

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
 - 2.4 Natürliche Radioaktivität
 - 2.5 Geologie
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 - entfällt
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“.

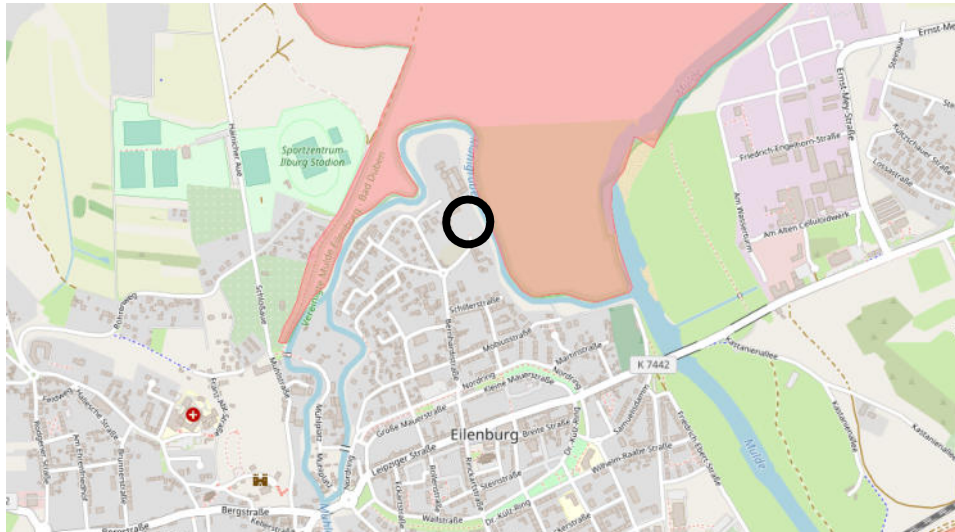
Die nächste Haltestelle der S-Bahn befindet sich am Bahnhof Eilenburg-Stadt, der ca. 1,7 km entfernt ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Bernhardstraße ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 700 m.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

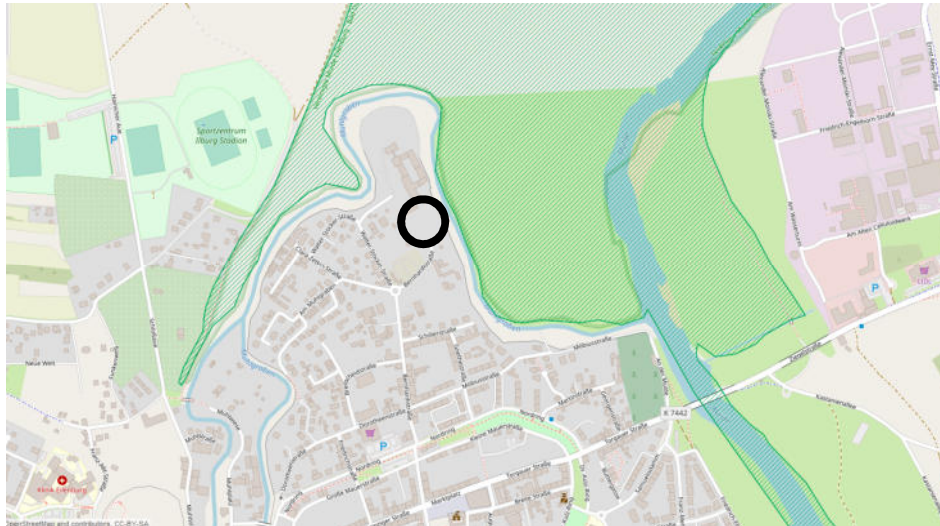
Das Plangebiet befindet außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG 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.

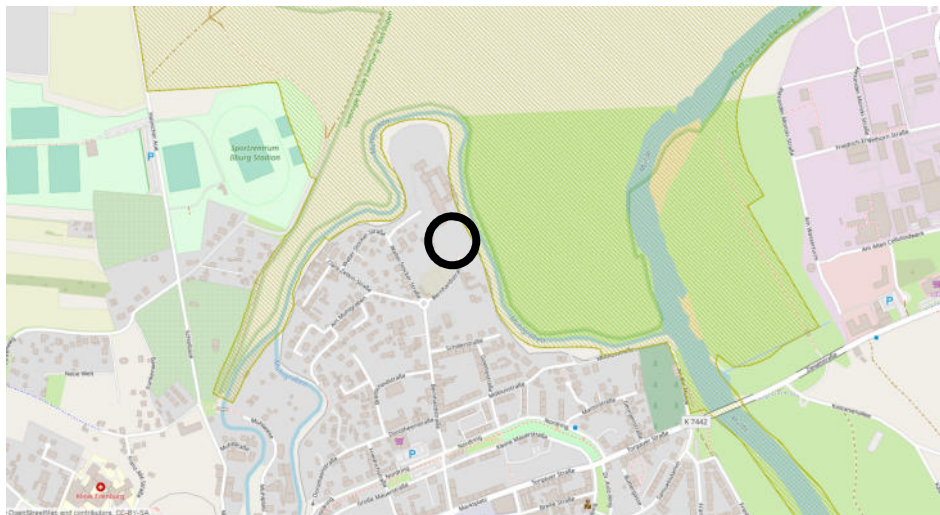


Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg - Bad Düben“

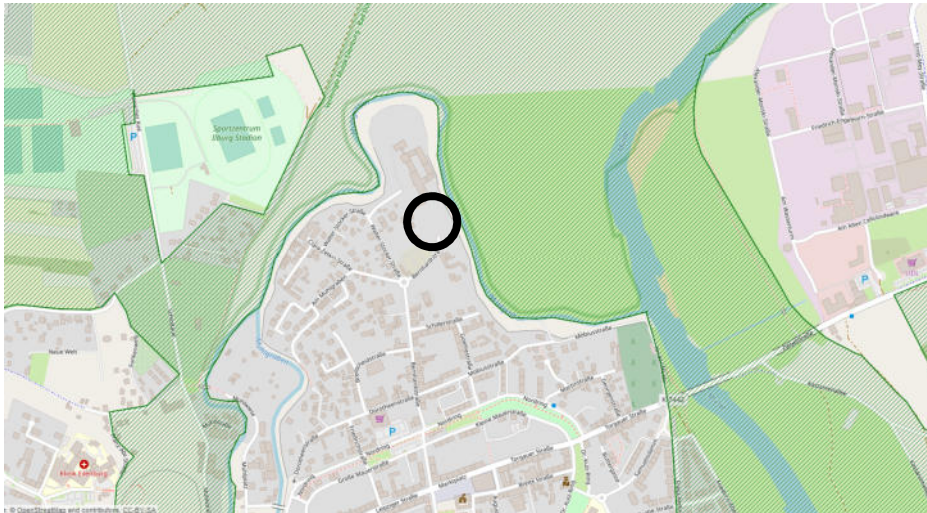
Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen



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:

Das Landesamt für Archäologie weist, gemäß Stellungnahme vom 08.07.2019, darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterliche Vorstadtsiedlung) liegt und bittet um die Aufnahme der folgenden Auflagen.

- Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.
- Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
- Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. **Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.**
- Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren.
- Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. In Absatz 1 der Rechtsnorm heißt es:

Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

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

§ 12 Abs. 3 und § 13 gelten entsprechend.

Die Melde- und Sicherungspflicht ergibt sich aus § 20 SächsDSchG. In Absatz 1 und 2 der Rechtsnorm heißt es:

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde 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 Fachbehörde 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.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen hat sich in ihrer Stellungnahme vom 19.08.2019 auf die Stellungnahme des Landesamts für Archäologie bezogen und um Beachtung dieser gebeten.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

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

Gewässer im Sinne des SächWG sind nicht direkt betroffen. Der Mühlgraben fließt ca. 25 m östlich von der Geltungsbereichsgrenze.

Schutzstreifen Hochwasserschutzanlage

Die Hochwasserschutzmauer befindet sich 1 m vom Geltungsbereich entfernt. Nach SächWG 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 SächWG. Der Wortlaut wurde nachrichtlich in die Planzeichnung unter Punkt 2.1 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. Als Nutzung ist für diesen Bereich ein „Schutzstreifen Hochwasserschutzmauer gemäß § 81 Abs. 2 SächsWG“ festgesetzt, wobei die zuvor genannten Nutzungseinschränkungen zu beachten sind. Der oder die Eigentümer dieser Fläche verpflichten sich einen Gestattungsvertrag mit der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) abzuschließen.

Nach Abstimmung mit der LTV ist hinter dem 1 m breiten Kontrollweg ein Zaun zu errichten. Der auf den privaten Grundstücken befindliche 4 m- Schutzstreifen wird von der LTV nur für bauliche Maßnahmen (Reparatur- und Ersatzmaßnahmen), Unterhaltungsmaßnahmen sowie bei Naturkatastrophen benötigt. Werden private Zaunanlagen im Anschluss an die Einfriedung des Kontrollweges der Hochwasserschutzmauer errichtet, sind diese mit demontierbaren Zaunsäulen und Zaunelementen zu versehen. Die konkreten Ausführungen müssen mit der LTV abgestimmt und von dieser genehmigt sein.

Hochwasserschutz

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.

Diese Gebiete dienen der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potentiellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Der vollständige Schutz vor einem HQ100 (Bemessungshochwasser) wird erst mit Abschluss der derzeit laufenden Baumaßnahmen an den Hochwasserschutzeinrichtungen der Stadt Eilenburg erreicht sein. Ein Überschwemmungsfall mit Überflutungshöhen >0,50 bis <2,00 Meter ist bei Extremhochwasser damit auch nicht ganz auszuschließen! Bei der Planung und Ausführung der Bauvorhaben sollen hochwasserangepasste Bauweisen berücksichtigt werden. Bauherren sollten bereits in frühen Planungsphasen die „Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge“ herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (www.bumb.bund.de) zu Rate ziehen.

Auch im Entwurf des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz (Risikobereich).

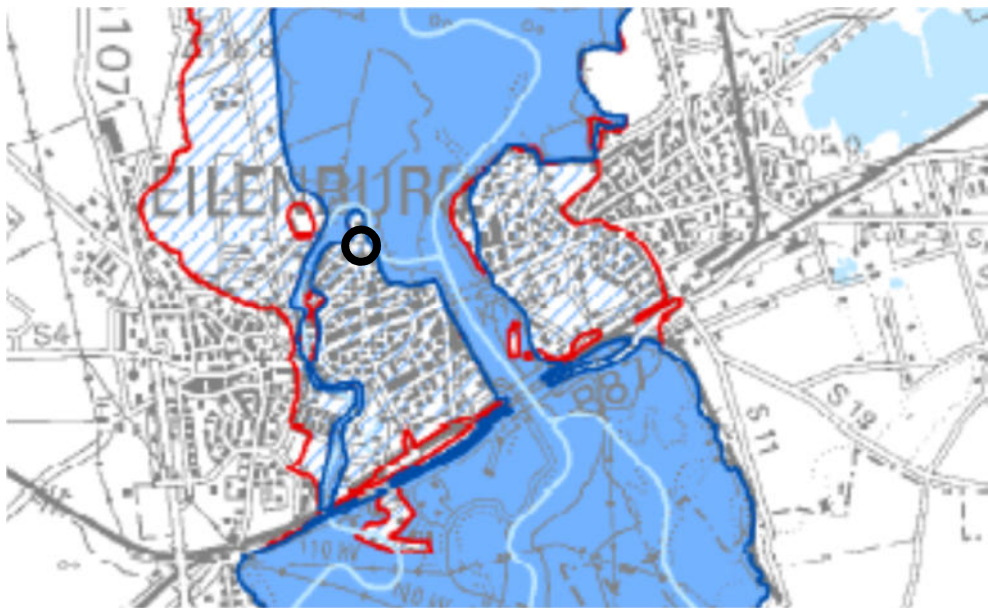
Innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserschutz angepasste Nutzung erfolgen. Bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsgebiet vorzusehen. Im Zuge des konkreten Bauantrages sind die Hinweise unter 3.1 der Planzeichnung zu beachten.

Die Wohnbaufläche soll trotz der im Regionalplan ausgewiesenen Lage im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen werden, da die Fläche vor allem eine Nachnutzung einer Brachfläche darstellt und damit keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden. Des Weiteren wurden für das gesamte Innenstadtgebiet von Eilenburg Hochwasserschutzanlagen gebaut, welche kurz vor der Fertigstellung sind. Damit wäre ein Schutzstatus für ein Hochwasser, welches nach derzeitigem Kenntnisstand alle 100 Jahre (HQ 100) auftreten kann, gegeben. Eine solche Abwägung fand bereits mit der Baugebietsausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan statt.

Bauflächen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Mit der Nachverdichtung des Standortes, durch Überbauung einer ehemaligen Gewerbebrache, wird der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachgekommen. Eine mögliche Rückgewinnung als ehemalige Retentionsfläche ist für das Plangebiet nicht zutreffend. Die Fläche war bereits im vorherigen Jahrhundert bebaut und stand dem Mühlgraben als Überflutungsfläche durch entsprechende Eindeichung nicht zur Verfügung.

Da es sich bei vorliegender Planung um die Nachnutzung einer Gewerbebrache handelt, wird dem Ziel des Entwurfs des Regionalplans Leipzig-West Sachsen entsprochen.

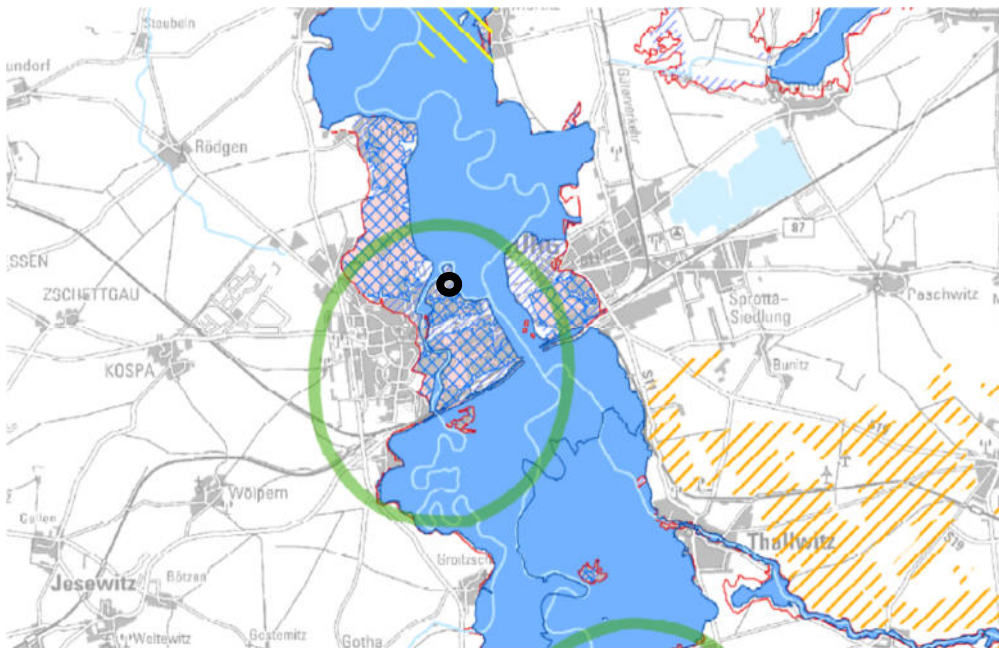
Auszug aus Karte 10 des Regionalplans Westsachsens 2008:



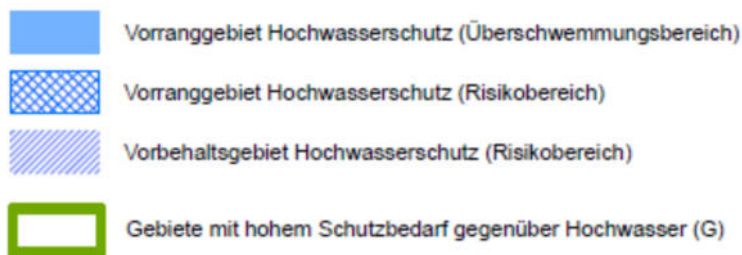
-  Vorranggebietsanspruch vorbeugender Hochwasserschutz (HQ 100-Ist aus HWSK)
-  Vorbehaltsgebietsanspruch vorbeugender Hochwasserschutz
-  Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser (nach HWSK)

Quelle: www.rpv-westsachsen.de

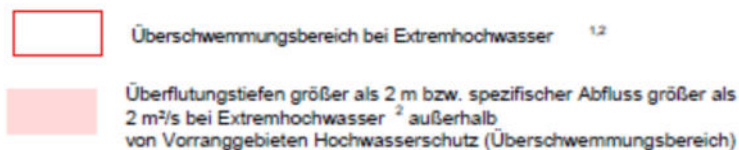
Auszug aus Karte 12 des Regionalplans Westsachsens 2017:



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.

2.4 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) nach bisherigem Kenntnisstand in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

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

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

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:
Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful

Ein entsprechender Hinweis wurde unter 3.8 in die Planzeichnung aufgenommen.

2.5 Geologie

Baugrundsituation

Entsprechend der Angaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) befindet sich der Plangeltungsbereich inmitten der Aue der Vereinigten Mulde, in der oberflächennah geringtragfähige Auelehme aus sandigen, teils humosen Schluffen verbreitet sind.

Das Grundwasser ist wegen der Auenlage flurnah zu erwarten und korrespondiert mit dem Wasserstand der Vereinigten Mulde. Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

Der anstehende geologische (= natürliche) Untergrund wurde nach großräumig anthropogen überprägt. Im Plangeltungsbereich befindet sich derzeit eine innerstädtische Brachfläche, die ehemals mit gewerblichen Gebäuden bebaut war.

Diese wurden in den Jahren 2005 und 2006 abgebrochen (vgl., Begründung, Kap. 1 und 2.1). Detaillierte Informationen liegen uns dazu nicht vor. Inhomogene Auffüllungen, Bodenumlagerungen, Befestigungen, Fundamentrelikte, Bauschutt, Abbruchmaterialien u.ä. prägen erfahrungsgemäß derartige Areale. Daher ist der Baugrund als unterschiedlich tragfähig sowie setzungsempfindlich, d. h. mit speziellen Gründungserfordernissen zu klassifizieren.

Des Weiteren weist das Messtischblatt von 1935 [4] auf einen ehemaligen Wasserlauf hin. Sein Verlauf ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen. Nähere Angaben liegen uns dazu nicht vor.

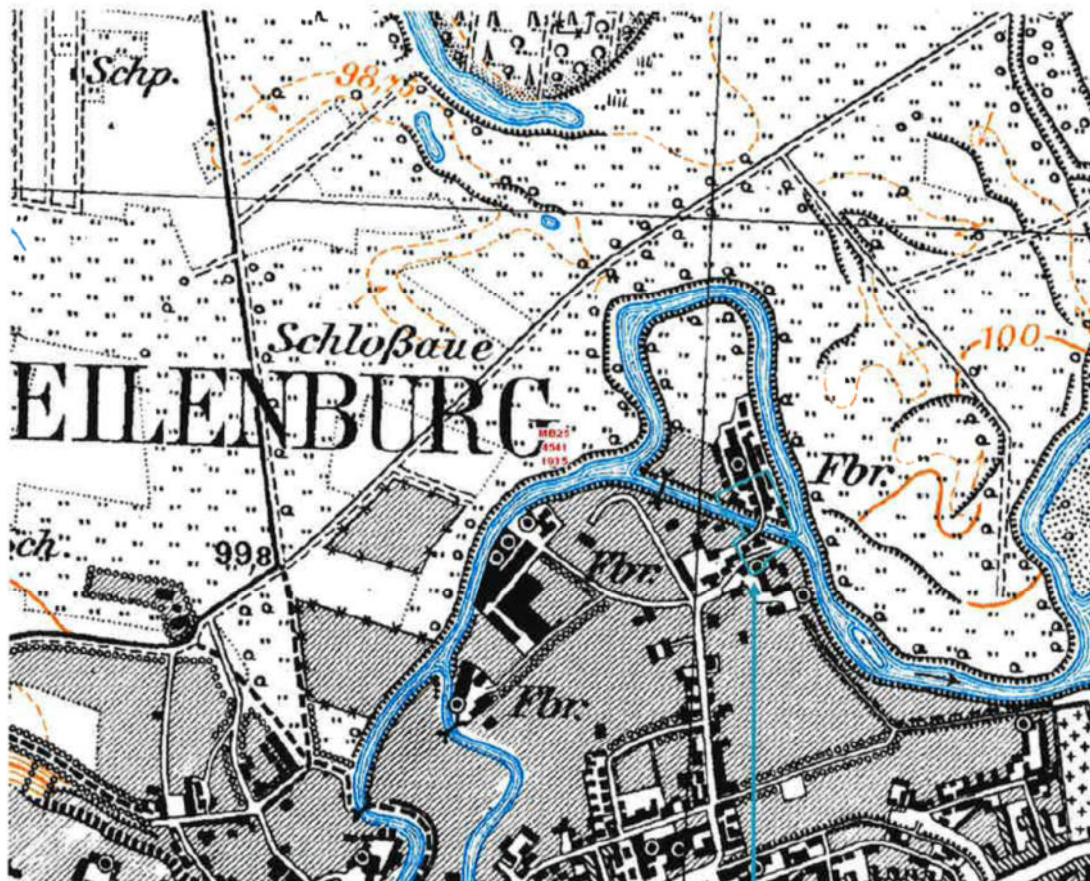


Abb. 1: Auszug aus dem Messtischblatt von 1935 mit Plangeltungsbereich – Übersicht

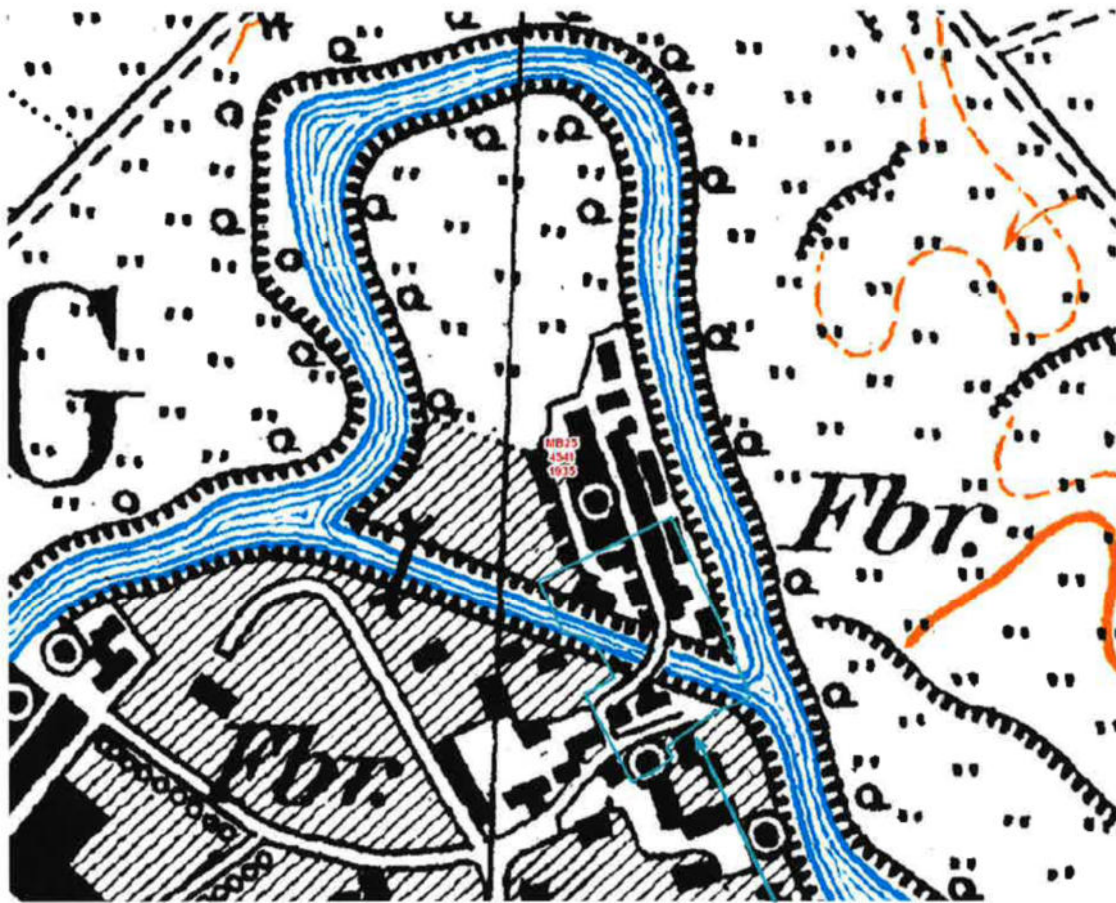


Abb. 2: Auszug aus dem Messtischblatt von 1935 [4] mit Plangeltungsbereich - Detail

Ausgehend von den derzeit als schwierig einzustufenden örtlichen Baugrundverhältnissen (Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz- Risikobereich, siehe, Begründung Kap. 2.2; Auenlage; innerstädtische Brachfläche; ehemals querender Wasserlauf) wird für jedes Bauvorhaben eine projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (u.a. Grundwasserflurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an die bestehenden Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches in der Aue der Vereinigten Mulde und der damit verbundenen Kopplung des Grundwasserleiters tritt in Hochwassersituationen Grundhochwasser auf. Dieser Umstand ist hinsichtlich der Schaffung/Sicherung der Auftriebssicherheit zu beachten. An einbindenden Baukörpern und in Gründungsbereichen ist mit Grundwasseraufstauungen zu rechnen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Geothermie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Plangebietes ist ab einer Teufe von ca. 60 m NHN mit dem Antreffen der Sande zu rechnen. Aufgrund des geringen Kenntnisstandes zum tieferen Untergrundaufbau im Umfeld des Plangebietes ist auch ein flacheres Antreffen der Sande nicht ausgeschlossen.

Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine Teufe begrenzt werden, welche die bohrtechnische Erschließung des Grundwasserleiters 5 ausschließt.

Verfügbare Geodaten

Im Plangeltungsbereich und dessen Umgebung liegen einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen). Diese können lagemäßig unter <http://www.geologie.sachsen.de/geologische-aufschluesse-in-sachsen-13841.html> recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter <http://www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4148.html> eingesehen werden können.

Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang

Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese gemäß an das LfULG (Abteilung 10 – Geologie, Referat 103) als zuständige Behörde zu übergeben.

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

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 2016 unter anderem die „Wohnstandortkampagne „Lieblingsstadt Eilenburg – Das Beste an Leipzig“ 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 3. 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.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken sind im Stadtteil Mitte derzeit keine alternativen Standorte verfügbar, auf die die Stadt zurückgreifen könnte, um den Bedarf zu decken.

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 3. Änderung, rechtswirksam seit dem 27.09.2019) 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. 8.013 m² groß.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 17/18, 17/19, 17/20, 17/21, 17/22, 17/23, 17/24, 17/25, 17/26, 17/27, 17/28 (teilweise), 17/29, 17/30 und 29/5 (teilweise) 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, 17/17, 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.

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.

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird, auch unter Beachtung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht erreicht. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 8.013 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da sich keine Betriebe, die unter die in § 50 Satz 1 des BImSchG genannte Richtlinie fallen, in der näheren Umgebung befinden (Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2).

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.

Gemäß § 13 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden.

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 auch abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Bisherige Verfahrensschritte:

- 03.06.2019 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- 21.06.2019 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 13
- 24.06.2019 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- 02.07. bis 08.08.2019 - öffentliche Auslegung des Entwurfs (zeitgleich waren die Unterlagen ins Internet, auf der Seite der Stadt Eilenburg und auf dem Beteiligungsportal des Landes, eingestellt)

Geplante Verfahrensschritte:

- 02.12.2019 – Abwägung und Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung
- 20.12.2019 - Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung
- 20.12.2019 - erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 02.01. bis 24.01.2020 - erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs (zeitgleich werden die Unterlagen ins Internet, auf der Seite der Stadt Eilenburg und auf dem Beteiligungsportal des Landes, eingestellt)
- 02.03.2020 - Abwägung und Satzungsbeschluss
- 13.03.2020 – Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

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..

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.

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.

Weitere Hinweise zum Einsatz von Photovoltaik-/ Solaranlagen sind dem Kapitel Immissionsschutz zu entnehmen.

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. Mit dieser Festsetzung soll eine zu starke Verdichtung des Gebietes verhindert werden. Die Umgebung ist relativ locker bebaut, das neue Plangebiet soll sich in diese einfügen. Des Weiteren grenzen mehrere Schutzgebiete unmittelbar an, welche damit geringere Beeinträchtigungen erfahren. Das Plangebiet liegt, wie bereits beschrieben im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Mit Beschränkung der überbaubaren Fläche wird das anfallende abzuleitende Regenwasser vermindert, 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. Die festgesetzte Firsthöhe ermöglicht eine hochwasserangepasste Bauweise.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, um einen entsprechenden Spielraum zu gewähren.

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.

Für Garagen und Carports muss dabei der notwendige Abstand zur Erschließungsstraße von 3 m eingehalten werden, wenn die Zufahrt direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgt.

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.

Da Einliegerwohnungen kleiner 40 m² in der Regel weniger Personen und damit weniger Fahrzeuge zugeschrieben werden, wurde die Anzahl der geforderten Stellplätze für diesen Fall auf einen Stellplatz reduziert.

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.

Auf den Baugrundstücken sollte die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so ausgeführt werden, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

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. 16 c BauGB sollen innerhalb des Plangebietes Ölheizungen nicht zulässig sein. 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 B-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. Die hier sehr selten vorkommende Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte wird nicht toleriert und sollen eingehalten werden. Aus diesem wurde unter Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen aufgenommen: „In der Fläche S 1 sind aufgrund der Lärmbelastung durch die 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 3.2 – 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

entfällt

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. Im Ergebnis dieses Fachgutachtens wurde folgendes festgestellt:

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 (V) berücksichtigt werden:

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 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 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 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 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 gegenden 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 Wundbehandlungsstoffen 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. Starkkästen sollten nur in begründeten Ausnahmefällen abgeschnitten werden.

Sämtliche Arbeiten an den Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen.

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.

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

Photovoltaik-/ Solaranlagen:

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

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 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so ausgeführt werden sollte, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann. Ziel ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das

Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet zudem ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrassen oder Ökopflaster mit hohem Fugenanteil verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann den im Gebiet vorhandenen lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

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.

Um die Behinderung des öffentlichen Verkehrs durch parkende Autos zu minimieren, sind unter anderem die Absätze 1 und 2 des § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

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 Bernhardstraße ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Der barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle ist vorgesehen.

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 Grundschutz 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 Grundschutz 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. Vor Abwassereinleitungsbeginn vom jeweiligen Grundstück ist eine Einleitgenehmigung zu beantragen.

Regenwasser:

Das Regenwasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und versickert werden. Eine vorherige Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen und ist anzustreben. Wird auf den Grundstücken Regenwasser im Haushalt als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehenden Schmutzwassermengen zu ermitteln. 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 ist für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Telekommunikation:

Eine Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist vorgesehen und wird derzeit vorbereitet.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	8.013 m ²
davon Wohnbauflächen	6.065 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. | S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG)vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. | S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. | S. 706) geändert worden ist

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPlG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmälern im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358)

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 jeweils 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 jeweils gültigen Fassung

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

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013, (SächsGVBl. S. 503), in der jeweils 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-1-15.05.2019/0 vom 15.05.2019 vom Büro Lücking & Härtel GmbH Kobershain
- Anlage 2 Gutachterliche Stellungnahme zur Luftreinhaltung vom 27.03.2019 vom Büro Lücking & Härtel GmbH Kobershain
- 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

in Zusammenarbeit mit
der Stadtverwaltung Eilenburg

Anmerkung: „grau“-unterlegter Text = Änderung gegenüber der Fassung vom 15.05.2019