

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 040/FB4/2019/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.05.2019	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	03.06.2019	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 50 "Wohngebiet Jacobsplatz"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ (Anlage 1) einschließlich der Begründung (Anlage 2) vom 15.05.2019 und beschließt, diesen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der Auslegung.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Bei dem ca. 0,8 Hektar großen Plangebiet, welches im Norden des Stadtteils Eilenburg-Mitte liegt, handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, welche bereits laut Rahmenplan „Eilenburg-Nord“ vom 30.11.2001 und auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken zur individuellen Wohnbebauung zum allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das entsprechende Grundstück wurde, samt der Fläche des ehemaligen Garagenkomplexes Jacobsplatz, an die TOK Projekt Bau GbR aus Leipzig verkauft (Beschluss Nr. 53/2017 vom 12.06.2017). Die Grundstücke des ehemaligen Garagenkomplexes werden schon bebaut, da die Baugenehmigungen in diesem Bereich nach § 34 BauGB erteilt werden können. Die restliche Fläche muss überplant werden. Dafür wurde ein Städtebaulicher Vertrag zur Übertragung der Planungskosten geschlossen.

Es fanden bereits Vorabstimmungen mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bezüglich der inneren Erschließung, der Abwasser-Pumpstation und dem Abstand zur Hochwasserschutzmauer sowie der Anbindung des Unterhaltungs- und Kontrollwegs an das öffentliche Straßennetz statt. Die Entwurfsplanung für die Erschließung liegt vor, sodass demnächst die Erschließungsverträge mit dem Vorhabenträger geschlossen werden können. Die Immissionen (Geruch, Staub und Geräusche) der Pumpstation wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zum überwiegenden Teil keine negativen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Lediglich auf dem Grundstück nördlich der Pumpstation werden die Lärmwerte durch den Betrieb der Regenwasserpumpe (wird nur bei Regen- und Hochwasserereignissen automatisch betrieben) nachts geringfügig überschritten, sodass eine Festsetzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen werden musste. Der Vorhabenträger soll dazu verpflichtet werden, die in der Geräuschprognose erläuterten Vorkehrung zur Minimierung der Geräuschemission direkt an der Pumpstation zu veranlassen, um die Geräuschemission auf dem betroffenen Grundstück so zu reduzieren, dass die Orientierungswerte nicht mehr überschritten werden. Dazu finden derzeit Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem AZV statt. Diese Vorgehensweise macht es möglich, die Festsetzung 1.8 (Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) gemäß § 9 (2) BauGB bis zur Realisierung der Maßnahmen an der Pumpstation zu befristen. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden eine SPA- und FFH-Erheblichkeitsabschätzung und eine Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt, hatten jedoch kaum Auswirkungen darauf.

Die nach dem Bauausschuss an den Entwurfsunterlagen zur Begründung durchgeführten Änderungen/Ergänzungen sind farblich hervorgehoben.

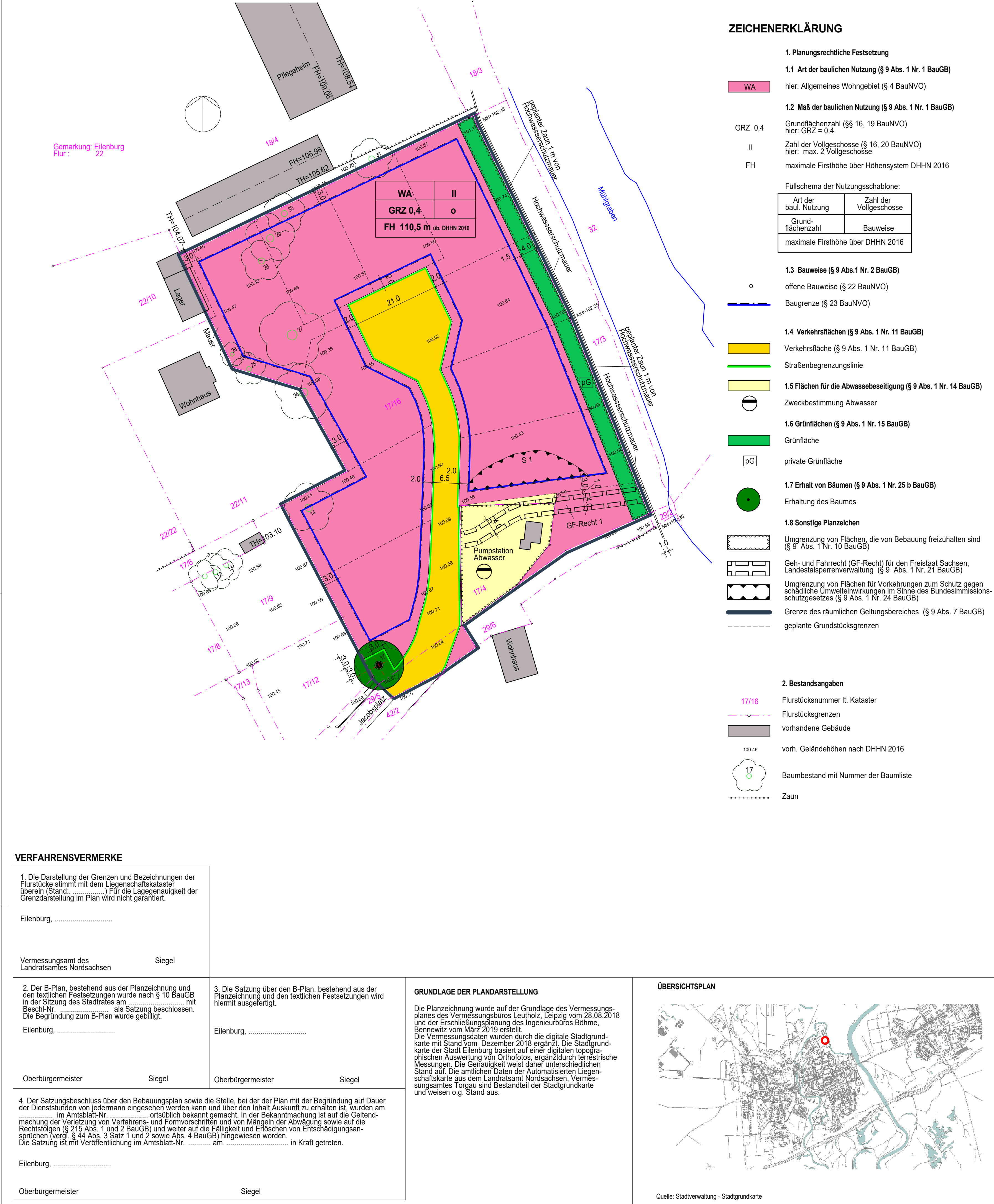
Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist für Juli/August 2019 geplant, sodass im Oktober/November 2019 die Abwägung stattfinden und anschließend der Satzungsbeschluss gefasst werden könnte.

Hinweis: Auf den Versand der kompletten Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans (Anlage 1 - Geräuschprognose und Anlage 3 - SPA- und FFH-Erheblichkeitsabschätzung und Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung) wird verzichtet. Die jeweilige Zusammenfassung ist der Beschlussvorlage beigelegt. Die vollständigen Unterlagen können jederzeit in der Stadtverwaltung eingesehen oder angefordert werden.

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

Sämtliche Kosten werden gemäß Städtebaulichem Vertrag vom 10.07.2018 vom Vorhabenträger, der TOK Projekt Bau GbR, getragen.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 2 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	



TEXTFESTSETZUNGEN
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.
Zulässig sind damit Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für Sonnenenergie sind auf allen Dachflächen und Anlagen für Geothermie sind im Allgemeinen Wohngebiet überall zulässig.

Unzulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesens
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
 - Nr. 5 Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch:
- die Grundflächenzahl GRZ, hier 0,4
- Zahl der Vollgeschosse, hier II
- maximale Gebäudehöhe bezogen auf das dargestellte Höhensystem DHHN 2016.
Die zulässige Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1m zugelassen werden.

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu schaffen.

1.4 Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bei der Fläche handelt es sich, gemäß § 81 des Sächsischen Wassergesetzes, um einen Schutzstreifen der östlich gelegenen Hochwasserschutzmauer. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken genutzt (Bewässerung, Dachbegrünung, Anlage Feuchtbiosphären o.Ä.) und versickert werden. Sollte das technisch teilweise nicht möglich sein, kann an das vorhandene Mischsystem angeschlossen werden.

1.6 Geh- und Fahrrechte (GF-Rechte) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den Flurstücken 17/4 und 17/16 wird zugunsten des Freistaates Sachsen, Landestalsperrenverwaltung, ein Geh- und Fahrrecht als Zugangsweg zur Hochwasserschutzmauer festgesetzt.

1.7 Vorbeugender Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Ölheizungen nicht zulässig. Kellergeschosse werden ausgeschlossen.

1.8 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Südlich der Linie S 1 sind aufgrund der Lärmbelastung aus der Abwasserpumpstation Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich sind, nicht zur Lärmschutzwand Seite angeordnet werden. Wenn dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind solche Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten (siehe VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzausrüstungen).

Auf der Grundfläche des § 9 Abs. 2 BauGB entfallen die Maßnahmen aus Satz 1 und 2, wenn die Abstrahlung über das Dach der Pumpstation auf max. 65 dB(A)/m² (maximaler Schalleistungspegel) begrenzt ist.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO)

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten sind mindestens 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl. I. 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I. 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmälern im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächskrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465) Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I. Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013, (SächsGVBl. S. 503), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Denkmalschutzbelange

Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungs-dokumenten mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

3.2 Schutz der öffentlichen Hochwasserschutzanlagen

Im Schutzstreifen der östlich gelegenen Hochwasserschutzmauer sind die Vorschriften des § 81 SächsWG zu beachten, mit folgendem Wortlaut: § 81 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

(1) Die Anlieger, Eigentümer und Besitzer öffentlicher Hochwasserschutzanlagen haben alles zu unterlassen, was die Unterhaltung oder Sicherheit dieser Anlagen beeinträchtigen kann. § 38 gilt entsprechend.

(2) Deiche werden beidseitig von Schutzstreifen von je fünf Metern Breite, gemessen vom Deichfuß, begrenzt; diese sind Bestandteil des Deiches.

(3) Auf Deichen sind untersagt:

1. das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern,
 2. das Schädigen und Entfernen der Grasnarbe,
 3. die Errichtung von baulichen Anlagen und Einfriedungen,
 4. das Setzen von Masten und sonstigen Merkmalen,
 5. Abgrabungen und Einteilungen,
 6. das Verlegen von Leitungen im Boden,
 7. das Halten von Geflügel,
 8. das Weiden und Treiben von Huftieren, ausgenommen das flächenbezogen vertragliche Weiden von Schafen,
 9. das Lagern von Stoffen und Gegenständen sowie
 10. das Befahren mit Kraftfahrzeugen und das Reiten außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen.
- Die Verbote des Satzes 1 gelten nicht für den Aufgabenträger nach § 80 oder einen von ihm Beauftragten, soweit sie im Rahmen der Deichunterhaltung tätig werden.

(4) Soweit es die Belange des Hochwasserschutzes erfordern, kann die zuständige Wasserbehörde von Amts wegen oder auf Antrag des Aufgabenträgers nach § 80

1. einen breiteren Schutzstreifen festlegen,
 2. für andere öffentliche Hochwasserschutzanlagen einen Schutzstreifen festlegen,
 3. weitere Verbote an Deichen und sonstigen öffentlichen Hochwasserschutzanlagen festlegen,
 4. Ausnahmen von den Verboten nach Absatz 3 und Nummer 3 zulassen.
- Soweit Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen, kann die zuständige Wasserbehörde von Amts wegen oder auf Antrag mit Zustimmung des Aufgabenträgers nach § 80
1. eine geringere Breite des Schutzstreifens festlegen,
 2. Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 3 sowie des Satzes 1 Nr. 3 zulassen, wenn sie im besonderen öffentlichen oder privaten Interesse geboten sind.

In den Fällen des Satzes 2 sind die für die Erhaltung der Sicherheit der öffentlichen Hochwasserschutzanlage erforderlichen Maßnahmen anzuordnen.

(5) Die Pflege der Deiche soll grundsätzlich durch das flächenbezogenen vertragliche Weiden von Schafen erfolgen.

4. HINWEISE:

Bodenschutz

4.1 Boden/Altlasten:

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKa) erfasst. Es kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen werden. Ergreifen sich im Rahmen von Baumaßnahmen / Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten, Abfall ...) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht Maßnahmen zur Vermeidung oder Abwehr der drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächskrWBodSchG) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen. Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen, sind die auf der Grundfläche des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächsABG, § 1 BBodSchG, § 202 BauGB und die in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.

4.2 Lärmschutz

Innerhalb eines kleinen Bereiches des Plangebietes an der südöstlichen Grenze ist eine Lärmbelastung durch die Abwasserpumpstation vorhanden. Durch die im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Abwasserpumpstation liegt die Lärmbelastung für Altlasten im Nachtzeitraum oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005-1. Die zu erwartenden Pegelverteilungen mit den Bereichen der Überschreitung, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen Punkt 1.8 durch den Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnr. 0684-G-0127/03.2019/0 der Lücking und Härtel GmbH mit Stand 27.03.2019 zu entnehmen, die als Anlage der Begründung beiliegt.

4.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet "Vorbeugender Hochwasserschutz" (Regionalplan Westsachsen 2008). Sie dienen der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potentiellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschritten werden können. Ein Überschwemmungsfall ist damit nicht ganz auszuschließen. Bei der Planung und Ausführung der Bauvorhaben sind dabei hochwasserangepasste Bauweisen zu berücksichtigen (siehe auch Hochwasserschutzbibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, www.bunmb.bund.de).

4.4 Kampfmittel:

Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen ist keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Beim Auffinden von Kampfmitteln ist folgende Verhaltenshinweise zu beachten:

1. Die Gegenstände nicht berühren
2. Fundstelle deutlich markieren und sichern
3. Näherkommende rechtzeitig warnen
4. Sofort die Polizei über die Telefonnummer 110 verständigen

Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Eilenburg

"Wohngebiet Jacobsplatz"

IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH

Peßnitzsch Mühlweg 12 04838 Jeseowitz Tel. 034241/52 68 13 Fax 034241/52 68 14 info@ibs-eilenburg.de www.ibs-eilenburg.de

Objekt: 007/19 BP

Objekt-Nr.: 007/19 BP

Planbezeichnung: Entwurf

Maßstab: 1 : 500 Datum: 15.05.2019 BearbeiterIn: Frau Sawatzki

Planer: Zul.-Nr.: 54905 Zeich.-Nr.: 01

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 50 "Wohngebiet Jacobsplatz" der Großen Kreisstadt Eilenburg

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines –
 - 2.1 Örtliche Situation
 - 2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte
 - 2.3 Kampfmittel
3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung
4. Planungsgrundlagen
 - 4.1 Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 vorhandene Bebauungspläne
 - 4.4 Sonstige Planungen
5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Verfahren
7. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - 7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.7 Vorbeugender Hochwasserschutz
 - 7.8 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.10 Örtliche Bauvorschriften
8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Immissionsschutz
10. Bodenschutz/Abfallrecht/Altlasten
11. Verkehrserschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Rechtsgrundlagen
15. Anlagen

1. Anlass der Planung

Das ca. 0,8 Hektar große Plangebiet stellt derzeit eine innerstädtische Brachfläche dar, welche ursprünglich mit gewerblichen Gebäuden bebaut war. Sie ist von Wohnnutzungen und einem Seniorenwohnheim umgeben. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf Grund der hohen Nachfrage an individuellen Wohnbauflächen soll diese Fläche als Wohnstandort entwickelt werden.

Als städtebauliches Ziel sollen Wohnbauflächen für Bürger von Eilenburg und Familien aus der Umgebung bereitgestellt werden.

2. Allgemeines

2.1 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-Mitte im nördlichen Teil.

Auf der Planfläche befindet sich ein Betriebsgelände mit einer Abwasserpumpstation des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“. Der restliche überwiegende Bereich ist unbebaut. Ursprünglich befanden sich gewerbliche Gebäudeanlagen auf dem Plangebiet, welche in den Jahren 2005 und 2006 abgebrochen wurden. Mehrere Bäume und Sträucher blieben erhalten bzw. haben sich entwickelt.

Im Süden grenzt die Erschließungsstraße „Jacobsplatz“ an, welche dem B-Plan den Namen gab. Weiterhin befinden sich südlich noch Wohnbebauungen.

Im Osten verläuft die Hochwasserschutzmauer des Mühlgrabens mit einem westlich gelegenen 1 m breiten Kontrollweg.

Nördlich befindet sich ein Pflegeheim und westlich grenzt Wohnbebauung an.

Im Osten grenzen an die Planfläche das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg - Bad Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenauen“, das SPA-Gebiet „Vereinigte Mulde“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“.

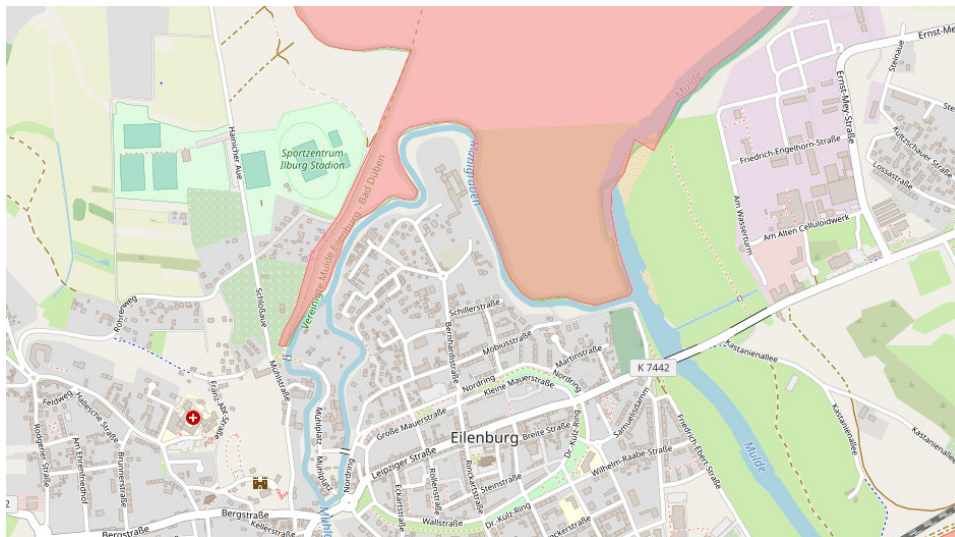
Die nächste Haltestelle der S-Bahn befindet sich am Bahnhof Eilenburg-Stadt, der ca. 1,7 km entfernt ist. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 700 m.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

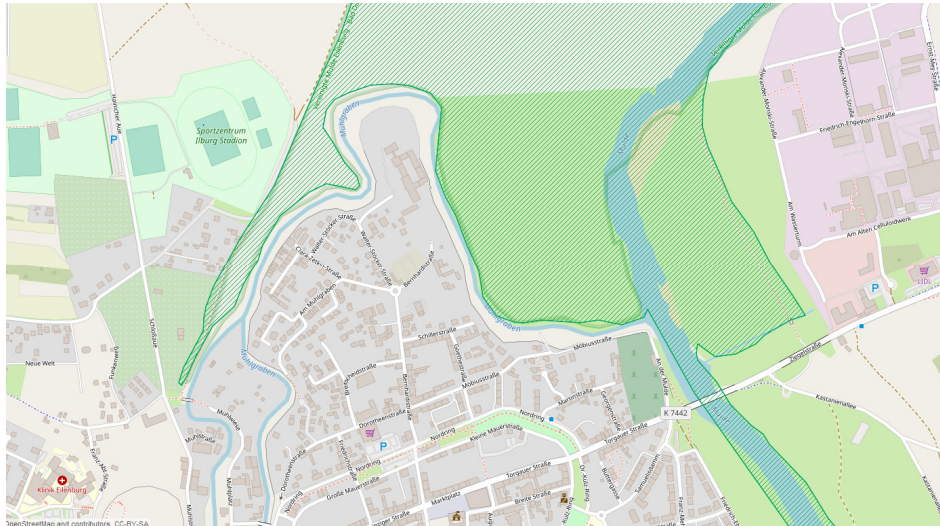
Das Plangebiet befindet außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG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

Wie oben bereits beschrieben, grenzen östlich das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg - Bad Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenauen“, das SPA-Gebiet „Vereinigte Mulde“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ an das Plangebiet.



Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg - Bad Düben“

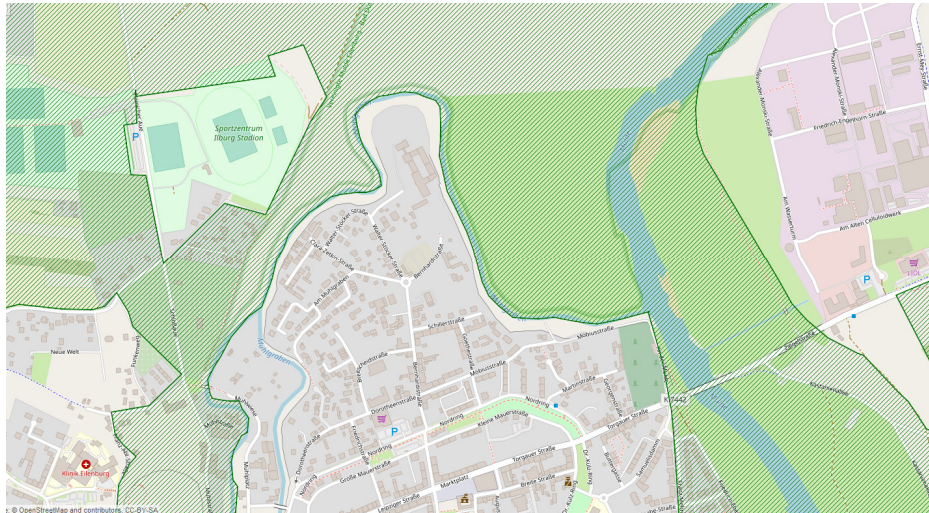
Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen



Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenauen“,
Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen



Special Protection Areas (SPA-Vogelschutz)-Gebiet „Vereinigte Mulde“
Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen



Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittlere Mulde“

Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen

Aufgrund der im Bestand vorhandenen Flächennutzungs- und Biotoptypenausstattung und der angrenzenden Schutzgebiete wurden eine Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung (ABA) sowie eine FFH- und SPA-Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt.

Die Ergebnisse werden unter Punkt 8 ausführlich beschrieben

Denkmalschutz:

Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wurde auf der Planzeichnung unter Punkt 3 –Nachrichtliche Übernahme- ein Vermerk für die Genehmigungspflicht und für die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden aufgenommen.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG).

Gewässer im Sinne des SächsWG sind nicht direkt betroffen. Der Mühlgraben fließt ca. 25 m östlich von der Geltungsbereichsgrenze. Die Hochwasserschutzmauer befindet sich 1 m vom Geltungsbereich entfernt. Nach SächsWG und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zum Schutz der öffentlichen Hochwasserschutzanlagen (hier Hochwasserschutzmauer) Schutzstreifen in einer Breite von 5 m beidseitig der Anlagen vorgeschrieben. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten liegt damit der Schutzstreifen für die Hochwasserschutzmauer in einer Breite von 4 m innerhalb des Plangebietes. In diesem Bereich gelten die Nutzungsbeschränkungen des § 81 SächsWG. Der Wortlaut wurde nachrichtlich in die Planzeichnung unter Punkt 3.2 übernommen. Damit gilt grundsätzlich:

§ 81 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

- (1) Die Anlieger, Eigentümer und Besitzer öffentlicher Hochwasserschutzanlagen haben alles zu unterlassen, was die Unterhaltung oder Sicherheit dieser Anlagen beeinträchtigen kann. § 38 gilt entsprechend.

- (2) Deiche werden beidseitig von Schutzstreifen von je fünf Metern Breite, gemessen vom Deichfuß, begrenzt; diese sind Bestandteil des Deiches.
- (3) Auf Deichen sind untersagt:
 - 1. das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern,
 - 2. das Schädigen und Entfernen der Grasnarbe,
 - 3. die Errichtung von baulichen Anlagen und Einfriedungen,
 - 4. das Setzen von Masten und sonstigen Merkzeichen,
 - 5. Abgrabungen und Eintiefungen,
 - 6. das Verlegen von Leitungen im Boden,
 - 7. das Halten von Geflügel,
 - 8. das Weiden und Treiben von Huftieren, ausgenommen das flächenbezogene verträgliche Weiden von Schafen,
 - 9. das Lagern von Stoffen und Gegenständen sowie
 - 10. das Befahren mit Kraftfahrzeugen und das Reiten außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen.

Die Verbote des Satzes 1 gelten nicht für den Aufgabenträger nach § 80 oder einen von ihm Beauftragten, soweit sie im Rahmen der Deichunterhaltung tätig werden.

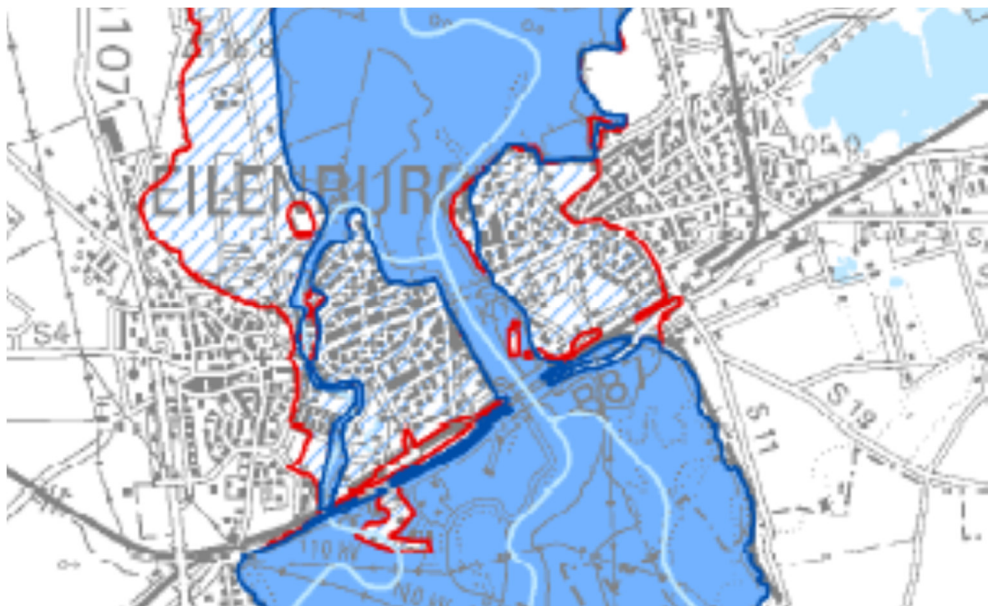
Das bedeutet, dass auf dem 4 m-Streifen innerhalb der Planfläche die Vorschriften des § 81 SächsWG einzuhalten sind. Aus diesem Grund wurde dafür eine private Grünfläche festgesetzt, welche außerdem nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist gekennzeichnet wurde.

Nach Abstimmung mit der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) ist vorgesehen, dass hinter dem 1 m breiten Kontrollweg ein Zaun errichtet wird. Der auf den privaten Grundstücken befindliche 4 m- Schutzstreifen wird von der LTV nur für bauliche Maßnahmen (Reparatur- und Ersatzmaßnahmen) benötigt, welche erfahrungsgemäß alle 10 bis 20 Jahre auftreten.

Es wäre möglich, private Zaunanlagen im Anschluss an die Einfriedung des Kontrollweges der Hochwasserschutzmauer zu errichten, wenn diese vorzugsweise mit demontierbaren Zäunsäulen und Zäunelementen gebaut werden. Die konkreten Ausführungen müssen aber mit der LTV abgestimmt und genehmigt sein.

Das Plangebiet befindet sich nicht im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Entsprechend Regionalplan Westsachsen 2008 liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz, wie aus nachstehender Grafik ersichtlich ist. Auch im Entwurf des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz (Risikobereich). Innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserschutz angepasste Nutzung erfolgen. Bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsgebiet vorzusehen. Im Zuge des konkreten Bauantrages sind die Hinweise unter 4.3 der Planzeichnung zu beachten. Da es sich bei vorliegender Planung um die Nachnutzung einer Gewerbebrache handelt, wird dem Ziel des Entwurfs des Regionalplans Leipzig-Westsachsen entsprochen.

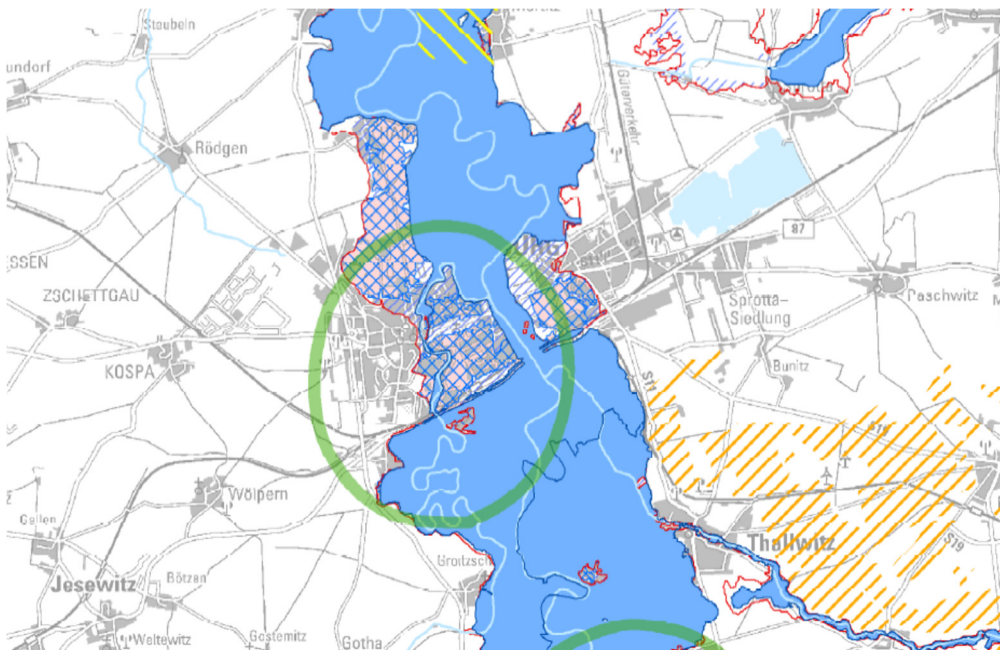
Auszug aus Karte 10 des Regionalplans Westsachsens 2008:



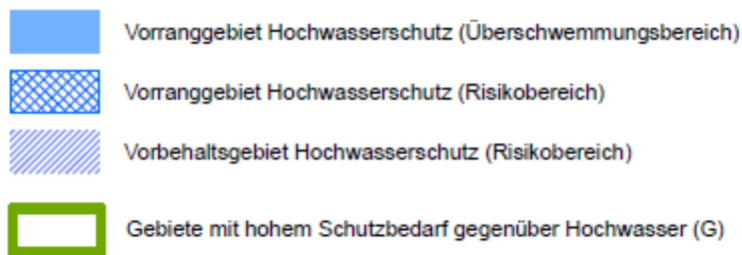
-  Vorranggebietsanspruch vorbeugender Hochwasserschutz (HQ100-1st aus HWSK)
-  Vorbehaltsgebietsanspruch vorbeugender Hochwasserschutz
-  Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser (nach HWSK)

Quelle: www.rpv-westsachsen.de

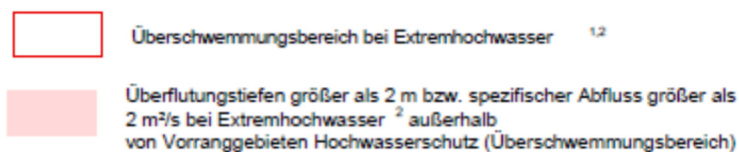
Auszug aus Karte 12 des Regionalplans Westsachsens 2017:



Raumordnerische Festlegungen (Plankapitel 4.1.2)



Nachrichtliche Übernahme



Quellen:

¹ Hochwasserisikomanagementpläne (Faule Parthe, Gösel, Heinersdorfer Bach, Kalter Born, Pösgraben/Brauteichgraben, Saubach, Strengbach, Todgraben)

² Gefahrenhinweiskarte (LfUG)

Quelle: Entwurf des Regionalplans Leipzig-West Sachsen vom Dezember 2017

2.3 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 in die Planzeichnung aufgenommen.

3. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von individuellem Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Dabei können ca. 10 Wohnhäuser entstehen.

Durch die relativ zentrale Lage im Stadtgebiet mit kurzen Wegen zu den nötigen Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kita, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Behörden usw. ist der Standort höchst interessant.

Auch in der Stadt Eilenburg war in den letzten Jahren, wie bei den meisten Kommunen in Deutschland, der demografische Wandel durch rückläufige Bevölkerungszahlen zu spüren. Seit kurzer Zeit zeigt sich auch in der Stadt Eilenburg eine positive Veränderung in der Bevölkerungsentwicklung mit entsprechender Nachfrage nach individuellem Wohnbauland.

Um diesen Trend zu unterstützen wurde unter anderem die „WOHNSTANDORTKAMPAGNE EILENBURG 2016“ ins Leben gerufen. Als Standortvorteile für die Umgebung ist vor allem die Nähe zum Oberzentrum Leipzig, verbunden mit der sehr guten Verkehrsanbindung durch S-Bahn und Bundesstraße, zu nennen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg wurde mit der 2. Änderung fortgeschrieben. Darin wurde unter anderem die Wohnraumentwicklung basierend auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit den noch zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein dringender Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser) vorhanden ist.

Mit der Nachverdichtung des Standortes, durch Überbauung einer ehemaligen Gewerbebrache, wird der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt. Durch die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau will die Stadt durch Schaffung von Eigentum gezielt Abwanderungen entgegenwirken. Dafür soll u. a. mit dieser Planung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum (Zentraler Ort) im ländlichen Raum eingestuft. Laut Regionalplan Westsachsen 2008 liegt die Stadt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau. Der Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest. **Der RPIWS 2008 befindet sich gegenwärtig in der Gesamtfortschreibung und ist mit dem Entwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 vom Dezember 2017 im Verfahren.**

Folgende allgemeine Festlegungen sind im RPIWS 2008 verankert:

Ziel Z 2.3.1:

Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, **als Wohnstandorte** sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken."

Ziel Z 2.3.3:

In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen **bedarfs-gerechten überörtlichen Wohnungsbau** in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden."

Grundsatz G 2.3.6:

„Die Mittel- und Grundzentren im ländlichen Raum sind so zu entwickeln, dass sie **die vom Oberzentrum Leipzig ausgehenden Entwicklungsimpulse** in schwächer strukturierte Räume vermitteln können."

Die neue besondere Entwicklung des Oberzentrums Leipzig mit sehr stark steigender Bevölkerungsentwicklung („Schwarmstadt“) zeigt, dass zukünftig ein Mehrbedarf an individueller Wohnbaufläche im Leipziger Umland besteht. Auch aus diesem Grund soll die verkehrsgünstig gelegene Fläche als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Es besteht die Möglichkeit, Flächen für eine zügige Bereitstellung von Wohnbauland zur Verfügung zu stellen und damit den bestehenden Bedarf nach individuellem Wohnungsbau zu decken.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in dem seit dem 20.11.2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (zuletzt geändert durch die 2. Änderung, rechtswirksam seit dem 29.09.2017) als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist eine Entwicklung aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB für das Plangebiet gegeben.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen.

4.4 Sonstige Planungen

Als informelle Planung wurde der Rahmenplan „Eilenburg-Nord“ vom 30.11.2001 erarbeitet. Der Stadtrat bestätigte diesen mit Beschluss vom 11.03.2002 als Arbeitsgrundlage für weiterführende Planungen bzw. Bebauungen.

Darin war das Plangebiet und die westlich angrenzende Fläche, welche bereits nach § 34 BauGB bebaut wird, schon als attraktives Wohngebiet A 4 ausgewiesen. Mit diesem Bebauungsplan werden die Ziele des Rahmenplanes schrittweise umgesetzt.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Eilenburg-Mitte und ist ca. 8.035 m² groß.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 17/4, 17/16 und 29/5 (Teilfläche) der Flur 22 in der Gemarkung Eilenburg.

Im Norden des Plangebiets grenzt das Pflegeheim mit dem Flurstück 18/4 an. Im Westen befinden sich die Flurstücke 17/9, 17/12, 22/10 und 22/11, welche alle Wohngrundstücke beinhalten.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Flurstücke 29/6 (ein Wohngrundstück) und 42/2 (Straßenflurstück des Jacobsplatzes) begrenzt.

Im Osten grenzt das Flurstück 17/3 an, mit Hochwasserschutzmauer und Überschwemmungsgebiet des Mühlgrabens.

In der nordwestlichen Ecke des räumlichen Geltungsbereiches verläuft die Flurstücksgrenze durch das vorhandene Lagergebäude. Derzeit wird zur Bereinigung eine entsprechende Flurstücksteilung vorbereitet. Es ist geplant, die neue Grenze östlich neben das Gebäude zu legen. Der Geltungsbereich soll dann diese neue Grenze aufnehmen. Bis zum Satzungsbeschluss soll die geringfügige Korrektur abgeschlossen sein.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Eilenburg „Wohngebiet Jacobsplatz“ soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, weil die entsprechenden Voraussetzungen dazu vorliegen. Wie bereits ausgeführt, wird mit der Planung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB eine Fläche nachverdichtet. Diese ist

umliegend an drei Seiten von Bebauung umgeben. Des Weiteren liegt der Planbereich mit einer Gesamtgrundfläche von rund 8.035 m² weit unter dem Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es können auch keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirken. Die geplanten Zulässigkeiten von Wohnbebauung lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Bebauungsplan soll nach § 13a Abs. 2 BauGB Flächen bereitstellen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Dies ist bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, wird abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind danach Wohngebäude, die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nach § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allerdings nur in Räumen und nicht in kompletten Gebäuden, zulässig. Zu den freien Berufen zählen z.B. Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheker, Psychotherapeuten, Hebammen, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Architekten, Ingenieure, Schriftsteller, Fotografen, Wissenschaftler usw..

Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Sonnenenergie und Geothermie) sollen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets überall zulässig sein, soweit keine genehmigungsrechtlichen Gründe entgegenstehen. Damit sollen die Bauwilligen angeregt werden, 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

Ausgeschlossen wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und nach § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ziel des B-Plans ist die Entstehung eines relativ ruhigen Wohngebiets in Stadtrandlage. 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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aufgenommen. Die Obergrenze von 0,4 als Grundflächenzahl darf aber nicht überschritten werden. Das bedeutet, dass auch Flächen von Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschreiten dürfen. Die Stadt möchte mit dieser Festsetzung eine zu starke Verdichtung des Gebietes verhindern. Die Umgebungsbebauung ist relativ locker bebaut, das neue Plangebiet soll sich in diese einfügen. Des Weiteren grenzen mehrere Schutzgebiete unmittelbar an, welche damit geringere Beeinträchtigungen erfahren. Ebenfalls wird durch diese Maßnahme das anfallende Regenwasser reduziert, was bei Starkregen mögliche Überschwemmungen reduziert.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe bezogen auf das dargestellte Höhensystem nach DHHN 2016. Im gesamten Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Firsthöhe erlaubt eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über dem umliegenden Gelände. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und

Landschaftsbild vermieden werden. Des Weiteren soll mit den möglichen Höhen auch eine dem hochwasserangepasste Bauweise möglich sein.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Auf Grund der teilweise engen Grundstücksverhältnisse soll es möglich sein, bis max. 2 m an die Erschließungsstraße heranzubauen. Bis zum Grün-/Schutzstreifen kann bis max. 1,5 m angebaut werden. In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes muss der Gebäudebestand beachtet werden.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet und das Parken auf öffentlichen Flächen eingeschränkt werden.

7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist. Dabei sind die Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFrVO) und die Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Der Baugrund ist nach Erfahrungen aus umliegenden Standorten für eine Versickerung nur bedingt geeignet. Sollte eine Versickerung technisch teilweise nicht möglich sein, kann an das vorhandene Mischsystem angeschlossen werden.

7.6 Geh- und Fahrrechte

Es ist ein Geh- und Fahrrecht (GFL-Recht 1) auf den Flurstücken 17/4 und 17/16 zugunsten des Freistaates Sachsen, Landestalsperrenverwaltung festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht dient der Landestalsperrenverwaltung als Zugangsweg zur Hochwasserschutzmauer für Kontrollgänge. Eine rechtliche Sicherung in Form von Grunddienstbarkeiten oder Baulasten muss zusätzlich noch erfolgen.

7.7 Vorbeugender Hochwasserschutz

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sollen innerhalb des Plangebietes Ölheizungen nicht zulässig. Des Weiteren werden Kellergeschosse ausgeschlossen. Durch die Lage im in einem Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz (RPIWS 2008) bzw. innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz (Risikobereich) (Entwurf RPIWS 2017) sollen geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsgebiet vorgesehen bzw. Schaden von der Bausubstanz abgehalten werden.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des P-Planes befindet sich eine Abwasserpumpstation des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“. Im Rahmen eines Scoping-Termines wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen eine schalltechnische Untersuchung gefordert, um evtl. Beeinträchtigungen der heranrückenden Wohnbebauung auszuschließen. Eine entsprechende Geräuschprognose wurde erarbeitet und liegt als Anlage der Begründung bei.

Die Abwasserpumpstation ist mit Schmutz- und Regenwasserpumpen ausgestattet, welche alle unterirdisch verbaut sind. Nach Messungen im Maximalbetrieb kam man zu dem Ergebnis, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18 005-1 im Nachtzeitraum in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich überschritten werden. Aus diesem wurde unter Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen aufgenommen: „Südlich der Linie S 1 sind aufgrund der Lärmbelastung aus der Abwasserpumpstation Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich sind, nicht zur lärmzugewandten Seite angeordnet werden. Wenn dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind solche Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten (siehe VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzausrüstungen)“.

Alternativ sind auch Lärminderungsmaßnahmen an der Schallquelle möglich. In der Geräuschprognose wurde ermittelt, dass der „Schwachpunkt“ das Dach der Abwasserpumpstation ist. Wenn dort Emissionsminderungsmaßnahmen vorgenommen werden, wie zum Beispiel durch Einsatz einer Abdeckung mit höherem Schalldämmmaß, Aufbringen von Absorbern an der Blechabdeckung und/oder Anbringen einer umlaufenden Gummidichtung, können die Schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an der lärmbelasteten Baugrenze eingehalten werden. Die Abstrahlung über das Dach der Pumpstation muss dabei auf 65 dB(A)/m² begrenzt werden.

Um diese alternativen Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufnehmen zu können, wurde eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB (Festsetzung von Baurechten auf Zeit) gewählt und unter Punkt 1.8 Satz 3 der Textfestsetzungen mit folgendem Wortlaut aufgenommen:

„Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB entfallen die Maßnahmen aus Satz 1 und 2,

wenn die Abstrahlung über das Dach der Pumpstation auf max. 65 dB(A)/m² (maximaler Schallleistungspegel) begrenzt ist." Danach können im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungen erst dann verwirklicht werden, wenn weitere Maßnahmen vorher realisiert sind. Im speziellen Fall müssen erst die Schallminderungsmaßnahmen am Dach der Pumpstation erfüllt und nachgewiesen sein, dann können die oben genannten Maßnahmen (Grundriss-/Fensterausrichtung und schallgedämmte Fensterlüftungseinrichtungen) entfallen.

Ein Hinweis dazu ist unter 4.2 – Lärmschutz auf der Planzeichnung ausdrücklich vermerkt. Jeder Bauwillige verfügt über die notwendige Information und sollte sein Bauvorhaben entsprechend darauf einstellen.

7.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Betroffenheitsabschätzungen wurde der Vegetationsbestand ausführlich untersucht. Dabei wurde herausgearbeitet, dass die Eiche (nach Baumbestandsliste Nr. 17) mit einem Kronendurchmesser von 12 m und einem Stammumfang von 1,26 m erhalten bleiben soll.

Alle anderen Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt. Fällgenehmigungen sind zu beantragen und dürfen nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Besondere Beachtung soll die Maßnahme V 5 aus der Artenschutzrechtlichen Betroffenheitsabschätzungen finden:

„Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher (innerhalb und außerhalb des Baugrundstückes) durch das Aufstellen von Bauzäunen oder /und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege zu schützen.“

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) wurde für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken sind. Hiermit soll sichergestellt 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.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine förmliche Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

Für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde aus naturschutzfachlicher Sicht als Fachgutachten eine SPA- und FFH- Erheblichkeitsabschätzung und eine Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung erarbeitet.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde eine Geräuschprognose und Gutachterliche Stellungnahme zur Luftreinhaltung erarbeitet. Alle Fachgutachten liegen der Begründung als Anlage bei. Die notwendigen Festsetzungen bzw. Hinweise wurden in den B-Plan übernommen und an entsprechender Stelle ausführlich erläutert.

9. Immissionsschutz

Auswirkungen durch das Planvorhaben:

Auf Grund der geplanten Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen von der Fläche auf die Umgebung ausgehen.

Auswirkungen auf das Plangebiet:

Unter Punkt 7.8 wurde bereits auf die Schalltechnische Untersuchung (Anlage 1) aufgrund der vorhandenen Abwasserpumpstation eingegangen, deren Ergebnisse als Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt wurden.

Geruch:

Auf Grund des Hinweises der unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen des Scoping-Termins sollte eine Untersuchung für eine evtl. Geruchsbelastung des Plangebiets durch die vorhandene Abwasserpumpstation durchgeführt werden. In der Gutachterlichen Stellungnahme zur Luftreinhaltung vom 27.03.2019 vom Büro Lücking & Härtel GmbH Kobershain (Anlage 2) wurden die Ergebnisse zusammengefasst. Mit Geruchsemissionen aus der Abwasserpumpanlage ist demnach nicht zu rechnen. Ebenfalls werden durch den Betrieb dieser Anlage keine Stauemissionen freigesetzt.

Außerdem sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

Feuerungsanlagen:

Im Jahr 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26.01.2010) geändert.

Gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV müssen Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden,

1. bei Dachneigungen

- a) bis einschließlich 20° den First mindestens 40 cm überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 m entfernt sein;
- b) von mehr als 20° den First mind. 40 cm überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,3 m haben

2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 m die OK von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 kW bis auf höchstens 40 m

Gemäß § 19 Abs. 2 der 1. BImSchV hat abweichend von Abs. 1 des § 19 der 1. BImSchV die Höhe der Austrittsöffnungen bei Gas- und Ölfeuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 bis 10 Megawatt

1. die höchste Kante des Dachfirstes um mind. 3 m zu überragen und
2. mind. 10 m über Gelände zu liegen.

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

10. Bodenschutz/Abfallrecht/Altlasten

Bodenschutz- Altlasten

Das Plangebiet ist nach Auskunft der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Es kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen werden.

Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen / Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten, Abfall ...) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Zur Beachtung dieser Forderungen wurde auf der Planzeichnung in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

11. Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll mit einer Stichstraße (Sackgasse) an die öffentliche Ortsstraße „Jacobsplatz“ angeschlossen werden. Es ist geplant, diese Straße öffentlich zu widmen. Dazu wurde vom Erschließungsplaner eine entsprechende Vorplanung erarbeitet, welche in den B-Plan übernommen wurde. Die Verkehrsfläche soll eine rechtliche Breite von 6,5 m erhalten und als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut werden.

Die Wendeanlage wurde entsprechend den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ gewählt.

Für den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich eine S-Bahnhaltestelle am Bahnhof Eilenburg-Stadt in ca. 1,7 km Entfernung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Bernhardistraße ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Parallel zum B-Plan wurde die Erschließungsplanung erarbeitet. Der Leitungsbestand wurde aus Übersichtlichkeitsgründen im B-Plan weggelassen und kann in der Erschließungsplanung eingesehen werden.

Trinkwasser:

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist nach Vorabstimmung mit dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen an die bestehende Gussleitung DN 80 im Bereich des Jacobsplatzes möglich.

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. Für den B-Plan sind keine neuen Hydranten erforderlich. Im Bereich des **Kreisverkehrs** Jacobsplatz befindet sich ein Unterflurhydrant, welcher eine Löschwassermenge von 144 m³/h zur Verfügung stellen kann. Die Länge vom Hydrant bis zum Ende der Wendeanlage beträgt ca. 180 m. Die Löschwassermenge ist damit für den Grundsatz ausreichend.

Schmutzwasser:

Das Vorhabengebiet kann über das vorhandene Mischwassernetz öffentlich abwassertechnisch entsorgt werden. Die vorhandene Leitung liegt bis in Höhe der Abwasserpumpstation, an welche der B-Planbereich angeschlossen werden kann.

Regenwasser:

Das Regenwasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und versickert werden. Eine vorherige Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen und ist anzustreben. Der Sachverhalt wurde unter Punkt 1.5 der Textfestsetzungen festgelegt.

Elektro:

Die Versorgung des Plangebiets ist Angabe der Stadtwerke Eilenburg GmbH grundsätzlich möglich. Für die Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Elektroleitungen erforderlich.

Gasversorgung:

Eine Versorgung mit Erdgas wird derzeit von den Stadtwerken geprüft.

Telekommunikation:

Eine Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist vorgesehen und wird derzeit vorbereitet.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 8.035 m²

davon	Wohnbauflächen	6.087 m ²
	private Grünfläche	415 m ²
	öffentliche Verkehrsfläche	1.063 m ²
	Versorgungsfläche	470 m ²

14. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I 10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmälern im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz – (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013, (SächsGVBl. S. 503), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

15. Anlagen

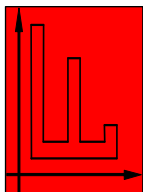
Anlage 1 Geräuschprognose, Berichts-Nr. 0684-G-1-27.03.2019/0 vom 15.05.2019 vom Büro Lücking & Härtel GmbH Koberschain

Anlage 2 Gutachterliche Stellungnahme zur Luftreinhaltung vom 27.03.2019 vom Büro Lücking & Härtel GmbH Koberschain

Anlage 3 SPA- und FFH- Erheblichkeitsabschätzung und eine Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung vom 11.04.2019 vom Büro IB Hauffe GbR, Büro für Landschaftsplanung Mügeln, Neubaderitz

erarbeitet:  Frau Sawatzki
IBS GmbH
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Anmerkung: Die „grau“-unterlegten Texte sind Ergänzungen gegenüber der Fassung vom 30.04.2019.



LÜCKING & HÄRTEL GMBH
IMMISSIONSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ NATURSCHUTZ

PROJEKT: **Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“**

AUFTRAG: **Geräuschprognose**
Berichtsnummer: 0684-G-01-15.05.2019/0

PLANAUFSTELLEND GEMEINDE:
Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

VORHABENTRÄGER: TOK Projekt Bau GbR
Schwägrichenstraße 4
04107 Leipzig

PLANVERFASSER: IBS GmbH
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) René Pönisch
Institution: Lücking & Härtel GmbH
Kobershain
Bergstraße 17
04889 Belgern-Schildau
Tel.: 034221 / 55199-0
Fax: 034221 / 56829
r.poenisch@luecking-haertel.de
<http://www.luecking-haertel.de>



Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025:2005 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

Bekannt gegebene Messstelle nach § 29b BImSchG für Geräusche

KOBERSHAIN, DEN 15.05.2019

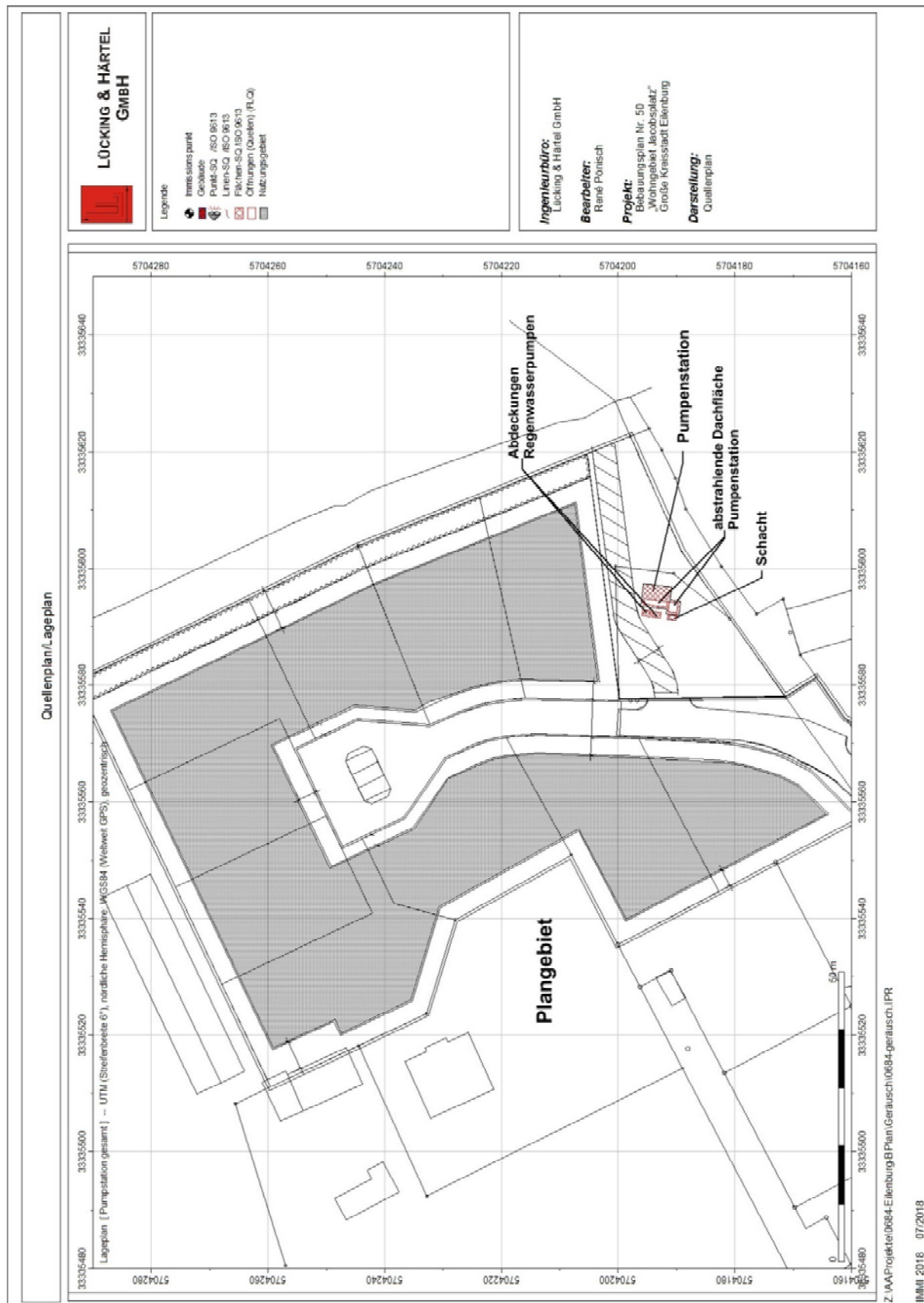


Abbildung 3: Quellen- und Lageplan



7 ERGEBNIS DER PROGNOSE

Die Ergebnisse der Prognose werden in den folgenden Isophonenplänen dargestellt.

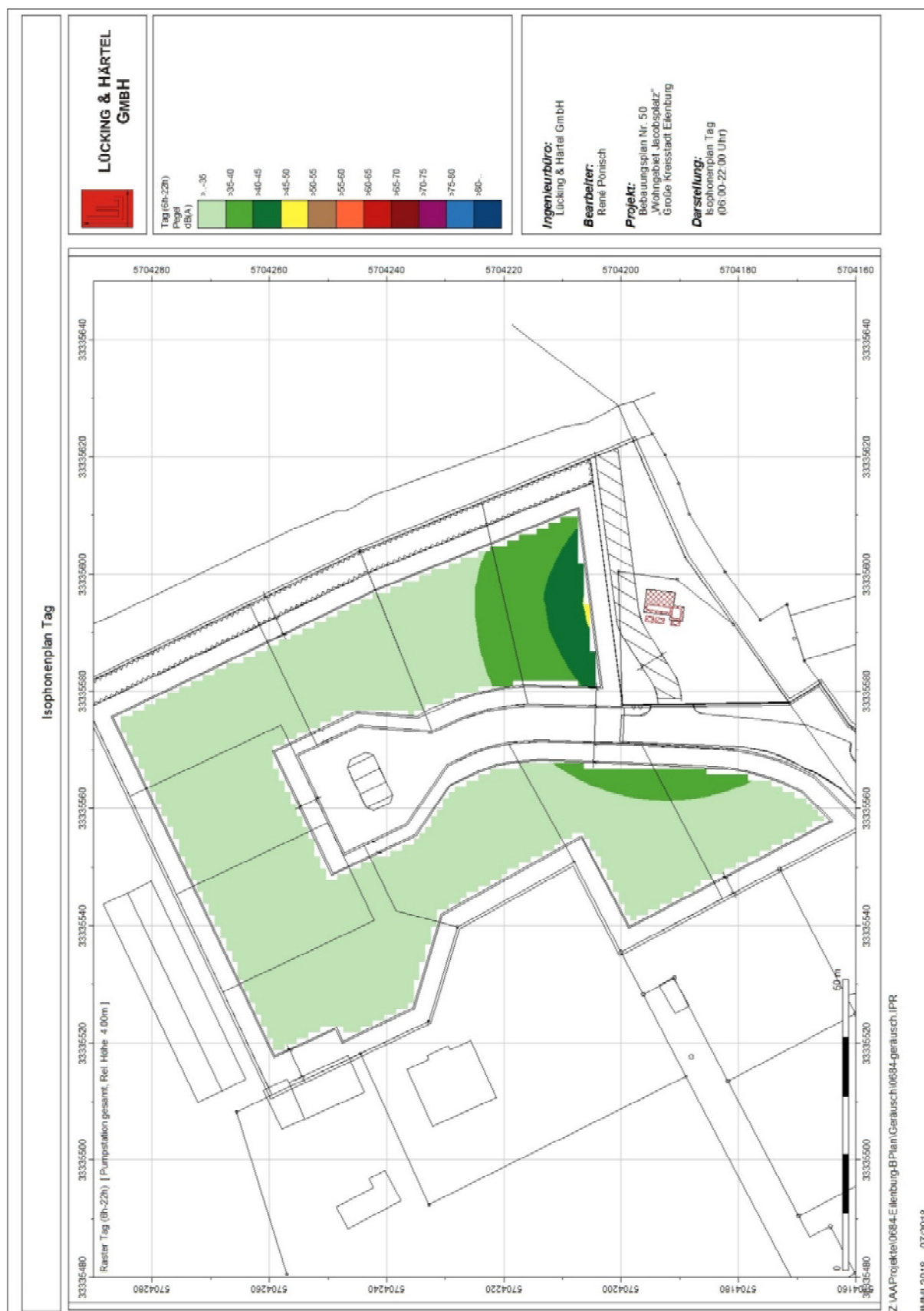


Abbildung 4: Isophonenplan Tag



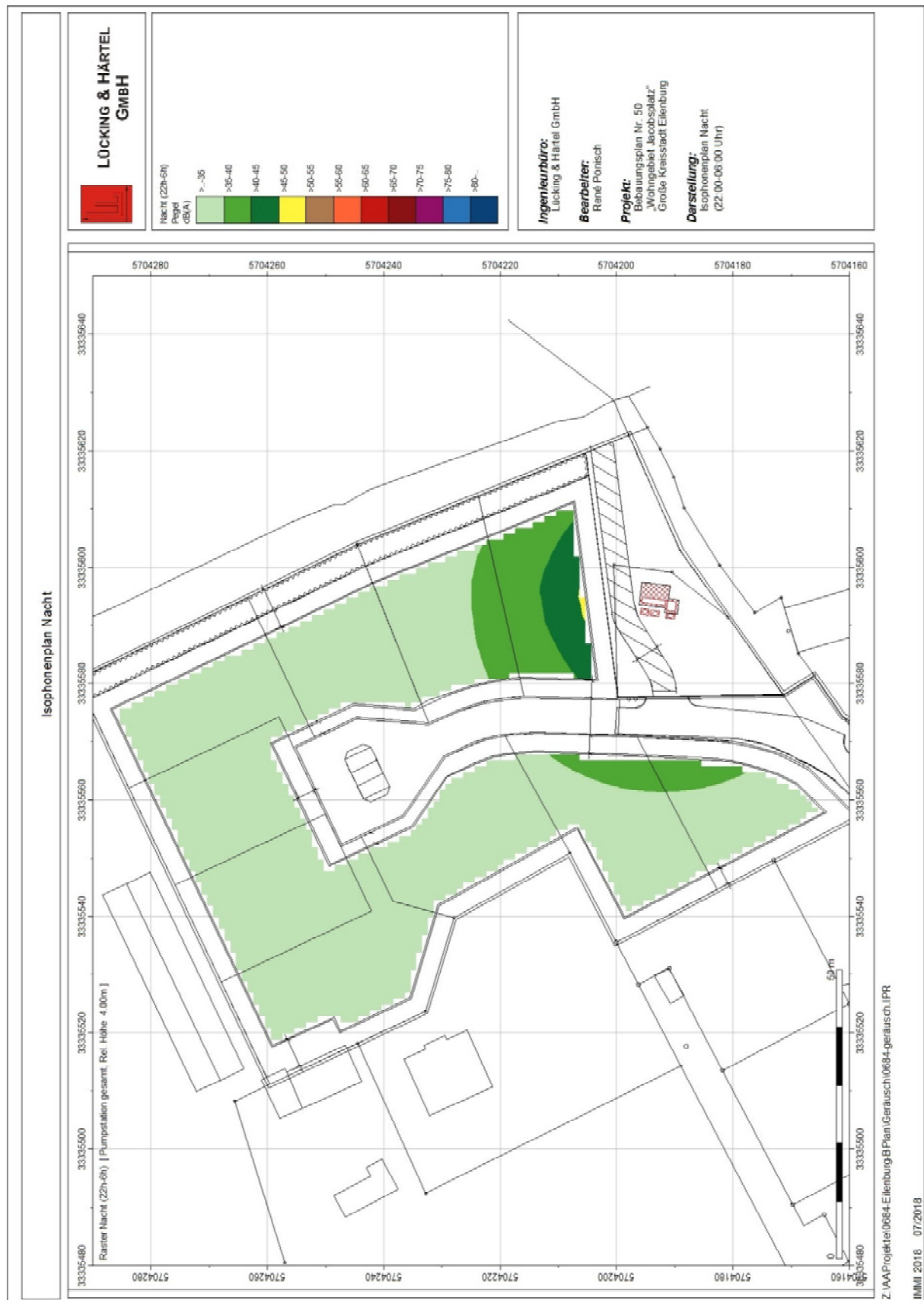


Abbildung 5: Isophonenplan Nacht



Die Stadt Eilenburg plant mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Pumpstation für Abwasser. Die Lärmquelle wird dem Industrie- und Gewerbelärm zugeordnet.

Lageplan der Immissionsorte, Quellenplan, Isophonenplan

Für die Abbildung der Immissionsorte wurde innerhalb der Baugrenzen für Wohngebäude ein Nutzungsgebiet im Rechenprogramm definiert. Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschabstrahlung durch die Pumpstation entsteht ausschließlich während des Betriebs der Regenwasserpumpen. Die nach außen wirkenden Quellen wurden messtechnisch erfasst und im Rechenprogramm modelliert (vgl. Abbildung 3). Das Ergebnis wird in Isophonenplänen für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht dargestellt (Abbildung 4 und Abbildung 5).

Beurteilung der Schallimmissionen

Im Beurteilungszeitraum Tag werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet unterschritten. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete innerhalb der Baugrenzen großflächig unterschritten. Im südöstlichen Bereich muss allerdings mit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005-1 bei durchgängigem nächtlichen Betrieb der Regenwasserpumpen gerechnet werden.

Prinzipiell ist es im Rahmen der Planung erstrebenswert die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind allerdings aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und daher nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind nur Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten nach oben abgewichen werden, z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen /20/. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 heißt es zur Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen



werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Hinsichtlich der geplanten Wohnbebauungen sind damit die lärmrelevanten Problematiken aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu lösen. Hinweise dazu ergeben sich aus den Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Quellen innerhalb und außerhalb von Gebäuden der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ /9/.

Die nach DIN 4109 definierten Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort umfassen:

- den eigentlichen baulichen Schallschutz durch Verbesserung der Gebäudedämmung,
- die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Außenlärmpegelbereiche,
- die Orientierung der Nutzungen innerhalb der Wohngebäude, mit dem Ziel sensible Nutzungen wie Schlaf- und Wohnräume den quellenabgewandten Fassaden zuzuordnen
- sowie die abschirmende Ausbildung oder Nutzung von Gebäudeteilen.

Grundsätzlich muss auf die Grenzen des baulichen Schallschutzes hingewiesen werden. Der Außenwohnraum bleibt durch Schallschutzmaßnahmen ungeschützt.

Die Bereiche im Plangebiet mit möglichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sollten im B-Plan kenntlich gemacht werden (evtl. durch Verweis auf die Lärmkarten in der Anlage dieses Gutachtens). Es ist unerlässlich die Vorbelastung im B-Plan kenntlich zu machen (nicht festzusetzen) damit sich die Betroffenen darauf einstellen können.

Es wird die Festsetzung empfohlen, dass bei Wohngebäuden in diesem Bereich des Plangebietes Aufenthaltsräume mit besonderer Schutzbedürftigkeit auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen sind.

Möglicher Hinweis im Textteil des B-Planes:

Für das Plangebiet sind Lärmbelastungen vorhanden, die in der Nacht oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 liegen.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen mit den Bereichen der Überschreitung, denen die geplante Bebauung durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen, vorzugsweise Grundrissorientierung, entgegenwirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnummer 0684-G-01-15.05.2019/0 der Lücking und Härtel GmbH mit Stand vom 15.05.2019 zu entnehmen.

Alternativ ist zu empfehlen, Emissionsminderungsmaßnahmen an der Pumpstation vorzunehmen, wie zum Beispiel durch Einsatz einer Abdeckung mit höherem Schalldämmmaß, Aufbringen von Absorbern an den Blechabdeckung und/oder Anbringen einer umlaufenden Gummidichtung, die die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete an der lärm-belasteten Baugrenze gewährleisten. Die Abstrahlung über das Dach der Pumpstation ist dafür auf 65 dB(A)/m² zu begrenzen. Die Einhaltung des genannten maximalen Schallleistungspegels für das Dach der Pumpstation bzw. die Einhaltung des Orientierungswerts im Beurteilungszeit-raum Nacht ist bis zur Errichtung eines Gebäudes an der betroffenen Baugrenze nachzuwei-sen.

bearbeitet:

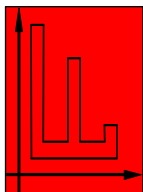


R. Pönisch
Dipl.-Ing. (FH) Umweltakustik
Fachl. Verantwortlicher

geprüft:



N. Rodrigo
SB Anträge
Fachkundiger Mitarbeiter



LÜCKING & HÄRTEL GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

LÜCKING & HÄRTEL GMBH
KOBERSHAIN + BERGSTRASSE 17 + 04889 BELGERN-SCHILDAU

IBS GmbH

Mühlweg 12

04838 Jesewitz

Lücking & Härtel GmbH + Kobershain
Bergstraße 17 + 04889 Belgern-Schildau

fon: 034221 / 55 199-0

fax: 034221 / 56 829

info@luecking-haertel.de

www.luecking-haertel.de

Leipziger Volksbank
IBAN: DE49 8609 5604 0100 0020 35
BIC: GENODEF1LVB

Bearbeiter: Herr Härtel

Datum: 27.März 2019

Projekt: 0684

Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“

hier: Gutachterliche Stellungnahme zur Luftreinhaltung (Schutzgut Mensch)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem BauGB zum oben genannten Bebauungsplan (Vorhaben) sind die möglichen Auswirkungen der benachbarten Pumpstation des AZV „Mittlere Mulde“ durch Geruch und Staub gutachterlich zu erörtern. Mit vorliegendem Schreiben wird dazu Stellung genommen.

Geruchsbetrachtung

Bei der zu beurteilenden Anlage handelt es sich um ein Mischwasserpumpwerk, eingehaust in einem Gebäude. Auf eine detaillierte Betriebsbeschreibung wird an dieser Stelle verzichtet. Diese ist den Genehmigungsunterlagen der Pumpstation zu entnehmen. Die Abwasseranlage ist mit Schmutzwasserpumpen und Regenwasserpumpen ausgestattet. Alle Pumpen sind unterirdisch verbaut, die Pumpenschächte sind mit Metalldeckeln abgedeckt. Während des Ortstermins am 22.03.2019 erfolgte die Inaugenscheinnahme der vorhandenen baulichen Gegebenheiten.

Beim Betrieb der Anlage wird das Schmutzwasser in geschlossenen Rohrleitungssystemen befördert. Diese Systeme arbeiten gegenüber der Umwelt gekapselt; quasi gasdicht.

Mit Geruchsemissionen des zu transportierenden Abwassers ist bei der hier vorliegenden Anlage nicht zu rechnen. Auf der Anlage gibt es weder windinduzierte Flächenquellen noch gefasste Quellen mit merklichen Geruchsemissionen.

Somit kann begründet davon ausgegangen werden, dass das Baufeld des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ nicht durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt wird.

Staubbetrachtung

Beim Betrieb der Pumpstation des AZV „Mittlere Mulde“ werden keine Staubemissionen freigesetzt. Es erfolgt kein Umschlag und Transport von staubemittierenden Gütern.

Die Fahrflächen des eingezäunten Anlagengeländes sind durch Pflaster versiegelt, so dass sich durch Fahrverkehr ebenfalls keine Staubemissionen entwickeln können.

Somit kann begründet davon ausgegangen werden, dass das Baufeld des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ nicht durch Staubimmissionen und Staubbierschlag beeinträchtigt wird.

Abschließend lässt sich feststellen, dass von der Pumpstation, hinsichtlich Geruchs- und Staubbelastung, keinerlei negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung innerhalb des Plangebiets zu erwarten sind.

bearbeitet:

geprüft:

D. Härtel

Assessor des Höheren Dienstes
Umweltgutachter (DE-V-0283)

R. Pönisch

Dipl.-Ing. (FH) Umweltakustik

- **SPA- und FFH - Erheblichkeitsabschätzung**
- **Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung**

**für den Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“
der Stadt Eilenburg**



Auftraggeber:	TOK Projekt Bau GbR Thomas Ott & Tilo Kalisch Schwägrichen Straße 04 04107 Leipzig	
Auftragnehmer:	 IB Hauffe GbR Büro für Landschaftsplanung Am Eichberg 4 04769 Mügeln / Neubaderitz	Tel.: 034362 / 33572 Fax: 034362 / 379986 e-Mail: info@ib-hauffe.de web: www.ib-hauffe.de
Datum:	11.04.2019	

7. Maßnahmen der Eingriffsvermeidung, -minimierung

Um das Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verhindern und um erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH- und SPA-Gebietes zu vermeiden, müssen folgende Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden:

V 1: erneute Prüfung bei Flächenumnutzung; Lebensraumveränderung; erheblich verzögerter Baubeginn: Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung der ABA/ der FFH/SPA-Erheblichkeitsabschätzung), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung sowie FFH/SPA-Erheblichkeitsabschätzung erforderlich. Eine Flächenumnutzung ist beispielsweise gegeben, wenn die Gehölze gerodet werden, aber Stämme und Astwerk auf der Fläche verbleiben. Auch kann sich die Lebensraumeignung der Flächen mit fortschreitender Gehölzsukzession und dem Älterwerden der vorhandenen Gehölze einschließlich der Zunahme von artenschutzrechtlich relevanten Strukturen verändern.

➔ *V 1 ist als Hinweis in den Bebauungsplan oder dessen Begründung bzw. in den Umweltbericht aufzunehmen.*

Erläuterung zu V 1:

Die vorliegende Arbeit beschreibt eine Momentaufnahme. Eine gravierende Änderung der Biotopausstattung ist nach jetzigen Kenntnisstand kurzfristig (in weniger als 5 Jahren) nicht zu erwarten.

Da unsicher ist, wie schnell das Bauvorhaben umgesetzt wird, wurde die Maßnahme V 1 benannt. Eine Gehölzsukzession auf den Ruderalflächen im Westen sowie das „Älterwerden“ des vorhandenen Gehölzbestandes (und damit das Entstehen von artenschutzrechtlich relevanten Strukturen) ist ein mögliches Szenario, welches sich auf die Artenzusammensetzung am Standort soweit auswirken kann, dass die Aussagen der vorliegenden ABA bzw. der FFH- und SPA-Erheblichkeitsabschätzung nicht mehr zutreffen und aktualisiert werden müssen. Auch würde sich die Habitateignung für beispielsweise die Zauneidechse verändern, wenn Totholz nach dem Roden von Gehölzen auf der Fläche verbleiben würde, welches dann als Versteck dient.

V 2: Begrenzung der Bauzeit:

Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Anfang August dauert, erfolgen. D.h. außerhalb der Brutzeit müssen die potentiell zur Brutzeit nutzbaren Strukturen (v.a. krautige Vegetation) entfernt werden.

Können die Beschränkungen zur Bauzeit nicht eingehalten werden, ist alternativ V 3 durchzuführen.

➔ *V 2 ist als Hinweis in den Bebauungsplan oder dessen Begründung bzw. in den Umweltbericht aufzunehmen.*

Können die Beschränkungen der Bauzeit nicht eingehalten werden, sind alternativ folgende Schritte durchzuführen:

V 3: (alternativ zu V 2): Bestandsaufnahme und weitere Prüfungen

Können die Beschränkungen zur Bauzeit nicht eingehalten werden, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Baubereiches notwendig.

Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und

- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.

Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Realisierung des Bauvorhabens bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

→ **V 3** ist als Hinweis in den Bebauungsplan oder dessen Begründung bzw. in den Umweltbericht aufzunehmen.

Erläuterung zu V 2 und V 3:

Die potentiell betroffenen Vogelarten Grauammer, Gelbspötter, Grünspecht, Braun- und Schwarzkehlchen sowie die potentiell im UG vorkommenden Wirtsvogelarten des Kuckucks (vgl. Tabelle 4) sind nicht streng standorttreu. Durch diesen Sachverhalt ist die Zerstörung der Fortpflanzung- und Ruhestätte außerhalb der Nutzungszeit / Brutzeit kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften. [SMUL: Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen im BNatSchG, 26.10.2009, S.8] Dies gilt insbesondere da im unmittelbaren Umfeld des Vorhabensgebietes geeignete Ausweichhabitate zur Verfügung stehen und die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und somit die Verminderung des Fortpflanzungserfolgs oder der Ruhemöglichkeiten nicht wahrscheinlich ist und eine Beschädigung nicht vorliegt.

Baubedingte Tötungen von Individuen der Arten oder die Zerstörung von Eiern /Gelegen sind durch ein Bauen außerhalb der Brutzeit (**V 2**) zu vermeiden. Alternativ ist im Fall des Baubeginns innerhalb der Brutzeit -eine Brutvogelkartierung kurz vor Baubeginn notwendig, um festzustellen, ob im Vorhabensbereich tatsächlich Bruten stattfinden.

Findet eine Brut auf den vom Bauvorhaben beanspruchten Flächen statt, ist zu prüfen, ob das Schädigungsverbot ausgelöst wird. Tritt das Schädigungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Realisierung des Bauvorhabens bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden. (**V 3 alternativ zu V 2**).

V 4: Schutz der Gewässer

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdeten Stoffe, wie z.B. Öle, Fette, Treibstoff usw. in das Erdreich, das Grundwasser sowie in den Mühlgraben gelangen.

Asphaltierungs- bzw. Betonarbeiten etc. sind so auszuführen, dass es zu keiner Auswaschung bzw. Abschwemmung von Schadstoffen in den Mühlgraben kommen kann.

Es ist sicherzustellen, dass auch im Hochwasserfall keine Betriebsmittel, Baustoffe und Restmaterialien in die Gewässer gelangen. Bei der Errichtung der baulichen Anlagen sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, die sicherstellen, dass ein Eintrag wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer wirkungsvoll verhindert wird.

→ **V 4** ist als Hinweis in den Bebauungsplan oder dessen Begründung bzw. in den Umweltbericht aufzunehmen.

Erläuterung V 4:

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen würde den Verlust geeigneter Habitatstrukturen und Standortbedingungen für Arten bedeuten, die an Gewässer gebunden sind und ist daher zu vermeiden.

Die Maßnahme dient u.a. dem Schutz der Amphibien, der Libellen und der Vögel der Gewässer und Verlandungsbereiche sowie des Fischotters und Bibers und der Artgruppe Fische.

V 5: Gehölzschutz

Der Gehölzstreifen entlang des Mühlgrabens, welcher außerhalb des Geltungsbereiches im Osten liegt und der Gehölzstreifen welcher sich im Nordwesten des UGs (Flurstücke 17/6; sowie Teile von 17/8 und 17/9) befindet (Gehölze Nr. 1 bis 13, 15, 32, 33 und 49 im Bestandsplan), sowie die Gehölze Nr. 31 und 35, welche außerhalb des Plangebietes liegen sind zu erhalten und vor negativen Einwirkungen, insbesondere während der Bau- und Erschließungsarbeiten zu schützen. Sie dürfen weder überbaut noch für Baustelleneinrichtungen beansprucht werden.

Weiterhin ist im Sinne der Eingriffsvermeidung zu prüfen, inwieweit Bäume, welche außerhalb des Baufensters und außerhalb der Straßenverkehrsfläche liegen, erhalten bleiben können (betrifft Bäume Nr. 24, 25, 26, 30 Gehölzgruppe Nr. 38 sowie Bäume und Gehölzgruppen im Umfeld der Abwasserbeseitigungsanlage: Nr. 45, 46, 47, 50 bis 54).

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher (innerhalb und außerhalb des Baugrundstückes) durch das Aufstellen von Bauzäunen oder / und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege zu schützen.

Maßnahmen während der Bauzeit nach DIN 18 920 :

1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und Abpolsterung gegen den Baum oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100 .
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabung. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
3. Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch Überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.
4. Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff.

Arbeiten im Wurzelbereich, Behandlung von Wurzelschäden nach ZTV-Baumpflege:

1. Es ist alles daran zu setzen, den Schachtbereich durchlaufende Wurzeln zu erhalten. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind grundsätzlich in Handschachtung durchzuführen.
2. Arbeiten an lebenden Grob- und Starkwurzeln dürfen die Standfestigkeit und Lebensfähigkeit des Baumes nicht gefährden. Wurzeln mit einem Durchmesser > 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind ggf. zu behandeln.
3. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittflächen sind zu glätten. Schwach- und Grobwurzeln sind schräg nach unten zu schneiden. Bei Starkwurzeln ist die Schnittfläche möglichst klein zu halten (Schnitt rechtwinklig zum Wurzelverlauf). Wurzelenden mit einem Durchmesser < 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser > 2 cm mit Wundbehandlungsmitteln zu behandeln.
4. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
5. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung (enge Stufung) und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
6. Entsprechend dem Wurzelverlust können Verankerungen und / oder ausgleichende Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

Schnittmaßnahmen in der Krone nach ZTV-Baumpflege:

1. Bei allen Schnittmaßnahmen ist ein arttypisches Erscheinungsbild des Baumes anzustreben.
2. Schnitte sind so zu führen, dass der Astring und/oder die vorhandene Schutzzone erhalten bleiben, eine gute Kallusbildung und Überwallung der Wunde möglich ist und kein Stummel verbleibt.
3. Schnitte am Astkragen sind so zu führen, dass der obere Punkt der Schnittlinie außerhalb der in der Gabel verlaufenden Rindenleiste liegt.
4. Starkäste sollten nur in begründeten Ausnahmefällen abgeschnitten werden.

Sämtliche Arbeiten an den Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen.

➔ **V 5 ist als Hinweis in den Bebauungsplan oder dessen Begründung bzw. in den Umweltbericht aufzunehmen. Zu erhaltende Bäume sind im B-Plan zeichnerisch festzusetzen.**

Erläuterung zu V 5:

Für Bäume, die außerhalb des Plangebietes stehen (Bäume Nr. 1 bis 13, 15, 31 bis 33 sowie 35 und 49) sind durch den B-Plan keine Auswirkungen zu prognostizieren. Die Maßnahme V

5 soll sicherstellen, dass auch während der Bauzeit die Gehölze nicht für Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen bzw. bei den Bauarbeiten beschädigt werden.

Gleiches gilt für den Gehölzstreifen entlang des Mühlgrabes, außerhalb des Geltungsbereichs, in welchen kein Eingriff vorgesehen ist – hier stellt die Maßnahme V 5 klar, dass dieser Bereich auch für Baustelleneinrichtungen nicht beansprucht werden darf.

Durch die Realisierung der Vorgaben des B-Planes sind demnach keine Auswirkungen auf den Baum Nr. 1, welcher vermutlich (vom Boden nicht eindeutig einsehbar) eine Baumhöhle und damit Quartiereigenschaften für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten aufweist, zu erwarten.

Auch soll die Maßnahme der Eingriffsvermeidung und –minimierung dienen. Da der Gehölzbestand als Lebens- und Rückzugsraum für eine Vielzahl von Tieren eine besondere Bedeutung hat und Biotopverbundfunktionen übernimmt, soll geprüft werden, inwieweit ein Erhalt von Gehölzen, welche außerhalb des Baufensters und außerhalb der Straßenverkehrsfläche stehen, möglich ist.

8. Zusammenfassung / Ergebnis

Die Stadt Eilenburg plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flurstücke 17/16 und 17/4 der Gemarkung Eilenburg Flur 22 sowie Teile der Flurstücke 29/5 und 42/2 Gemarkung Eilenburg Flur 23. Das Plangebiet ist ca. 0,8 ha groß und liegt im Stadtteil Eilenburg Mitte. Es sollen mit der Überplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 10 Baugrundstücken geschaffen werden, um so die stetig wachsende Nachfrage bedienen zu können.

Es wurde ein Untersuchungsgebiet (UG) festgelegt, welches größer als das eigentliche Plangebiet ist. Es schließt neben den im Plangebiet liegenden Flächen die Flurstücke 17/6 bis 17/15 sowie Teile von 17/3 der Gemarkung Flur 22 ein. Das UG wird im Westen von der Walter-Stöcke-Straße, im Süden von der Straße Jacobsplatz und im Osten von einer Hochwasserschutzmauer begrenzt. Im Norden und Nordwesten schließen sich bebauten Flächen und eine Anliegerstraße an. Bei den Flächen im Osten des UGs handelt es sich um einen ehemaligen Betriebsstützpunkt des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen (vormals VEB WAB Leipzig, Versorgungsbereich Eilenburg). Der Abriss der Gebäude im Osten erfolgte nach Auswertung der Luftbilder vor 2009. Ein Garagenkomplex im Westen des UGs wurde zwischen den Jahren 2015 und 2017 abgebrochen. Die Flächen wurden mit Erdstoffen abgedeckt. Bereiche, welche ehemals als Zuwegungen und Plätze dienten, sind im Bestand noch voll- oder teilversiegelt und mit einer schwachen Substratauflage überdeckt. Im Osten des UGs haben sich ausdauernde Ruderalfluren etabliert auf denen zum Teil bereits Gehölzjungwuchs anzutreffen ist. Im Westen handelt es sich um trocken-warme Ruderalfluren, die den Boden noch nicht vollständig bedecken. In Randbereichen und als Trennlinie zwischen den ehemals mit Garagen bestandenen Flächen und dem vormaligen Betriebsgelände des VEB Eilenburg-Wurzen befindet sich eine Baumreihe im dichten Kronenschluss. Im Nordwesten steht eine Garage und im Südwesten eine Trafostation, eine weitere Garage wird im Nordwesten kleinflächig angeschnitten. Auf dem Flurstück 17/4 befindet sich eine technische Anlage des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“.

Im Osten grenzen an das UG das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg - Bad Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenauen“, das SPA-Gebiet „Vereinigte Mulde“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe des SPA - Gebietes „Vereinigte Mulde“ und des FFH - Gebietes „Vereinigte Mulde und Muldenauen“, erfolgte eine Untersuchung auf Verträglichkeit der Vorgaben des B-Planes mit den Erhaltungszielen des FFH- und SPA-Gebietes und es war weiterhin abzuschätzen, ob durch bei Realisierung der Vorgaben des B-Planes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden oder ob diese offensichtlich ausgeschlossen werden können (Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung, ABA).

Im Juli 2018 erfolgten im Untersuchungsgebiet, welches neben dem eigentlichen Plangebiet auch Flächen im Westen umfasst, Bestandsaufnahmen zu Biotopen und zur Vegetation. Auch wurden die Gehölze auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen überprüft und Erfassungen bezüglich der Zauneidechse durch den Herpetologen Steffen Gerlach durchgeführt. Eine orientierende Geländebegehung fand durch den Ornithologen Rainer Ulbrich statt, bei welcher die Lebensraumeignung des Untersuchungsgebietes hinsichtlich der Avifauna eingeschätzt wurde.

Weiterhin wurden vorhandene Daten ausgewertet. So erfolgte eine Abfrage aus der Multi-Base Datenbank (LRA Nordsachsen, 31.08.2018), wobei für einen eng gefassten Betrachtungsraum die vorliegenden Daten aller Artengruppen und für einen weit gefassten Betrachtungsraum, welcher dem MTBQ 4541 NO entspricht, alle Nachweise der Artengruppe Vögel und Fledermäuse angefordert wurden. Ausgewertet wurde auch der Standarddatenbogen für das FFH Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ (Fortschreibung März 2009) sowie der

Standarddatenbogen für das SPA-Gebiet „Vereinigte Mulde“ (Ausfülldatum Oktober 2006) und der MAP des gleichnamigen FFH-Gebietes (Stand 27.06.2007).

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der vorliegenden Daten und der durchgeführten Geländeerhebungen alle planungsrelevanten Arten erfasst werden konnten und es keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierarten gibt, so dass weiterführende Bestandsaufnahmen **nicht** erforderlich sind.

Bei der Realisierung der Vorgaben des B-Planes wird sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes von 22 % (1.804 m²) auf 64 % (5.119 m²) erhöhen. Bei der Umsetzung der Vorgaben des B-Planes werden 94 m² Grün- und Rasenflächen, 5.199 m² ausdauernde Ruderalvegetation mit beginnender Gehölzsukzession (Verbuschungsgrad 5 bis 10 %), 373 m² trocken-warme Ruderalfluren unterschiedlichen Deckungsgrades sowie von 577 m² Gehölze beansprucht. Neben bauzeitlichen Störungen durch Lärmemissionen, Abgase, Licht, Erschütterungen ist eine Inanspruchnahme von Boden sowie das Roden von Gehölzen zu prognostizieren.

Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse werden nicht beseitigt. Ein Vorkommen von Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse kann ausgeschlossen werden. Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse, die (potentiell) bei der Realisierung der Vorgaben des B-Planes betroffen sein könnten, wurden ermittelt und dargestellt. Bei Umsetzung des geplanten B-Plans wird unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ und unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele des SPA – Gebietes „Vereinigte Mulde“ festgestellt, dass **keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete** zu erwarten sind, wenn nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden (ausführlich vgl. Kap.7):

- V 1: erneute Prüfung bei Flächenumnutzung; Lebensraumveränderung; erheblich verzögerten Baubeginn,
- V 2: Bauzeitenbeschränkung (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit),
- V 3: alternativ zu V 2: Bestandsaufnahmen und weitere Prüfungen,
- V 4: Schutz der Gewässer
- V 5: Gehölzschutz.

Erhebliche Auswirkungen auf Lebensräume, Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlichem Interesse können, bei Beachtung vorbenannter Maßnahmen, ausgeschlossen werden.

Nach Auswertung der Daten konnte in der Artenschutzrechtlichen Betroffenheitsabschätzung dargelegt werden, dass unter der Bedingung, dass die fünf vorbenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V 1 bis V 5) berücksichtigt werden, **eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten ausgeschlossen werden kann - eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 4 muss nicht durchgeführt werden.**

Die endgültige Beurteilung der vorliegenden Unterlagen bleibt der zuständigen Genehmigungsbehörde vorbehalten.

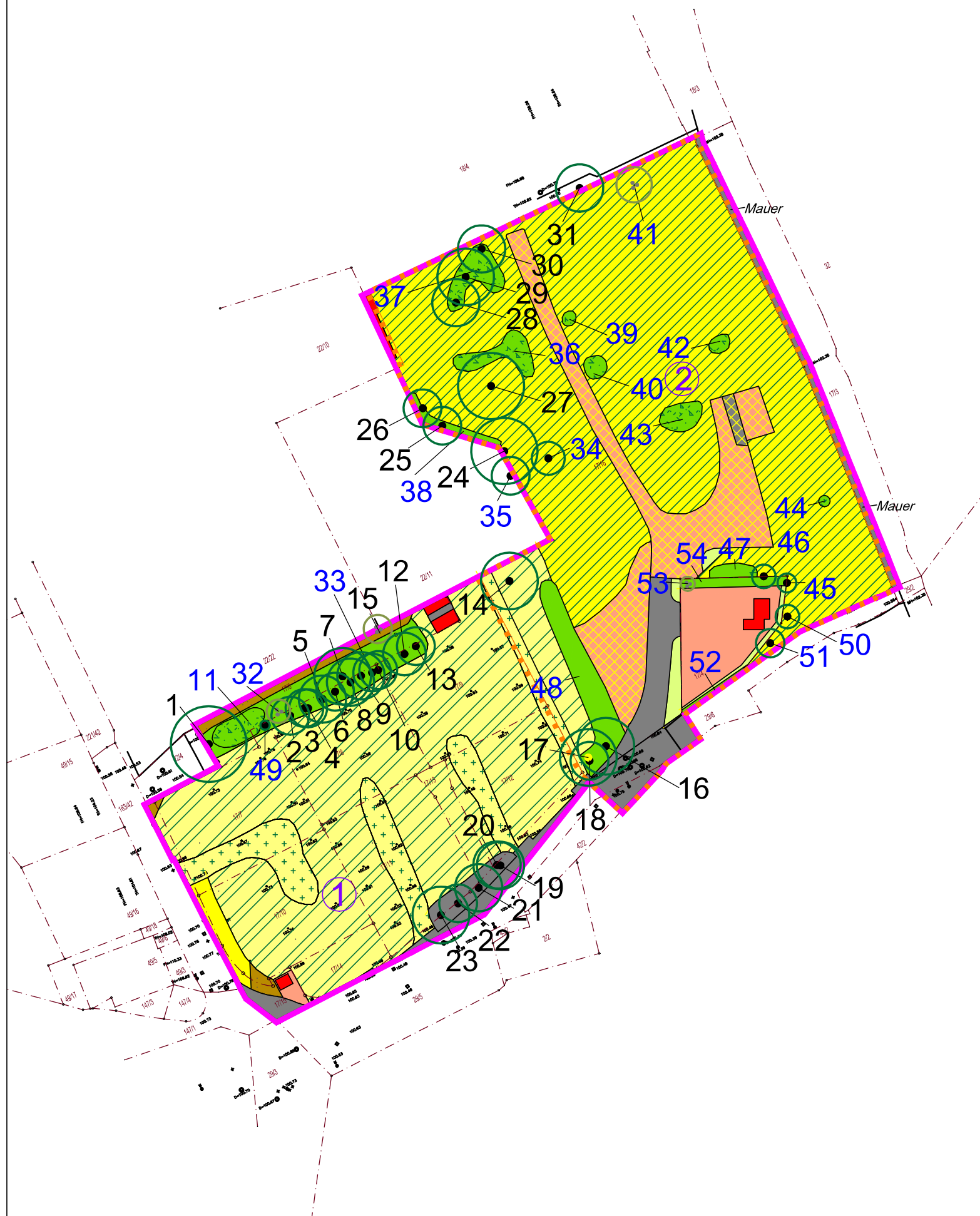

Hauffe GbR
Büro für Landschaftsplanung
Am Eichberg 4, 04769 Magden
Tel.: 034362 / 33 972
Fax: 034362 / 37 99 88
Mail: info@hauffe.de
Web: www.hauffe.de

[Handwritten signature: Hauffe] *[Handwritten signature: Köhler]*

Neubaderitz, den 11.04.2019

Hauffe

Köhler



Legende Flächennutzungs- und Biotoptypen

- vollversiegelte Flächen
- vollversiegelte Flächen / Gebäude; Trafostation
- vollversiegelte Flächen mit schwacher Substratauflage (bis 5 cm)
- teilversiegelte Flächen
- teilversiegelte Flächen zum Teil mit Substratauflage und spärlicher Ruderalvegetation
- wasserdurchlässig befestigte Flächen
- Grün- und Rasenflächen
- ausdauernde Ruderalfluren und nitrophile Gras- und Krautfluren
- ausdauernde Ruderalfluren mit beginnender Gehölzsukzession; Verbuschungsgrad von 5 bis 10 %
- trocken - warme Ruderalfluren, Deckungsgrad 25-50%
- trocken - warme Ruderalfluren, Deckungsgrad 75-100%
- 1 Gehölzgruppen im lockernen Stand mit ruderaler Krautschicht; mit Nr., vgl. Textteil
- 1 Baumreihe im dichten Stand/ im Kronenschluss; Schnitthecke mit Nr., vgl. Textteil
- ① Vegetationsaufnahmefläche
- 1 Einzelbaum mit Nr.; Übernahme aus Vermessungsplan; vgl. Textteil
- 1 Einzelbaum mit Nr.; welcher im B-Plan zum Erhalt festgesetzt werden soll
- 1 Einzelbaum mit Nr.; ergänzende Aufnahme durch die IB Hauffe GbR; Lage im Gelände anhand Luftbild abgeschätzt, keine Vermessung ! vgl. Textteil
- 1 Großstrauch mit Nr.; ergänzende Aufnahme durch die IB Hauffe GbR; Lage im Gelände anhand Luftbild abgeschätzt, keine Vermessung ! vgl. Textteil
- Grenze der Biotop- und Flächennutzungstypen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Flurstücksgrenze / -nummer

Hergestellt auf der Grundlage von: VERMESSUNGSBÜRO LEUTHOLD, Pfaffendorfer Straße 13, 04105 Leipzig; Lage- und Höhenplan, Gemarkung Eilenburg 22, Jacobsplatz, 28.08.2018, auf der Grundlage des Luftbildes aus google earth und auf der Grundlage der Ortsbegehungen der IB Hauffe GbR vom 11.07.2018 und vom 01.11.2018.

Auftraggeber: TOK Projekt Bau GbR
Thomas Ott & Tilo Kalisch
Schwägrichen Straße 04
04107 Leipzig

Auftragnehmer:



Dipl.-Ing.agr. Heiko Hauffe
Dipl.-Ing. Susann Köhler
Am Eichberg 4
04769 Mügeln, OT Neubaderitz

Tel.: 034362 / 33 5 72
Fax: 034362 / 37 99 86
Mail: info@ib-hauffe.de
web: www.ib-hauffe.de

Projekt: Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung sowie FFH- und SPA-Erheblichkeitsabschätzung für den B-Plan Nr. 50 "Wohngebiet Jacobsplatz" der Stadt Eilenburg

	Datum	Unterschrift	Bestandsplan / Flächennutzungs- und Biotoptypen sowie Gehölzbestand
bearbeitet:	11.04.19		
gezeichnet:	11.04.19		
geprüft:	11.04.19		

Anlage: 3 - Plan 1

Blatt-Nr.: 1/1

Maßstab: 1:1.000