

Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ Entwurf

Begründung nach §2a und §9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) mit Umweltbericht

Bearbeitung:

Entwurfsatelier für Architektur und Stadtplanung T. Larisch

Grünordnungsplan / Umweltbericht Büro für Landschaftsplanung, Dipl. Geogr. Sabine Schlenkermann

24.07.2026

Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3. Übergeordnete Planungen, Raumordnung	3
2. Beschreibung des Bestandes.....	6
2.1. Historische Entwicklung, Randbedingungen	6
2.2. Bestand an Gebäuden, baulichen Anlagen und der technischen Infrastruktur	7
2.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte (gemäß GOP)	7
2.4. Altlasten.....	7
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.3. Untergeordnete Nebenanlagen.....	9
3.4. Stellplätze und Garagen	9
3.5. Öffentliche Verkehrs- und Versorgungsflächen	10
3.6. Abwasserbeseitigung und gefasste Niederschlagswasser	10
3.7. Wasserflächen, Überschwemmungsgebiete, öffentliche Grünflächen	10
3.8. Waldflächen.....	11
3.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
3.11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
3.12. Boden / Baugrund / Abfallrecht	13
3.13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
4. Nachrichtliche Übernahmen	13
4.1. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	13
4.2. Landschaftsschutzgebiet	14
4.3. Naturschutzgebiet	14
5. Hinweise	14
6. Flächenbilanz.....	17
7. Gesetzliche Grundlagen	17
8. Anlagen zur Begründung	18

1. Allgemeines

1.1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Für das überwiegende Plangebiet existiert der rechtskräftige B-Plan Nr. 24 „Gewerbegebiet-ehemaliges Dermatoid-Werk“ vom 30.04.1999. Er wurde mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung der Industriebrache beschlossen.

Aufgrund der veränderten Entwicklungsbedingungen im Bereich der Produktion und des Gewerbes am Standort Eilenburg, haben sich in den vergangenen 20 Jahren nur wenige Nachnutzungsmöglichkeiten für die Bausubstanz des ehemaligen Dermatoid-Werkes ergeben, so dass der Standort mit seinem Gebäudebestand größtenteils einen ruinösen Zustand aufweist.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 als GE_E – 1 bezeichnete Gewerbegebiet, welches aktuell von Gewerbetrieben genutzt wird (Baustoffhandel, Fliesenleger, Spielothek), wird nachrichtlich in den Bebauungsplanung übernommen. Östlich davon werden ein Urbanes Gebiet (MU) unter Einbeziehung der vorhandenen Gewerbetreibenden (Fa. Lehmann, Malerbetrieb und Fa. Harnau, Küchen- und Messebau) und weiter östlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Aufforstungsflächen ausgewiesen.

Mit dieser Nutzungsmischung soll die ehemalige Betriebsfläche des Dermatoid-Werkes für unterschiedliche Interessenten städtebaulich aufgewertet werden.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat von Eilenburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ gefasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans erstreckt sich über die Flurstücke 2/7, 2/10, 2/11, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 4/6, 4/11, und die Uferstraße mit den Flurstücken 56/1, 56/2, 57/3, 57/4 teilweise, der Flur 42 in der Gemarkung Eilenburg. Er wird begrenzt:

- Im Norden durch Teile des Mulde-Altarmes, Flurstücke 3/1, 3/2, 3/16, 3/18, 3/24, 12/2 sowie Flst. 979 (Solarpark) Oberförsterwerder in der Flur 37
- im Osten durch Flurstück 3/7 in der Flur 43
- im Südosten und Süden durch die Ernst-Mey-Straße, Flurstücke 4/16, 57/4 teilweise in der Flur 42
- im Westen durch die Flurstücke 1/1, 1/2, 2/16 und 6/29 in der Flur 42
- im Nordwesten durch die Flurstücke 5/1 und 6 (teilweise) in der Flur 40 der Gemarkung Eilenburg.

1.3. Übergeordnete Planungen, Raumordnung

Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2013 (LEP 2013)

Gliederungspunkt III (Ziele und Grundsätze der Raumordnung)

Die Stadt Eilenburg ist im System der zentralen Orte des Freistaates Sachsen ein Mittelzentrum (Z 1.3.7. LEP 2013).

Nach Z 2.2.1.7 LEP 2013 sind „brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zu-

kommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“

Mit dem vorliegenden B-Plan verfolgt die Stadt Eilenburg gemäß §1 Abs. 5 BauGB das Ziel der Wiedernutzbarmachung der Industriebrache des ehemaligen Dermatoid-Werkes unter Berücksichtigung der nordwestlich angrenzenden, naturschutzfachlich sensiblen Bereiche (Naturschutz-, FFH- und Vogelschutz-Gebiete). Damit wird die Zielstellung eingehalten.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (verbindlich seit 16.12.2021)

Der Regionalplan stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur, dar. Sein Hauptanliegen ist, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu setzen, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Region wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden können.

Der Regionalplan enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Gemäß Pkt. 2.2 Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele zu beachten:

Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste, bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

Z 2.2.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Die geplante Nutzungsmischung des Bebauungsplanes und die Gebietszuordnung entsprechen diesen Zielen.

1.4. Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg, vom 20.11.2009, ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Die Flurstücke 2/10, 2/19, 2,20, 4/6 und 4/11 sind als Grünfläche dargestellt, darin befinden sich die Wohngebäude Uferstraße 21 und 22 mit großen Gärten. Der Mulde-Altarm ist als Wasserfläche und das Grünland im Osten sind als Wiesen- und Weidefläche dargestellt. Das als Grünland ausgewiesene Gelände zwischen den ehemaligen Fabrikgebäuden und dem Mulde-Altarm ist teilversiegelt und ruderalisiert. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg befindet sich im Änderungsverfahren.



Abb. 1 Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg

Verbindliche Bauleitplanung B-Plan Nr. 24

Für das überwiegende Plangebiet existiert der rechtskräftige B-Plan Nr. 24 „Gewerbegebiet-ehemaliges Dermatoid-Werk“ vom 30.04.1999 (Rechtskraft am 15.10.1999), der die Planfläche als Gewerbegebiet bestimmt. Dieser wurde redaktionell ergänzt, um die Betroffenheit des Gebiets durch das Überschwemmungsgebiet (Stand 12/2008 mit letzten Änderungen vom Februar 2009) darzustellen (Ergänzung der Begründung zum B-Plan vom 15.09.2011).

Das Plangebiet für den „Wohnpark Muldenaue“ ist in seinem Umgriff durch die Einbeziehung der Flurstücke 2/11 (Aschespülkippe Oberförsterwerder I), die Wohn- und Gewerbegrundstücke 2/19 und 2/20, die städtischen Flurstücke 4/6 und 4/11 und die Uferstraße, in Flur 42 der Gemarkung Eilenburg, größer als der B-Plan Nr. 24.

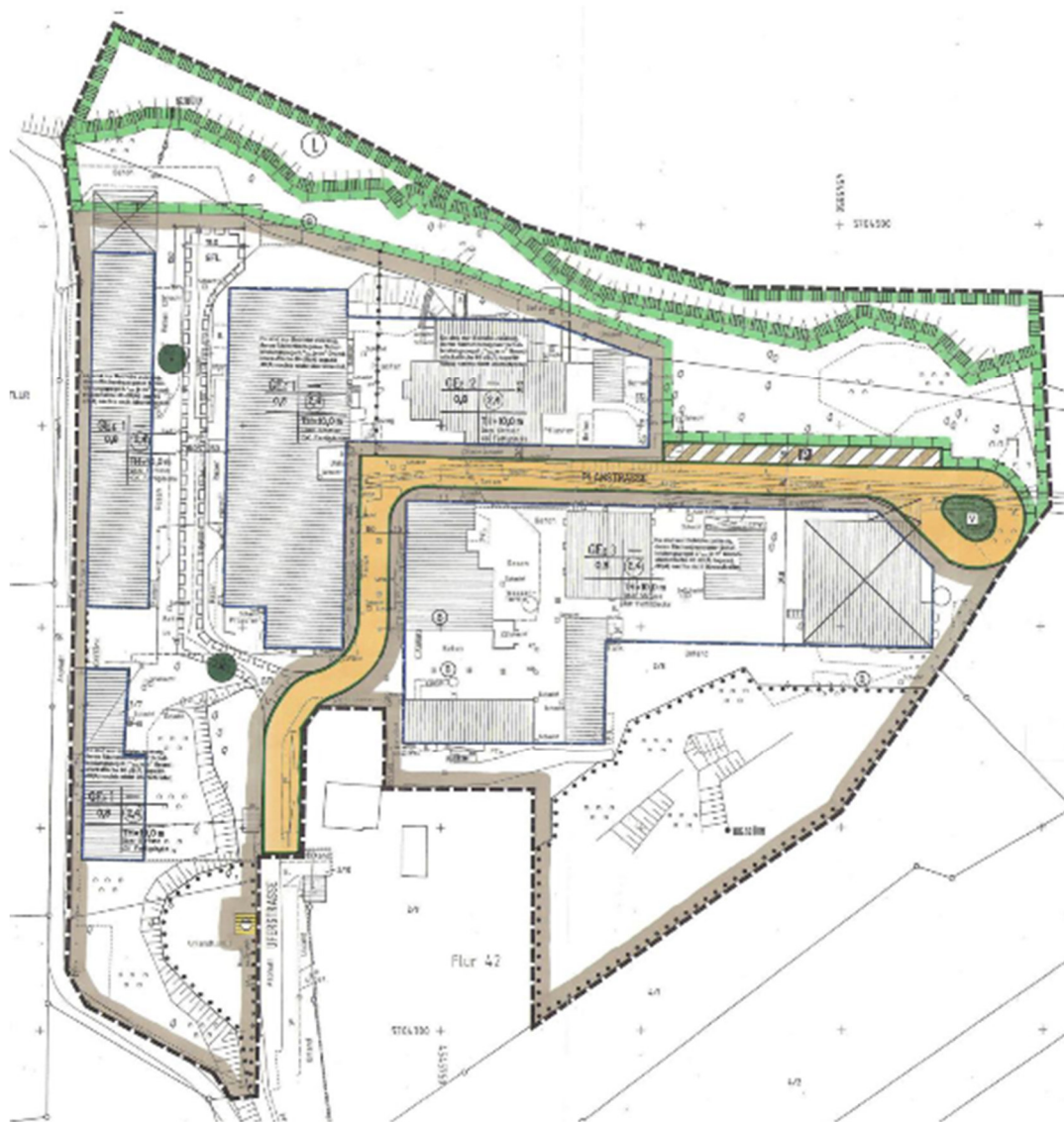


Abb. 2 Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet“

2. Beschreibung des Bestandes

2.1. Historische Entwicklung, Randbedingungen

Zitat aus dem B-Plan Nr. 24: „Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Dermatoid-Werkes. Im Jahr 1884 begann Carl Ernst Mey mit der Produktion von Celluloid-Waren und errichtete dazu 1887 ein Zweigwerk zur Herstellung von Cellulosenitrat und Zelluloid im damals preußischen Eilenburg.“

Daraus entstand 1890 die selbstständige „Deutsche Celluloidfabrik Actiengesellschaft“ und später ein Teilbereich des Eilenburger Chemiewerks. Es wurden zunächst Hochglanz- und „Leder“-Papiere sowie Lederimitationen hergestellt. 1904 wurde eine Celluloidfabrik errichtet, die in den Jahren 1912/1913 erweitert wurde. Zwischen 1915 und 1918 wurde CN-Schießwolle für den Krieg produziert, und nach Wiederaufnahme der Friedensproduktion die Kunstlederproduktion erweitert. Ab 1945 wurde die Produktion von Schleifpapier aufgenommen, aber 1971 wieder eingestellt. Danach erfolgte eine ständige Erweiterung der Produktionspalette auf dem Sektor Kunstleder.

Die Stilllegung erfolgte 1990, danach wurden bis 1994 Teile der Lagerhallen und Verwaltungsgebäude durch die Coca-Cola GmbH Essen als Vertriebs- und Logistikzentrum genutzt.

2.2. Bestand an Gebäuden, baulichen Anlagen und der technischen Infrastruktur

Das ehemalige Betriebsgelände ist noch fast vollständig bebaut. Es ist relativ eben und fällt an der Mulde-Niederterrassenkante nach Westen und zum Mulde-Altarm nach Norden steil um ca. 2-3 m ab. Es wird im Süden teilweise durch eine Aufschüttung begrenzt, die ca. 2 - 3 m über dem angrenzenden Gelände liegt und zum Teil mit verfüllten Betonschächten versehen ist. Die Versorgungsleitungen und Anlagen des ehemaligen Betriebes sind teilweise noch vorhanden und funktionsfähig, sie werden von den vorhandenen Betrieben und Wohnungen genutzt, wie

- Abwasserleitungen und Schächte unbekannter Dimension
- Trinkwasserleitungen bisher DN 63
- Trafostation (stillgelegt)
- Stromleitungen
- Telekommunikationsleitungen
- 4 Brunnenanlagen
- 1 Grundwassermessstelle

Die vorhandenen Betriebsstraßen sind mit unterschiedlichen Belägen (Beton, Bitumen, Schotter und Pflaster) versehen. Die Anlagen der technischen Infrastruktur müssen im Rahmen der Neugestaltung, einschließlich des Unterbaus, zurückgebaut oder stillgelegt werden. Die bestehenden, für eine spezifische Fabrikation errichteten Gebäude und Anlagen entsprechen nicht den modernen Anforderungen an Produktions- und Lagergebäude und sollen zurückgebaut werden. Das betrifft auch die Infrastruktur. Nach grobem Überschlag werden für die Gebäude ca. 14.000 m³ Abbruchmaterial und für den Straßenraum und unterirdischen Bauraum weitere 7.000 m³ anfallen. Die Entsiegelungsfläche beträgt ca. 13.000 m² Grundfläche.

2.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte (gemäß GOP)

Das Plangebiet umfasst 6,1ha, davon liegen 1,385ha an der Uferstraße im Westen sowie im Norden im Überschwemmungsgebiet der Mulde (HQ100, in Abb.3 GOP blau gestreift). Der Mulde-Altarm im Norden (blau) ist ein geschütztes Biotop (§21 SächsNatSchG, §30 BNatSchG).

Nördlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ an (Verordnung Rat des Bezirks Leipzig vom 15.2.1963 und Verordnung Landratsamt Nordsachsen vom 24.7.2013). Etwa 0,6 ha des Altarms mit Uferbereich sowie ein Teil von Flurstück 2/11 liegen im Landschaftsschutzgebiet. Diese Flächen werden von der geplanten Bebauung nicht berührt.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich weiterhin

- das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig vom 20.12.2001, zuletzt geändert am 11.4.2007)
- das Schutzgebiet gemeinschaftlicher Bedeutung 65E „Vereinigte Mulde und Muldeau“, EU-Melde-Nr. 4340-302, (Grundschutzverordnung vom 26.11.2012) und
- das Vogelschutzgebiet Nr. 19 „Vereinigte Mulde“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig vom 27.10.2006).

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen beider Natura 2000 Gebiete wird in einer FFH- Verträglichkeitsprüfung betrachtet.

2.4. Altlasten

Die ehemaligen Betriebsflächen (Flurstücke 2/21 und 2/22) sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altstandort „Betriebsgelände Kunstleder Borsdorf“ unter der Kennziffer (AKZ) 74200183 registriert. Grundsätzlich kann nicht von einer Altlastenfreiheit im Sinne §9 in Verbindung mit §2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. Im Zuge der geplanten teilweisen Nutzungsänderung (Wohnen) hat eine Neubewertung der Gefahrenlage für das

Schutzgut Mensch durch die Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH stattgefunden. Die im Gutachten genannten Handlungsempfehlungen weisen aus, dass Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr und weiterführende Maßnahmen zur Gefahrenforschung (Detailuntersuchung) aus altlastenfachlicher Sicht nicht erforderlich sind.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan (Pkt. 6.4.) sind Maßnahmen zur Beachtung der Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Nutzpflanze → Mensch aufgenommen worden. (Bodenauftrag)

Auf dem Flurstück 2/11, Flur 42, Gemarkung Eilenburg, ist ein kleiner Teilbereich der im SALKA registrierten Altablagerung „ehemalige Aschespülhalde des ECW – Oberförsterwerder I“ unter der Kennziffer 74100143 erfasst. Auf dem Flurstück 2/11 wurde der ehemalige Mulde-Altarm mit Asche aus dem Eilenburger Chemie Werk und Hausmüll verkippt. Die Kippe wurde bis in eine Tiefe von ca. 1 m mit Kies und Sand abgedeckt. Der Verrottungsprozess kann als abgeschlossen angesehen werden.

Das städtebauliche Konzept bezieht diese Altlastenverdachtsfläche nicht in die Baumaßnahmen ein. (Siehe auch Anlage 2- Baugrundgutachten H. Beyer Umwelt Consult GmbH)

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes soll als Nutzungsmischung von Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, Urbanem Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO und Allgemeinem Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Neben der ruhigen Wohnlage im WA sollen im MU auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe für eine standortbezogene Versorgung und für Arbeitsmöglichkeiten geschaffen werden, um einen lebendigen, vielfältig genutzten Standort zu entwickeln.

Der westliche Teil des Gewerbegebiet GEE-1 (Uferstraße) des Bebauungsplanes der Stadt Eilenburg Nr. 24 wird mit den Festsetzungen einer zulässigen Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und den Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, und 4 BauNVO sowie die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) in den Bebauungsplan Nr. 60 nachrichtlich übernommen. Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt.

Ergänzt wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer maximalen Größe von 100 m² („Eilenburger Laden“).

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet müssen alle Baumaßnahmen im Gewerbegebiet (GEE) und teilweise im Urbanen Gebiet (MU) hochwasserangepasst erfolgen. Gewerbe, bei deren Betrieb wassergefährdende Stoffe entstehen können, sind nicht zulässig.

Für das Gewerbegebiet gelten auch weiterhin die Festsetzungen zum Lärmschutz, dass nur Betriebe zulässig sind, deren Geräusche den flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA} je m² Grundstücksfläche 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts nicht überschreiten. Im Urbanen Gebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Geräusche den flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA} je m² Grundstücksfläche 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten.

Die zulässige Grundfläche darf im MU und den WA durch die Grundflächen der Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Diese Festsetzung berücksichtigt den teilweise geringen Grundstückszuschnitt durch die umweltbedingten Beschränkungen (Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiete) und die Notwendigkeit, ausreichend Flächen für technische Anlagen (Schmutz- und Regenwasser, Wärmepumpen etc.) auf den Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen.

Die Geschossigkeit wird von Süd (IV-geschossig) nach Nord (II-III geschossig) gestaffelt festgesetzt, um eine optische Transparenz zum nördlichen Altarm und zum Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen. Die teilweise IV-geschossige Bebauung im MU soll Voraussetzungen

für die Errichtung von Mietwohnungen bzw. gewerblichen Einrichtungen schaffen und gleichzeitig eine Randausbildung zum Gewerbegebiet darstellen. Im GEE wird die bisher festgesetzte Traufhöhe von 10 m übernommen.

Auf der ausgewiesenen Fläche können ca. 80 Haushalte mit ca. 320 Einwohnern angesiedelt werden.

3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand wahlweise als Einzel- und Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden können. Damit soll die gewünschte transparente Bebauung im nördlichen Baugebiet neben der geringeren Geschossigkeit auch Sichtbeziehungen zum LSG zwischen den Gebäuden zulassen.

Die zulässige Errichtung von Reihenhäusern als Hausgruppen (vorwiegend im südlichen Plangebiet) mit einer Länge von höchstens 50 m in den WA-Gebieten, soll der ökonomischen Auslastung des erschlossenen Baulandes gerecht werden.

Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bebauung mit Außenmaßen von mehr als 50 m zugelassen. Das entspricht der Bauweise der vorhandenen Gewerbebauten und erlaubt die Errichtung von herstellungsbedingten Produktionsgebäuden.

Zwischen Bebauung und Verkehrsflächen in den WA sind Vorgärten mit Bepflanzung bzw. zur Führung von Regenwasserrigolen freizuhalten, um eine möglichst starke Durchgrünung und Verdunstung des Regenwassers zu erreichen.

Zum Höchstwasserstand im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ 200 = 100,52m ü.NN) ist nach Vorgabe des Umweltamtes ein zusätzlicher Höhenabstand von 20 cm für die OK der Fundamente bei allen Wohngebäuden einzuhalten, um bauliche Schäden durch eventuell zukünftig eintretenden Starkregen (Elementarschäden) auszuschließen. Aus diesen Gründen ist auch der Bau von Kellern unzulässig.

3.3. Untergeordnete Nebenanlagen

Es können Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Baugrundstücke entsprechen, errichtet werden. Im nördlichen Baugebiet (WA 2) wird die Errichtung der Nebenanlagen auf den Baugrundstücken durch den Gewässerrandstreifen und die überschwemmungsgefährdeten Bereiche eingeschränkt.

Technische Anlagen der Ver- und Entsorgung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, sofern sie außerhalb der überschwemmungsgefährdeten und geschützten Gebiete liegen.

Zur Reduzierung der Anwendung von fossilen Brennstoffen ist die dezentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung in allen Baugebieten zulässig. Anlagen für Geothermie sind genehmigungspflichtig.

3.4. Stellplätze und Garagen

Garagen sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baufelder zugelassen. Stellplätze und Zufahrten können im Bereich der Vorgärten eingeordnet werden. Mit der Unterbringung von 2 Stellplätze / Garagen je WE soll dem aktuellen Motorisierungsgrad entsprochen werden. Eine Realisierung innerhalb der Baufelder soll eine übermäßige Überbauung der Freiflächen ausschließen.

Für Besucher sind im öffentlichen Raum zusätzliche Parkplätze den jeweiligen Baufeldern zugeordnet, die für die zunehmende Elektromobilität mit Stromanschlüssen auszustatten sind. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist sicherzustellen, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mind. 3 m Länge vorhanden sein müssen. (§ 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung)

Damit soll gewährleistet werden, dass Fahrzeuge zum Einparken auf das jeweilige Grundstück fahren können und somit eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs, z. B. beim Öffnen von Toren, vermieden wird. Mit dieser Festsetzung soll Behinderungen im Verkehrsbereich entgegengewirkt werden.

3.5. Öffentliche Verkehrs- und Versorgungsflächen

Die Wohngebiete sollen durch die Verkehrserschließung so gering wie möglich versiegelt werden. Die Straßenquerschnitte sind differenziert nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Gebiet ausgelegt. Ein Gehweg wurde entlang der südlich gelegenen Planstraße A (Straßenbreite 9,25 m) eingeplant, da hier verdichteter Wohnungsbau (Reihenhäuser) zulässig ist.

Die Müllentsorgung sowie die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr, Rettungsdienste und Möbeltransporte sind ohne Wendeanlagen möglich. An den Stichstraßen sind dafür gesonderte Müllcontainerplätze eingeplant.

In den Straßenprofilen soll eine überfahrbare Rinne für die Ableitung des Niederschlagswassers in den Untergrund vorgesehen werden. Es ist angedacht, dass im gesamten Plangebiet eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h angeordnet werden könnte. (Tempo 30 Zone).

Die Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung werden im öffentlichen Straßenraum verlegt. Im Bebauungsplan wurde gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Eilenburg der Standort für eine neu zu errichtende Trafostation zur Versorgung mit Strom eingeordnet. Ein Gas- oder Fernwärmeanschluss ist nicht geplant.

3.6. Abwasserbeseitigung und gefasste Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird entsprechend Abwasserkonzept des AZV MM dauerhaft nicht an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Deshalb ist das biologisch gereinigte Schmutzwasser auf den Grundstücken zu versickern. Für die Einleitung des gereinigten Abwassers in den Untergrund ist nach § 52 SächsWG eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Alternativ ist für die Schmutzwasserversickerung zusammenhängender Baugebiete eine zentral festgesetzte Fläche vorgesehen, die naturnah zu gestalten ist. Diese zentrale Versickerungsfläche soll bei beengten Grundstücksverhältnissen (Reihenhausbebauung) eine Entlastung der Überbauung der Grundstücke mit Abwasser-Entsorgungsanlagen bieten.

Für die zentrale Versickerungsanlage ist gem. §26 Abs.1 SächsWG vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser ist hier unzulässig.

Die Bedingungen für die Versickerung wurden geprüft (Siehe Anlagen 3 und 4 Boden- und Grundwasseruntersuchungen). Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte liegen im Wohngebiet im Bereich von $3 \cdot 10^{-5}$ – $9 \cdot 10^{-5}$ m/s. Damit sind diese als wasserdurchlässig zu bezeichnen, sie sind für eine Versickerung als geeignet anzusehen.

Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen in den Baugebieten. Notwendige Flächenbefestigungen von Straßen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser in diesen Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Gärten zu nutzen. Die Versickerung von Schmutz- und Niederschlagswasser muss getrennt erfolgen.

3.7. Wasserflächen, Überschwemmungsgebiete, öffentliche Grünflächen

Das im Bebauungsplan dargestellte Überschwemmungsgebiet und die überschwemmungsgefährdeten Gebiete der Vereinigten Mulde sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB, in V. mit §§72-75 WHG zu schützen und von jeglicher Bebauung frei zu halten. Die Errichtung von Nebenanlagen und Zäunen ist in diesen Gebieten untersagt.

Die Festsetzungen des bewaldeten Hanges entlang der Ernst-May-Straße und der Grünfläche im nördliche Überschwemmungsbereich der Vereinigten Mulde als öffentliche Grünflächen, sollen den zu erhaltenden Grüncharakter der Gebietsumgrenzung kontrolliert sichern.

3.8. Waldflächen

Zur Bereitstellung von zusätzlichen, erschlossenen Bauflächen im Plangebiet sollen Teile der Aufschüttungen im südlichen Plangebietsbereich und des hier aufgewachsenen Waldes für eine Bebauung in Anspruch genommen. Die Grenzen des Waldgebietes wurden von der Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Nordsachsen festgelegt. Sie sind in einem Verhältnis von 1: 1,2 zu ersetzen.

In der Gemarkung Eilenburg, Flur 42, Flurstück 2/11 und dem östlichen Bereich von Flst. 2/22, wird auf einer Fläche von 7.827m², ein Laubwald mit standortgerechten, heimischen Gehölzen aufgeforstet. Bestehende Gehölze sind in die Aufforstung zu integrieren. Für die im Rahmen der Ersatzpflanzungen entstehenden Waldflächen wird, gemäß §25 Sächs-WaldG ein Abstand von 30 m zur Neubebauung mit Gebäuden eingehalten. Außerhalb des Plangebietes werden weitere 740 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks 9/29, Flur 41 in der Gemarkung Eilenburg aufgeforstet. Der Antrag zur Waldumwandlungserklärung liegt dem Verfahren bei.

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

Gewässerrandstreifen

Im nördlichen Plangebiet reichen die ausgewiesenen Baugrundstücke unmittelbar an den Gewässerrandstreifen heran. Diese Baugrundstücke sind einerseits landschaftlich durch ihre Nähe zum Wasser des Mulde-Altarms attraktiv, aber unterliegen auch Einschränkungen, da diese Flächen unberührt belassen werden müssen. (Keine Bewirtschaftung)

Der öffentliche Zugang zum Gewässerrandstreifen muss ständig gewährleistet sein. Somit sind auch Einfriedungen ausgeschlossen.

Artenschutzmaßnahmen

Auf der Grundlage der Untersuchungen zum Artenschutz wurden als Ersatz für den Eingriff in die bestehenden Lebensbedingungen für die Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen sowie die bestehende Flora, Festsetzungen zu Maßnahmen des Artenschutzes aufgenommen. Die Herstellung der Maßnahmen sind mit den Bauanzeigen durch die Bauherren nachzuweisen.

Im Übergang zur freien Landschaft sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde für einzelne Baugrundstücke im südlichen und nördlichen Randbereich geeignete Lebensräume für die Zauneidechse anzulegen. Durch die Anlage von kleinen Steinhaufen, besonnten Reisighaufen und Stapeln von Stammholz sind geeignete Verstecke für Zauneidechsen zu schaffen.

3.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.10.1. Lärmschutz

Verkehrslärm (Schallimmissionsprognose)

Die prognostizierte Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm ist in der Schallimmissionsprognose vom 25.01.2024 (Siehe Anlage 5) dargestellt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Nachweis des erforderlichen Schallschutzes vor Außenlärm muss im Zuge des Anzeigeverfahrens nach DIN 4109-1 erfolgen.

Die Bemessung der erforderlichen Schalldämmmaße der Fassadenbauteile erfolgt aufgrund des nach DIN 4109-2 ermittelten, maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der jeweils vorliegenden Raumnutzung (Raumart).

Die Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm für Schlaf- und Aufenthaltsräume beziehen sich auf eine geschlossene Fassade. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile darf durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und andere Einbauten nicht verringert werden.

Straßenverkehr Richtwerte Bestandsstraßen nach Lärmschutzrichtlinie STV

Baugebiet	Richtwerte	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Gewerbegebiete	75	65
Urbanes Gebiet	--	--
Allgemeines Wohngebiet	70	60

Gewerbelärm (Anlagen)

Es wird davon ausgegangen, dass die im Gewerbegebiet GEe ansässigen Betriebe die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA} je m² Grundstücksfläche 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts, gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, einhalten.

In östlicher Richtung schließt sich an das Gewerbegebiet ein Urbanes Gebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung und weiter östlich ein Allgemeines Wohngebiet an. Die Richtwerte für Anlagen werden in diesen Gebieten im Bebauungsplan gemäß den Richtwerten nach der TA Lärm angepasst:

Richtwerte für Anlagen nach TA Lärm

Baugebiet	Richtwerte		B-Plan-Entwurf
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag / Nacht
Gewerbegebiete	65	50	60 / 50
Urbanes Gebiet	63	45	60 / 45
Allgemeines Wohngebiet	55	40	55 / 40

Geräusche benachbarter Photovoltaikanlagen

In den Planverfahren zu den Photovoltaikanlagen „Oberförsterwerder I“ und „Oberförsterwerder-Ost“ sind, außer der Vermeidung von Blendwirkungen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräusche) auf unmittelbar benachbarte Wohngebiete ausgewiesen. Es werden dementsprechend keine Einwirkungen auf das Plangebiet „Wohnpark Muldenaue“ erwartet.

3.11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sollen, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gärtnerisch genutzt und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Damit wird die für den Standort angestrebte „grüne“ Wohnsiedlung mitgestaltet.

Die mit P1 bezeichnete Grünfläche entlang des nördlichen Gewerbestandortes ist auf einer Breite von mindestens 3 m zu entsiegeln und mit einer mindestens 2 m breiten, standortgerechten 2-reihigen Laubhecke zu bepflanzen und zu erhalten.

Zur Abgrenzung des südlichen Gewerbebestandes zur Wohnbebauung sind die Gehölze auf der Terrassenkante in mindestens 10 m Breite zu erhalten. Der Birnbaum Nr. 1 (Flst. 2/20), Berg-Ahorn Nr. 6, Roßkastanie Nr. 7 und weitere Bäume sind laut Planzeichnung zu erhalten (§9 Abs.1. Nr. 25b)

Die am Mulde-Altarm befindlichen, alten, hohlen Silber-Weiden sind gemäß §21 SächsNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG geschützt. Darüber hinaus sind auch die Bäume im Uferrandstreifen zu erhalten (§9 Abs.1. Nr. 25b). Für abgängige Robinien sind Bäume der Hart- und Weichholzaue, wie Esche, Schwarz-Erle, Stiel-Eiche nach zu pflanzen. (§9 Abs.1. Nr. 25a)

Diese geschützten Bereiche müssen insbesondere während der Baumaßnahmen gesichert werden. Das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, ist zu vermeiden.

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Gärten und Grünflächen muss spätestens 24 Monate nach Abnahme der Baumaßnahmen oder Einzug der Bewohner abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.12. Boden / Baugrund / Abfallrecht

Am Standort sind umfassende Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen als Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes unabdingbar.

Seit 1.8.2023 gilt die Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz, welche die Neufassung der Ersatzbaustoffverordnung, des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Altlastenverordnung beinhaltet und die bei den Baumaßnahmen zu beachten sind. Danach ist für die Abbruch- und Aushubmaßnahmen ein Verwertungs-/ Entsorgungskonzeptes zu erarbeiten und dem Umweltamt des Landkreises vor Baubeginn vorzulegen.

3.13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf den Baugrundstücken werden die Einfriedungen und Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,20 m über der Fahrbahnebene begrenzt. In Kreuzungsbereichen wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 0,80 m begrenzt.

Damit sollen die Sichtbeziehungen bei der Ein- und Ausfahrt vom Grundstück zur öffentlichen Verkehrsfläche und das Sichtdreieck an Kreuzungen gewährleistet werden.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Der Mulde-Altarm ist ein ständig wasserführendes Oberflächengewässer 1. Ordnung, in Verbindung mit der Vereinigten Mulde, in der Unterhaltungslast des Freistaates Sachsen. Er ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (§21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG).

Das, nach § 72 Absatz 2 Satz 2 SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiet und die überschwemmungsgefährdeten Bereiche der Vereinigten Mulde wurden, entsprechend den Angaben der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Nordsachsen, nachrichtlich übernommen. Gemäß Hochwasserschutzkonzept von 2021 beträgt die Überflutungshöhe bei einem HQ100 = 10032cm und bei einem HQ200 = 10052cm DHHN 2016 +/- 20 cm.

Die vorhandene Grundwassermessstelle im nordwestlichen Plangebiet ist zu erhalten.

4.2. Landschaftsschutzgebiet

Im nördlichen Plangebiet verläuft die südliche Grenze des nach § 26 BNatSchG festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“. Diese ausgewiesenen Flächen des LSG wurden nicht in die Baumaßnahmen einbezogen.

4.3. Naturschutzgebiet

Das nach § 23 BNatSchG festgesetzte Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“ liegt nordwestlich, außerhalb des Plangebietes.

5. Hinweise

5.1. Ableitung von Niederschlagswasser

Sofern eine Versickerung und Nutzung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich ist, kann nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen in den Mulde-Altarm eingeleitet werden. Die entsprechenden Einleitbauwerke sind gem. §26 Abs.1 SächsWG rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.2. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sollen, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gärtnerisch genutzt und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Flächenbefestigungen mit Schotterrassen sind nicht zugelassen.

5.3. Pflanzliste

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind Empfehlungen und haben keinen abschließenden Charakter. Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten, regionaler Herkunft, als Mittel- oder Hochstamm zu pflanzen.

Weichholzaue am Altarm

Salix alba	Silber-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Populus nigra	Schwarz-Pappel

Hartholzaue im HQ100 & HQ200

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus laevis	Flatter Ulme
Ulmus minor	Feld Ulme

in weniger Wasser geprägten Bereichen

Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Im bodensauren Buchen-Eichenwald:

Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur

zur Bestockung von Kippböden:

Betula pendula	Weiß-Birke
Populus tremula	Espe
Robinia pseudoaccacia	Robinie

Sträucher und niedere Baumschicht

Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

5.4. Artenschutz

Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen von dieser Regelung kann die untere Naturschutzbehörde zulassen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Maßnahmen die Belange des Artenschutzes nicht beeinträchtigen. Vor geplanten Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen bezüglich des Artenschutzes zu untersuchen.

Auf der Grundlage von § 41a in V. mit §44 (1) BNatSchG sind Außenbeleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

5.5. Geologie

Ausgehend von den vorliegenden Untersuchungen 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 (Grundwasserverhältnisse, - Flurabstand, Versickerung) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes standortkonkret nachgewiesen werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrundverhältnisse angepasst werden.

Geologische Untersuchungen (wie z.B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazugehörigen 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). Es ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufende Grundwässer gegenwärtig und zukünftig möglich. Es wird daher empfohlen, für alle Bauteile, die aktuell sowie zukünftig in Grundwasserkontakt stehen können, entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Dennoch ist der Radonschutz zu beachten.

5.6. Altlasten

Bereiche, die für eine Grünanlagengestaltung bzw. als Hausgarten vorgesehen sind, sind mit unbelastetem Bodenmaterial abzudecken. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Anforderungen des §12 BBodSchV bzw. TR LAGA Boden 11/2004 in Z0-Kategorie einzuhalten. Die Mächtigkeiten der durchwurzelbaren Bodenschichten haben die jeweilige Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung zu berücksichtigen.

Die Mächtigkeit des Materials soll auf

- Freiflächen mindestens 50 cm
- im Bereich von Nutzgärten mindestens 60 cm
- im Bereich der Pflanzgruben von Obstbäumen mindestens 1 m betragen

Der anfallende Straßenaufbruch vom Rückbau des asphaltierten Weges soll nach entsprechender Prüfung wieder im Straßenbau eingesetzt werden. Der Eignungsnachweis ist zu erbringen.

5.7. Archäologie

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 künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes beteiligt (§14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

5.8. Immissionsschutz

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

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BIm-SchV) - insbesondere die Ableitbedingungen des §19 – zu beachten. (Mindestabstand von Schornsteinen zu Wohngebäuden)

5.9. Bodenmaterial / Grundwassermessstelle

Das bei Eingriffen in den Untergrund anfallende Bodenmaterial ist chemisch zu untersuchen und gemäß dem Befund zu entsorgen. Sicherergestellt werden sollte, dass anthropogenes Auffüllmaterial (verunreinigt) und das natürlich anstehende Bodenmaterial (weitgehend schadstofffrei) strikt getrennt werden. Die berufsgenossenschaftlichen Regeln bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen (DGUV Regel 101-004) sind zu beachten.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Die Arbeiten sind durch ein Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des §9 Abs. 1 i.V.m. §2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach §13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach §19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

Die vorhandene Grundwassermessstelle im nordwestlichen Plangebiet ist zu erhalten.

5.10. Kampfmittelbelastung

Im betreffenden Gebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde – mittels Überprüfung nach Aktenlage – wie folgt beurteilt: Kampfhandlungen, Stellungssysteme, Schützenlöcher und Kampfmittelfunde in der Vergangenheit.

Konkrete Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen nicht vor. Es sind Maßnahmen der Gefahrenvorsorge durch ein geeignetes Kampfmittelberäumungsunternehmen zu veranlassen. Es ist unbekannt, inwieweit bei vorherigen Baumaßnahmen Vorsorgeuntersuchungen, in Bezug auf Kampfmittel, auf diesem Gelände durchgeführt wurden. Sollten bei der Untersuchung / Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht der sächsischen Kampfmittelverordnung vom 13.2.2020 verwiesen. Es folgt in diesem

Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle entgegen.

6. Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Flächen- anteil
Bestand Wohngebiet (Flst. 2/19, 2/20) mit Gewerbe und Gärten	4.492	7, %
Bestand Gewerbegebiet GEE (Flst. 2/7, 2/21, Teil Flst.2/22) GRZ 0,8	4.106	6,8 %
Straßenverkehrsfläche, Containerplatz, Stellplätze, Straßengrün, Flst. 2/22 Uferstraße (Flst. 56/1+2, 57/3+4, 6/29)	4.521 2.203	11,1 %
Versickerungsfläche	388	0,6 %
Urbanes Wohngebiet 0,8	9.878	16,6 %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	12.422	20,4 %
Mulde-Altarm mit Uferböschung	3.683	6,1 %
Aufforstungsfläche	7.891	13,1 %
Uferrandstreifen Nr. 20	2.196	8,5 %
Öffentliche Grünflächen Nr. 15	1.750	
Erhalt von Gehölzen Terrassenkante Nr. 25b und Sonstige	1.158	
Öffentliche Grünflächen Nr. 15, städtische Flst. 4/6 und 4/11	5.644	9,4 %
Gesamt:	60.332	100 %

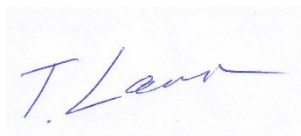
7. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192))
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2026 (BGBl. I S. 183))

- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung BbodSchV BGBl. I S. 2538 v. 16.7.2021 in Kraft zum 01.08.2023
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. I 2026 Nr. 84)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
- Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist

8. Anlagen zur Begründung

- Anlage 1 – Umweltbericht/Grünordnungsplan zum BP Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“-Entwurf vom 24.07.2026 (Büro für Landschaftsplanung Sabine Schlenkermann)
- Anlage 2 – Baugrunduntersuchungen – Geotechnischer Bericht vom 29.08.2023 (H. Beyer Umwelt Consult GmbH)
- Anlage 3 - Boden- und Grundwasseruntersuchungen – Ergebnisbericht vom 11.12.2023 (H. Beyer Umwelt Consult GmbH)
- Anlage 4 - Boden- und Grundwasseruntersuchungen – Ergebnisbericht vom 17.10.2023 (H. Beyer Umwelt Consult GmbH)
- Anlage 5 - Schallimmissionsprognose vom 25.01.2024 („akib“ Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH Bauplanung und Bauphysik)



Tatjana Larisch Architektin

Entwurfsatelier für Architektur und Stadtplanung

24.07.2026