstücksfläche in das Kanalnetz eingeleitet werden. Die Rückhaltung des überschüssigen Regenwassers kann über Retentionszisternen, welche auf den jeweiligen Baugrundstücken zu planen und zu errichten sind, realisiert werden.

Zur Erteilung der Einleitgenehmigung ist für jedes Baugrundstück ein Entwässerungsantrag zu stellen. Im Zusammenhang mit dem Entwässerungsantrag sind Unterlagen zur Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen bzw. entsprechende Nachweise zu erbringen. Weiterhin weist der AZV darauf hin, dass alle Gebäudeteile überschwemmungsgefährdet sind, die unterhalb der Rückstauenebene (Rückstauenebene ist die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung) liegen, sodass diese unterhalb liegenden Leitungen gegen Rückstau gesichert werden sollten. Leitungen von Abflüssen, die oberhalb der Rückstauenebene liegen, dürfen nicht vor der Rückstausicherung angeschlossen werden, da sonst eine Überflutung durch Abwasser aus dem eigenen Haus droht, während der Rückstau im Kanal andauert.

Zur Sicherung der Regenwasserentsorgungsmöglichkeit, für Regenwässer, welche nicht eingeleitet werden können, wurde nach dem im Vorfeld erarbeiteten Geotechnischen

Bericht -Voruntersuchung nach DIN 4020, Teilprojekt Bebauung und Erschließung des Wohngebietes (Anlage 2) die technische Machbarkeit der Versickerung untersucht.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten und da das Schichtenwasser bereits in einer Tiefe von 1 m unter Gelände angeschnitten wird, ist der Baugrund nur bedingt versickerungsfähig.

Eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge entsprechend der Vorschriften der DWA-A 138 ist nach dem Bericht auf dem Grundstück nicht möglich.

Weil eine Versickerung im Bereich der anfallenden Niederschläge zur Schließung des ökologischen Wasserkreislaufes und zur Entlastung von Kanalnetzen gewünscht ist, wird trotz der ungünstigen Bedingungen für die Versickerung eine zumindest notdürftige Entsorgung des Niederschlagswassers empfohlen.

Das Regenwasser soll hierzu auf den einzelnen Grundstücken und entlang der Anliegerstraße jeweils in einem oder mehreren flachen Mulden-Rigolen-Elementen mit einer Tiefe von ca. 0,50 m gespeichert und in einer Kombination aus Versickerung im Mutterboden, dem Geschiebelehm und den Sandschichten sowie einer Verdunstung über die Geländeoberfläche entsorgt werden. Da Sickerwasser bereits bei 1,0 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde, würde sich die Sickerstrecke auf 0,5 m verkürzen. Da diese dann unterhalb der geforderten Mindestsickerstrecke von 1,0 m nach DWA-A 138-1 (10/2024) liegt, ist in diesem Fall der Nachweis der Vorreinigung der anfallenden Niederschlagswassermengen erforderlich. Außerdem ist im Rahmen des Verfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Das Mulden-Rigolen-Element besteht aus einer begrünten Mulde mit darunterliegender Rigole.

In dem Geotechnischen Bericht wurde eine Musterbemessung für eine Dachfläche von 150 m² durchgeführt. Für eine solche Dachfläche benötigt man eine Mulde mit darunter liegender Rigole mit einer Gesamtfläche von 52 m². Entsprechende Flächen sind auf den Grundstücken vorzusehen. Einzelheiten können dem als Anlage 2 beiliegenden Geotechnischen Bericht entnommen werden.

Zur Entlastung der Versickerungsanlagen sollte das Regenwasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Um eine Minderung des Abflusses zu erzielen, können Dachbegrünungen bzw. der Einsatz teildurchlässiger Flächenbefestigungen („Öko-Pflaster o.Ä.“) eingesetzt werden. Weiterhin kann eine Rückhaltung und Brauchwassernutzung auf den Grundstücken sowie eine eventuell gedrosselte Einleitung in das Leitungsnetz zu einer Optimierung der Versickerungsanlagen führen.

Für die Einzelbauvorhaben muss für jedes Baugrundstück eine Prüfung erfolgen, welche Flächen versiegelt werden sollen. Falls eine Befestigung unumgänglich ist, haben durchlässige Beläge den Vorrang (z.B. Rasengittersteine, Pflaster, poriger Beton). Unbelastetes Niederschlagswasser ist einer Nutzung zuzuführen bzw. zur Versickerung zu bringen. Wird Regenwasser als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.

Nach Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist zu beachten, dass es insbesondere bei Starkregenereignissen vom Einzelgrundstück zu keiner Schädigung benachbarter Grundstücke kommen darf. Das bedeutet, dass Niederschlagswasser nicht zum Nachbarn geleitet werden darf, sondern auf dem eigenen Grundstück versickern bzw. verbleiben oder mittels Notwasserweg Richtung Straße geleitet wird. Die Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 ist im Rahmen der Bauantrags/Genehmigungsfrei-

stellungunterlagen ab 800 m² anrechenbare Fläche durchzuführen. Die fachliche Einschätzung zum Erfordernis der Überflutungsprüfung bleibt jedoch dem Planer vorbehalten.

Die geplanten Regelungen werden Bestandteil des Erschließungsvertrags zwischen der Stadt und dem Investor.

Trinkwasser:

Entsprechend der Stellungnahme des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen (VEW) ist die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung GGG 100 (Gelbchenweg) erforderlich. Da die Errichtung von Versorgungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung ausschließlich in öffentlich gewidmeten Grundstücken erfolgt, bestehen im Bereich der geplanten Anliegerstraße entsprechend den daraus resultierenden Grundbesitzverhältnissen folgende Varianten der Versorgung:

- Übergabe in die Kundenanlage/-anlagen an der Grenze öffentlicher Straße/Privatstraße im Wasserzählerschacht/in Wasserzählerschächten
- Übergabe in die Kundenanlage auf dem jeweiligen Grundstück mit gemeinsamer Anschlussleitung im Bereich der Privatstraße

Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt i.d.R. einem Erschließungsträger. Einzelheiten der Erschließung (z.B. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen und vertraglich zu regeln. Der VEW ist als Träger öffentlicher Belange rechtzeitig in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen.

Löschwasser:

Für ein Baugebiet in dieser Größe mit maximal zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden im Grundsatz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von 300 m liegen.

Nach Stellungnahme des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen liegt in diesem Radius ein Hydrant im Röhrenweg unterhalb des Kreisverkehrs Hallesche Straße, welche eine Löschwassermenge von rund 102 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung stellen kann. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 290 m. Die Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

Elektroenergie und Gasversorgung:

Entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Eilenburg GmbH ist der Anschluss des Plangebietes an das Verteilernetz der Stadtwerke Eilenburg für die Medien Strom und Gas grundsätzlich gegeben. Für die Erschließung wird jeweils ein Netzausbau des Strom- sowie Gasnetzes erforderlich.

Hochspannungsanlagen der MITNETZ Strom mbH:

Im Geltungsbereich der Maßnahme M 1 und M 3 im Geltungsbereich 2 verläuft die 110 kV Leitung Be-Due Abz. EiO MB 7E-8E. Es gelten die allgemeinen Bedingungen für 110 kV Freileitungen. Unterbauungen, Geländeänderungen und Anpflanzungen sind separat zu prüfen.

Festlegungen:

- Alle Baumaßnahmen, welche im Schutzstreifen stattfinden, müssen bei der Mitnetz Strom angezeigt und genehmigt werden
- Im Radius von 15 m um den Mast ist das Bebauen i.d.R. untersagt
- Im Radius von 30 m um einen Mast können sich Erdungsanlagen im Erdreich befinden
- Falls Erdungsanlagen gefunden oder beschädigt werden, muss die Mitnetz Strom in Kenntnis gesetzt werden
- Der Zugang zum HS-Mast muss immer gewährleistet sein
- Ein Abstand von 5 m zum Leiterseil ist zwingend einzuhalten
- Für jegliche Arbeiten im Schutzstreifen muss eine Grundeinweisung durch die Mitnetz Strom erfolgen, dies ist mindestens 14 Tage vorher zu beantragen
- Im Zuge dieser Grundeinweisung werden alle Maßnahmen geklärt, die zum Arbeiten notwendig sind
- Es dürfen sich keine Fahrzeuge über eine Gesamthöhe von 4,00 m im angegebenen Bereich bewegen
- Das Abladen im Bereich/unter der 110 kV Freileitung mittels Kipptechnik ist verboten.

Fernmeldeanlagen:

Im Bereich der geplanten Maßnahme M 1 und M 3 im Geltungsbereich 2 befinden sich Gemeinschafts - FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH; die Trasse verläuft mit auf der 110 kV Freileitung. Es wird um eine Anpassung der Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe gebeten, sodass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen und die bestätigte Ausführungsplanung an die genannten Ansprechpartner zu übergeben. Die bestehenden Kabelanlagen mit den entsprechenden Schutzstreifen sind vor Ausführung der Pflanzmaßnahmen zu orten und entsprechend zu beachten.

Telekom:

Im Planbereich direkt in der Straße „Gelbchenweg“ befinden sich nach Auskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem Bestandsplan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die künftigen Bauherren sollen informiert werden, dass für die Einrichtung der gewünschten Telekommunikationsanschlüsse ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig ist.

Es bestehen dann keine Einwände gegen die Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus

betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

14. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	ca. 6.445 m ²
davon allgemeines Wohngebiet	4.495 m ²
private Verkehrsfläche	1.745 m ²
private Grünfläche	205 m ²

15. Hinweise

Die Hinweise 3.1 bis 3.4 resultieren aus den vorangegangenen Ausführungen. Der Punkt 3.1 bis 3.3 wird im Punkt 10 – Immissionsschutz und 3.4 im Punkt 11 – Bodenschutz/Abfallrecht erläutert.

15.1 Geothermie

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Nordsachsen (UWB) bedürfen geplante Erdwärmesondenanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die UWB. Die Tiefe der Erdwärmesonden ist jedoch lediglich bis maximal 60 m unter Geländeoberkante erlaubnisfähig.

Begründet wird diese Einschränkung mit dem regional bedeutsamen und noch weitestgehend ungenutzten Grundwasservorkommen in Nordsachsen, welches innerhalb der ca. 20 bis 40 m mächtigen Glimmersand- und Glaukonitsandschichten der sogenannten Cottbus-Formation des Oberoligozäns bzw. Untermiozäns innerhalb der tertiären Schichten vorhanden ist. Dieser wichtigste tertiäre Grundwasserleiterkomplex, welcher auch als Grundwasserleiter GWL 5 bezeichnet wird, erstreckt sich von Südbrandenburg über die Altkreise Torgau, Eilenburg und Delitzsch, also den Bereich Nordwestsachsens. Der Schutz dieses qualitativ bedeutenden Grundwasservorkommens wird durch eine mächtige überlagernde Abfolge aus Tonen und Schluffen gewährleistet.

Vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Nutzungen in den quartären Grundwasserleitern potentiell einem hohem Gefährdungspotenzial u.a. durch intensive Landwirtschaft, Rohstoffabbau und Gewerbeanlagen, Abfallbeseitigungsanlagen, Militäraltanlagen und Verkehrstrassen ausgesetzt sind, kommt dem Schutz dieser qualitativ bedeut-

samen Grundwasserressource, speziell auch für nachfolgende Generationen, in Hinblick auf die Daseinsvorsorge eine besondere Bedeutung zu.

Ziel ist es daher, Aufschlussbohrungen zum Zweck der geothermischen Nutzung tiefenmäßig dahingehend zu begrenzen, dass eine Mindestmächtigkeit stauender Deckschichten von ≥ 5 m erhalten bleibt. Begründet ist dies mit dem nicht gänzlich zu verhindernden Restrisiko anthropogener Einträge infolge der Herstellung und/oder des Betriebes von Geothermieranlagen.

Die weitflächige Verbreitung des Grundwasservorkommens, die hohe Schutzfunktion der Deckschichten des GWL 5 sowie dessen gute Ergiebigkeit und Qualität ermöglichen die Nutzung für die Trinkwasserversorgung durch kommende Generationen und sollte dieser daher ausschließlich vorbehalten bleiben.

Rechtlich werden die o.g. Ausführungen u.a. durch § 6 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gedeckt, wonach bestehende und künftige Nutzungsmöglichkeiten (des Grundwassers) insbesondere für die öffentliche Trinkwasserversorgung zu erhalten sind. Ein entsprechender Hinweis wurde unter 3.5 in die textlichen Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen.

15.2 Baugrund

Allgemeines

Für das Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020) Teilprojekt Bebauung und Erschließung des Wohngebietes und der Nachtrag zum Geotechnischen Bericht, Teilprojekt Versickerung Niederschlagswasser Anliegerstraße vom Büro für Geotechnik P. Neundorf erarbeitet, welche bei weiteren Planungen berücksichtigt werden sollen (Anlage 2).

Baugrunduntersuchung

Aufbauend auf der Voruntersuchung zum Geotechnischen Bericht werden für die einzelnen Neubauten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasser-Verhältnisse, -flurabstand, Versickerung) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehenden Baugrundverhältnisse angepasst werden.

Anzeige- und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen:

Geologische Untersuchungen (wie z.B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 Geologiedatengesetz (GeolDG)). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG)

15.3 Kampfmittel

Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen (LRA) ist für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln unter 3.6 in die Planzeichnung aufgenommen.

15.4 Natürliche Radioaktivität

Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) befindet sich das Plangebiet in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisieren geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Plangebiet bestehen aus der Sicht des Strahlenschutzes derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sind nachfolgende Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften

des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird empfohlen, generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen -Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle,
Telefon (0371) 46124-221, Telefax (0371) 46124-299, E-Mail:
radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful oder
www.radon.sachsen.de

Ein entsprechender Hinweis wurde unter 3.7 in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Hinweise unter 3.8 „Natur und Landschaft, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wurden aus dem Umweltbericht, dem Grünordnungsplan und dem Artenschutzfachliches Gutachten in den B-Plan übernommen und sollen die entsprechende Anstoßwirkung erfüllen.

Der Hinweis 3.9 ist in Punkt und 13 der Begründung erläutert.

15.5 Außenbeleuchtungen

Unter 3.10 der Hinweise wurde für den B-Plan angeregt, dass für alle geplanten Lichtanlagen der Außenbereiche Leuchten mit LED zu verwenden sind, welche einen nach Unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht mit niedrigem UV-Anteil besitzen müssen.

Auf der Grundlage von § 41a BNatSchG sind die Außenbeleuchtungen weiterhin technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden.

Mit diesen Festsetzungen sollen Auswirkungen, welche durch Lichtemissionen auf nachtaktive Tiere negativ wirken, gemindert werden. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil) ist von hoher Bedeutung für nachaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Durch diese Maßnahme können auch die Lichtemissionen reduziert werden.

Schmuckbeleuchtungen (z.B. Adventsbeleuchtung oder Ähnliches) sind davon ausgenommen. Hier geht man davon aus, dass bei Beleuchtungen für Dekorationszwecke geringere Lichtintensitäten verwendet werden und diese aus meistens im Winterhalbjahr und damit in den Ruhezeiten genutzt werden.

Der § 41 a BNatSchG ist derzeit noch nicht rechtswirksam, aus diesem Grund wurde diese Festlegung unter dem Punkt Hinweise aufgeführt. Da anzunehmen ist, dass bis

zum Umsetzen der Baumaßnahmen mit der Rechtswirksamkeit zu rechnen ist, wurde die Regelung in den B-Plan aufgenommen.

15.6 Sonstiges

Unter 3.11 wurde auf der Planzeichnung unter „Verweis auf Technische Regeln / Normen dargestellt, dass die benannten Technische Regeln und die DIN- Normen in der jeweils bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung finden. Des Weiteren können diese in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei vom Plangebiet nicht berührt.

16. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

17. Anlagen

Anlage 1:

Umweltbericht vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bericht-Nr.: 1043-N-02-16.05.2024/1 vom 16.05.2025

Anlage 2:

Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020), Teilprojekt Bebauung und Erschließung des Wohngebietes vom Büro für Geotechnik P. Neundorf vom 04.08.2023

Anlage 2a:

Nachtrag zum Geotechnischen Bericht, Teilprojekt Versickerung Niederschlagswasser
Anliegerstraße vom Büro für Geotechnik P. Neundorf vom 09.08.2023

Anlage 3

Grünordnungsplan vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bericht-Nr.: 1043-N-
01-16.05.2024/1 vom 16.05.2024

Anlage 4:

Stellungnahme Geräusch vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Berichtsnummer: 1043-G-
09-24.04.2023/0, Stand 24.04.2023

Anlage 5:

Artenschutzfachliches Gutachten von Büro Terra Typica - Hartleb & Hartleb GbR,
Schwielowsee vom 01.07.2023