



Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

37/2019-VII vom 02.12.2019

(öffentlich)

Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Jacobsplatz" – erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Der Stadtrat hat die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ vom 15.05.2019 und dessen Begründung vom 15.05.2019, redaktionell überarbeitet am 17.06.2019, eingegangenen Stellungnahmen geprüft, macht sich die im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) genannten Abwägungsvorschläge zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.
2. Der Stadtrat billigt den gemäß den Abwägungsergebnissen geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ vom 14.11.2019 (Anlage 2) einschließlich der Begründung vom 14.11.2019 (Anlage 3) und beschließt, diesen gemäß § 4a (3) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.
 - 2.1 Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.
 - 2.2 Es wird gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.
 - 2.3 Auf Grundlage von § 4a (3) Satz 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf drei Wochen verkürzt.

Scheler
Oberbürgermeister

Abstimmungsergebnis

15	Ja
0	Nein
1	Enthaltung
0	Befangen

Abwägungsprotokoll

Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ der Großen Kreisstadt Eilenburg

für die Sitzung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg am 02.12.2019

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Mit Schreiben/ E-Mail vom 24.06.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ und dessen öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.08.2019 aufgefordert.

Der Planentwurf mit der Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 02.07.2019 bis 08.08.2019 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) S. 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 13 vom 21.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Beteiligung und Abstimmung mit den Nachbargemeinden sind nachstehende Stellungnahmen eingegangen.

Bisher gefasste Beschlüsse:

03.06.2019 Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.1	Landratsamt Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt SG Planungsrecht/ Koordinierung	<p>(...) zu den vorgelegten Unterlagen gibt es folgende Planungsrechtliche Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Überplant werden soll die ca. 0,8 ha große innerstädtische Brachfläche der Stadt Eilenburg, die ehemals gewerblich genutzt wurde. Die Fläche wird von der Straße Jacobsplatz erschlossen, östlich grenzt die Hochwasserschutzmauer des Mühlgrabens an, nördlich das Pflegeheim des DRK, westlich und südlich liegen Wohngrundstücke. Da es Interesse an Wohnbaumaßnahmen auf den brachliegenden Flächen gibt, ergibt sich für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis. Zu den vorgelegten Unterlagen gibt es folgende planungsrechtliche Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemein: Die Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig ist, falls noch nicht geschehen, zu beteiligen. [1] <p>Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg entwickelt. Folglich (auch bei Anwendung des § 13a BauGB) bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.</p>	<p>[1] Die Landesdirektion Sachsen ist mit Schreiben vom 24.06.2019 beteiligt worden und gab mit Schreiben vom 07.08.2019 eine Stellungnahme ab (siehe 16).</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.1	noch Landratsamt Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt SG Planungsrecht/ Koordinierung	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Begründung: Unter 4.2. könnte ergänzt werden, dass die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 25.07.2019 genehmigt wurde. [2] Gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, gibt es keine Einwände. Die diesbezüglichen Voraussetzungen werden erfüllt. • Zur Planzeichnung: Innerhalb des 5 m breiten Schutzstreifens der Hochwasserschutzmauer soll ein 4 m breiter Streifen für private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden. Diese Grünflächen sind gleichzeitig als von Bebauung freizuhaltende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Zu empfehlen ist, dem Wortlaut der Nr. 10 zu folgen und den Zweck bzw. die Nutzung der freizuhaltenden Fläche als Hochwasserschutzstreifen o.ä. in die Planzeichnung aufzunehmen. [3] 	<p>[2] Die Daten zum FNP werden entsprechend des aktuellen Verfahrensstands (rechtswirksam seit dem 27.09.2019) in der Begründung aktualisiert.</p> <p>[3] In der Planzeichnung wird in die Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Grünfläche westlich HWSM) „Schutzstreifen Hochwasserschutzmauer gemäß § 81 Abs. 2 SächsWG“ geschrieben, um die in der Rechtsnorm geforderte Nutzung festzusetzen. Außerdem wird in der entsprechenden Textlichen Festsetzung Nr. 1.4 der Verweis auf den § 81 SächsWG und die darin enthaltenen Verbote, durch die Ergänzung „(siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 3.1 und Begründung)“, deutlicher herausgestellt und die Begründung, auch auf Grund der Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde (siehe 1.6) und der LTV (siehe 16), überarbeitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.1	noch Landratsamt Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt SG Planungsrecht/ Koordinierung	Gemäß § 81 SächsWG sind im Schutzstreifen Nutzungsbeschränkungen einzuhalten, die auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern untersagt. Deshalb halten wir eine Ergänzung dieses Verbots in den textlichen Festsetzungen für Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für unumgänglich. Dies dient der Eindeutigkeit der Festsetzung. [4]	[4] Der Vorschlag, Textliche Festsetzungen zu der privaten Grünfläche zu treffen, um das Verbot des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern klar herauszustellen, könnte mehr Unklarheit bringen, als er Klarheit schafft, wenn hier nur eines der Verbote (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) hervorgehoben wird. Außerdem ist es fraglich, ob eine Festsetzung des Verbots möglich ist, da das Verbot selbst bereits in einer Rechtsnorm (§ 81 SächsWG) geregelt ist (Doppelfestsetzungen). Um es möglichst eindeutig zu machen, wird die zeichnerische Festsetzung und die Textliche Festsetzung Nr. 1.4 zu der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (diese entspricht der festgesetzten Grünfläche), konkretisiert und der Verweis auf den § 81 SächsWG (und damit sämtliche Verbote aus dieser Rechtsnorm) hinzugefügt. (siehe 1.1 [3])	Einwendung wird teilweise berücksichtigt

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.1	noch Landratsamt Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt SG Planungsrecht/ Koordinierung	<p>Es ist allerdings schon jetzt absehbar, dass bei einem Verkauf des Schutzstreifens an die privaten Bauherren, Verstöße gegen die Vorschriften des § 81 SächsWG zu erwarten sind. Um dieser Problemlage vorzubeugen, sollte der 5 m breite Schutzstreifen im öffentlichen Eigentum bleiben bzw. in dieses übergehen. [5]</p> <p>Unserer Ansicht nach, dürfte die Errichtung des geplanten Zaunes (hinter dem 1 m breiten landseitigen Kontrollweg) im Sinne des § 81 Abs. 3 Nr. 3 SächsWG unzulässig sein. Wir bitten um nochmalige Prüfung des Sachverhalts. [6]</p>	<p>[5] Es wird zugunsten größtmöglicher Baugrundstücke davon abgesehen die betroffene Fläche in städtischem Eigentum zu belassen (und später ggf. an den Freistaat Sachsen zu verkaufen). Die Hinweise auf den § 81 SächsWG und die darin enthaltenen Verbote werden in den Planunterlagen noch deutlicher herausgestellt (siehe 1.1 [3]), sodass Verstöße eher nicht erwartet werden.</p> <p>[6] Die LTV hat bereits im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung, mit Schreiben vom 13.07.2018, darüber informiert, dass sie zum Schutz des Unterhaltungs- und Kontrollweges eine Einfriedung errichten wird und darum gebeten diese Maßnahme in den Bebauungsplan aufzunehmen. Grundsätzlich wäre die Errichtung dieses Zauns gemäß § 81 (3) Nr. 3 SächsWG unzulässig. Allerdings enthält der § 81 (1) SächsWG einen Ausnahmetatbestand. In Satz 2 heißt es: „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.“ Die LTV ist, als Träger der Bau- und Unterhaltungslast für die öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, der Aufgabenträger nach § 80 SächsWG. Außerdem soll die Errichtung des Zauns zum Schutz des Unterhaltungs- und Kontrollweges, also im Rahmen</p>	<p>Einwendung wird zurückgewiesen</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.1	noch Landratsamt Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt SG Planungsrecht/ Koordinierung	<p>Die textliche Festsetzung unter 1.7 soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Als Gesetzesquelle wird § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB genannt. Das ist zu korrigieren, denn in Nr. 24 sind die Schutzflächen und andere Vorkehrungen bezüglich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes enthalten. Unserer Einschätzung nach bietet sich bezüglich des vorbeugenden Hochwasserschutzes § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB an. [7]</p> <p>Die Geltungsbereichsgrenze schneidet im nordwestlichen Teil ein bereits vorhandenes Gebäude (Lager). Von seinen Außenwänden sind Abstandsflächen gemäß § 6 SächsBO einzuhalten, was ebenfalls für neue Gebäude im Geltungsbereich gilt. Die Baugrenze sollte demnach an dieser Stelle eingerückt werden. [8]</p>	<p>der Deichunterhaltung, erfolgen. Demnach ist die Errichtung der Einfriedung durch die LTV, im Gegensatz zu den zukünftigen Eigentümern des Schutzstreifens, zulässig.</p> <p>[7] Die falsch genannte Rechtsnorm „§ 9 (1) Nr. 24 BauGB“, als Grundlage für die Festsetzungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz, wird durch die richtige Rechtsnorm „§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB“ ersetzt.</p> <p>[8] Im besagten Bereich wird der Geltungsbereich so angepasst, dass die Geltungsbereichsgrenze nicht mehr durch das vorhandene Gebäude verläuft. Dafür wurde bei der Grundstücksteilung extra das Flurstück 17/17 gebildet, welches dann nicht mehr im Geltungsbereich liegen würde. Die Baugrenze wird ebenfalls angepasst und mit einem Abstand von 3,00 Meter zur zukünftigen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Damit beträgt der Abstand zur vorhandenen Bebauung dann mindestens, die gemäß § 6 SächsBO geforderten, 3,00 Meter.</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p> <p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.1	noch Landratsamt Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt SG Planungsrecht/ Koordinierung	<p>Die angeführten Verfahrensvermerke sind auf die zwingend notwendigen Angaben reduziert worden. Dann ist es ist aber erforderlich, den Verfahrensablauf mit allen Daten in die Begründung aufzunehmen, um den Bürgern den Verfahrensablauf nachvollziehbar darzustellen. [9]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges: Wir weisen schon hier darauf hin, dass entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan nach der Bekanntmachung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten ist und er soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über das zentrale Landesportal zugänglich gemacht werden (§ 10a Abs. 2 BauGB). [10] 	<p>[9] Der vollständige Verfahrensablauf wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>[10] Die Vorschriften der §§ 10 und 10 a BauGB sind bekannt und werden Beachtung finden.</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p> <p>Kennntnisnahme</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.2	Landratsamt Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt SG Denkmalschutz	<p>Uns liegt die an Sie gerichtete Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 08.07.2019 vor. Wir bitten um Beachtung der darin enthaltenen Auflagen zur Genehmigungspflicht bei Bodeneingriffen gemäß § 14 SächsDSchG und die Übernahme in die Planunterlage. [1]</p> <p>Der Wortlaut des § 20 SächsDSchG zur Melde- und Sicherungspflicht ist bereits in der Planunterlage als Nachrichtliche Übernahme enthalten. [2]</p> <p>Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt.</p>	<p>[1] Der Hinweis auf § 14 Abs. 1 SächsDSchG (Genehmigungspflicht) wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und der Absatz 1 der Rechtsnorm in vollem Wortlaut in die Begründung aufgenommen.</p> <p>[2] Die Absätze 1 und 2 des § 20 SächsDSchG (Melde- und Sicherungspflicht), welche bereits als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung enthalten waren, werden aus der nachrichtlichen Übernahme entfernt, da es sich hierbei nicht um eine nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 (6) BauGB handelt und stattdessen als Hinweis auf den Absatz 1 des § 20 SächsDSchG unter Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen. Der volle Wortlaut der Absätze 1 und 2 der Rechtsnorm wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.3	Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Abfall/ Bodenschutz	<p>Aus Sicht der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken zur Wiederbebauung der vom Bebauungsplan betroffenen Flurstücke. Vor den Jahr 2006 war hier flächig eine Bebauung vorhanden. Die Flächen sind aus diesem Grund bereits stark anthropogen überprägt. Dennoch erfolgt hier eine Versiegelung momentan unversiegelter Flächen, weshalb aus bodenschutzfachlicher Sicht ein Ausgleich, vorzugsweise in Form einer Entsiegelung an anderer Stelle erfolgen sollte. Ein Ausgleich bzw. die Kompensation von Eingriffen sind jedoch im Rahmen von Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen. Um den Verlust an Bodenfunktionen auf den Flächen zu minimieren, sollte in den textlichen Festsetzungen festgehalten werden, dass Zufahrten und Stellflächen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise (teilversiegelt) zu errichten sind. [1] Somit kann Niederschlagswasser gleichzeitig auf diesen Flächen versickern.</p>	<p>[1] Da bereits eine GRZ von 0,4 ohne eine mögliche Überschreitung festgesetzt ist, wird auf die zusätzliche Einschränkung der teilversiegelten Bauweise von Zufahrten und Stellplätzen in Form einer Festsetzung verzichtet, zumal der Boden in diesem Bereich für eine Versickerung nur bedingt geeignet ist. Eine Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet nicht nur ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Sie verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Sie kann außerdem den im Gebiet vorhandenen lokalklimatischen Belastungen entgegenwirken. Aus diesen Gründen wird folgender Wortlaut als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. „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</p>	<p>Einwendung wird teilweise berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
			Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.“	
1.4	Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Immissionschutz	<p>Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen hinsichtlich des genannten Bebauungsplans keine Bedenken. Die unter Punkt 3 dieser Stellungnahme genannten Hinweise für die weitere Planung sind bitte zu berücksichtigen.</p> <p><u>1 Vorbemerkung zur Planung</u></p> <p>Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. Durch die Stadt Eilenburg ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ vorgesehen. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Gemarkung Eilenburg Flur 22 auf den Flurstücken 17/4, 17/6 bis 17/16 und Teile von 17/3 sowie Flur 23 auf den Flurstücken 42/2 und 29/5. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Errichtung von Wohngebäuden geplant. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.</p> <p><u>2 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung</u></p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.4	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Immissions- schutz	<p><u>2.1 Auswirkungen durch die Planung</u> Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen. Um eine deutlichere Übernahme folgender Hinweise in die Unterlagen zum Bebauungsplan wird jedoch gegeben: a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden. Fundstelle: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf> [1]</p>	<p>[1] Die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luftwärmepumpen sind bereits Bestandteil der Begründung (Kapitel 9 Immissionsschutz, Anstrich Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten). Der Hinweis wird zusätzlich unter Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen und es wird auf die Begründung verwiesen.</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.4	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Immissionschutz	<p>b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen werden. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen. [2]</p> <p>c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, als Hinweis folgende Minderungsmaßnahmen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - matte Oberflächen der Module - veränderter Neigungswinkel der Module - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung [3] 	<p>[2] Der Hinweis auf die 1. BImSchV ist bereits Bestandteil der Begründung (Kapitel 9 Immissionsschutz, Anstrich Feuerungsanlagen). Der Hinweis wird zusätzlich unter Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen und es wird auf die Begründung verwiesen.</p> <p>[3] Die Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung (Kapitel 7.1 Art der Baulichen Nutzung). Die Hinweise werden zusätzlich unter Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen und es wird auf die Begründung verwiesen. In der Begründung werden die Hinweise aus Kapitel 7.1 (Art der baulichen Nutzung) entfernt und in Kapitel 9 (Immissionsschutz) aufgenommen.</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p> <p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.4	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Immissions- schutz	<p><u>2.2 Einwirkungen auf das Plangebiet</u> Als schutzbedürftige Räume kommen innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume in Betracht. Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Stadt Eilenburg nicht überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich. allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 40 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) durch Verkehrslärm <u>Gewerbelärm</u> Nördlich des Plangebietes befindet sich als gewerbliche Anlage ausschließlich ein Pflegeheim des DRK. Aufgrund dieser „lärmarmen“ Nutzung sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 zu erwarten. <u>Verkehrslärm</u> Das gesamte Gebiet nördlich der Eilenburger Innenstadt wird von drei Seiten vom Mühlgraben vom restlichen Stadtgebiet abgegrenzt. Es gibt keine Überquerungen die Durchgangsverkehr in andere Stadtteile ermöglichen. Die Zufahrt zu dem Plangebiet ist ausschließlich über die Anliegerstichstraße „Jacobsplatz“ möglich. Diese wird vorrangig von den Bewohnern genutzt. Auch auf der nahegelegenen Walter-Stöcker-Straße und Fritz-Heckert-Straße wird die Geräuschsituation vorrangig vom Anliegerverkehr bestimmt. Aufgrund der geringen Frequentierungen sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 innerhalb des Plangebietes zu erwarten. <u>2.3 Wirkungen innerhalb der Nutzungen im Plangebiet</u> Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Pumpstation des Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ betrieben. Zur Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet</p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.4	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Immissionschutz	<p>einwirkenden Schallimmissionen liegt die Geräuschprognose (Berichtsnummer: 0684-G-01-15.05.2019/0) der „Lücking und Härtel GmbH“ vor. Für die Bewertung der Geruchs- und Staubbelastrung liegt die gutachterliche Stellungnahme (Projekt: 0684; Datum 27.03.2019) von der „Lücking und Härtel GmbH“ vor. Diese Unterlagen wurden seitens des SG Immissionsschutz geprüft und für plausibel befunden.</p> <p><u>Lärmbetrachtung</u></p> <p>Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Stadt Eilenburg nicht überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich.</p> <p>allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p>tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)</p> <p>nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 40 dB(A)</p> <p>nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) durch Verkehrslärm</p> <p>Die Schallimmissionsprognose weist im Ergebnis aus, dass durch den Betrieb der Pumpstation am direkt nördlich angrenzenden Grundstück Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im Nachtzeitraum zu erwarten sind. Hinsichtlich dieser Überschreitung wird auf die DIN 18005-1, Beiblatt 1 verwiesen: „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.“</p> <p>Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche der Pumpstation wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24</p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.4	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Immissions- schutz	<p>BauGB durch die Stadt Eilenburg die textliche Festsetzung 1.8 sowie die zeichnerische Festsetzung S 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind plausibel. [4]</p> <p><u>Geruch- und Staubbetrachtung</u> Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme der „Lücking und Härtel GmbH“ sind keine Geruch- und Staubimmissionen von der Pumpstation zu erwarten.</p> <p><u>3 Hinweise für die weitere Planung</u></p> <p>a) Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte bedürfen bei ihrer Anwendung der Abwägung durch die Stadt Eilenburg. [5]</p> <p>b) In der Begründung zum Bebauungsplan sind Hinweise zum Immissionsschutz enthalten. Auf diese ist bitte deutlicher aufmerksam zu machen. [6]</p>	<p>[4] In der Begründung wird noch mal deutlich gemacht, dass die sehr selten vorkommende Überschreitung der Orientierungswerte nicht hingenommen werden soll und Maßnahmen gegen diese Überschreitung ergriffen werden sollen, damit die Werte eingehalten werden.</p> <p>[5] Die Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte wurde abgewogen (siehe [4])</p> <p>[6] Die Hinweise zum Immissionsschutz in der Begründung wurden zusätzlich mit dem Verweis auf die Begründung in die Planzeichnung aufgenommen (siehe [1] bis [3]).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.4	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Immissions- schutz	c) Der Verweis auf das schalltechnische Gutachten mit Berichtsnummer (0684-G-0127.03.2019/0) und Stand (27.03.2019) entspricht nicht dem aktuellen Bearbeitungsstand und ist bitte dementsprechend zu korrigieren. [7]	[7] Die falsch zitierte Berichtsnummer wird in den Planunterlagen (Planzeichnung, Hinweis 4.2 und Begründung, Kapitel 15) durch den korrekten Bearbeitungsstand mit der Berichtsummer 0684-G-01-15.05.2019/0 und den Stand 15.05.2019 ersetzt.	Einwendung wird berücksichtigt
1.5	Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Naturschutz	Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Stadt Eilenburg und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das Vorhaben stellt keinen Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 8 SächsNatSchG dar, da es in einem Gebiet nach § 34 BauGB realisiert wird. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB notwendig. Für den Geltungsbereich wurde eine Natura 2000-Erheblichkeitsabschätzung und eine artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung erarbeitet. In diesen Untersuchungen wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V 1 bis V 5 keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und eine Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie oder der europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Die Aussagen werden von der unteren Naturschutzbehörde als plausibel eingeschätzt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach den §§ 23 bis 30 und 32 BNatSchG (Schutzgebiete und -objekte) sind durch den Geltungsbereich nicht zu erwarten.	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.6	Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Wasserrecht	<p><u>Oberflächengewässer</u> Aus Sicht der Oberflächengewässer setzte sich der Planungsträger nicht ausreichend mit den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes, insbesondere dessen Gewicht, auseinander.</p> <p>1. Östlich des überplanten Gebietes befindet sich der Mühlgraben als Gewässer 1. Ordnung. Er ist durch eine Hochwasserschutzmauer vom Planungsgebiet räumlich getrennt. Der überplante Bereich ist nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Derzeit besteht noch kein vollständiger Schutz vor einem HQ100 (Bemessungshochwasser). Derzeit laufende Baumaßnahmen werden zu einem Schutz vor einem HQ100 führen. Dennoch ist mit Überflutungshöhen > 0,50 bis < 2,00 Meter zu rechnen. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich der Eigen- und Flächenvorsorge besondere Bedeutung zukommt. Bei der Planung und Ausführung sind hochwasserangepasste Bauweisen zu berücksichtigen (siehe Hochwasserschutzfibel-Objektschutz und bauliche Vorsorge; herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Stand 06/2016). [1]</p>	<p>[1] In Kapitel 2.2 (Schutzgebiete und Schutzobjekte) der Begründung werden die Belange unter einem neuen Anstrich (Hochwasserschutz) ausführlicher beschrieben und gewichtet. Zu dem derzeitigen noch im Bau befindlichen nicht vollständigem Schutz vor einem HQ 100 und den möglichen Überflutungshöhen von > 0,50 bis < 2,00 Metern werden Ergänzungen aufgenommen. Des Weiteren werden die Ausführungen zu den hochwasserangepassten Bauweisen, welche bereits im Punkt 4.3 „Hochwasserschutz“ auf der Planzeichnung enthalten sind, in die Begründung mit Verweis auf die „Hochwasserschutzfibel-</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.6	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Wasserrecht	<p>Im Sinne der schnellen Erfassung des Bebauungsrisikos sowie aus Rechtssicherheitsgründen sollte erwogen werden, das Überflutungsrisiko in die Hinweise auf dem Plandokument aufzunehmen und auf weiterführende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan zu verweisen. [2] Abb. 1 - HQ100 (Anlage)</p>  <p>Der dunkellila dargestellte Bereich gibt den erwarteten Wasserstand > 0,50 bis < 2,00 m bei einem HQ100 wieder.</p> <p>2. a. Gemäß Regionalplan befindet sich das Planungsgebiet im fachplanerischen Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Dies sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG).</p>	<p>Objektschutz“ ausführlicher übernommen.</p> <p>[2] Der Hinweis auf das Überflutungsrisiko ist bereits als Hinweis auf dem Plandokument vorhanden. Er wird noch deutlicher formuliert und die möglichen Überflutungshöhen werden übernommen. Außerdem wird auf weiterführende Hinweise in der Begründung verwiesen.</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.6	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Wasserrecht	<p>Das heißt, die Festlegung soll von anderen öffentlichen Stellen bei der Abwägung der Planungen und Maßnahmen mit besonderem Gewicht berücksichtigt werden.</p> <p>Lässt die Kommune den im Regionalplan durch ein Vorbehaltsgebiet besonders gewichteten Belang gegenüber anderen Belangen zurücktreten, so hat sie dies in der Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich darzulegen.</p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen lässt sich eine Auseinandersetzung mit dem gewichtigen Belang vorbeugender Hochwasserschutz nicht entnehmen. [3]</p>	<p>[3] Die Begründung wird um die folgenden Ausführungen ergänzt, um die Auseinandersetzung mit dem Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes zu verdeutlichen. 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 un bebauten 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</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.6	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Wasserrecht	<p>b. Nach G 4.3.4.3 (4.1.2.19 Regionalplan-Entwurf 2017, 4.3.4.3 in RPl 2008) sind bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen. Eine gemäß Grundsatz 4.3.4.3 geforderte Auseinandersetzung mit o.g. Belangen, insbesondere zu erwartenden Überflutungshöhen, erfolgte nicht und ist nachzuholen. [4]</p> <p>Nach G 4.3.4.4 (4.1.2.20 Regionalplan-Entwurf 2017, 4.3.4.4 in Rpl. 2008) sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen. Laut Begründung soll das bestehende Risiko infolge Überflutung langfristig dadurch gemindert werden, dass in bisher unbesiedelten Bereichen möglichst keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden und dass bei einer Nutzungsaufgabe die Wiederherstellung als Freiraum geprüft wird. Bei Neubauten sind die Bodenversiegelung und die Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dadurch sollen die Gefahren für Ober- und Unterlieger nicht noch weiter verstärkt bzw. langfristig gemindert werden. Der betreffende Planungsbereich gehört zum bisher unbesiedelten Bereich. Er diene bisher nicht dem Niederlassen von Menschen zum Zwecke des Wohnens oder dauernden Aufenthaltes im Sinne des Festlegens des Lebensmittelpunktes, sondern wurde ehemals</p>	<p>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.</p> <p>[4] siehe [2]</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.6	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Wasserrecht	<p>gewerblich genutzt und ist aktuell brachliegend. Damit muss sich der Planungsträger mit den Grundsätzen in der Begründung zu G 4.3.4.4. auseinandersetzen. Hierzu gehört die Auseinandersetzung damit, warum der gewählte Standort für eine Wohnbebauung angesichts der Festlegungen im Regionalplan 2008 freigegeben werden soll. Es ist die Frage zu beantworten, wieso alternative Standorte anstelle des beabsichtigten Gebietes nicht als Wohnstandort in Frage kommen und zum anderen, ob und in welchem Umfang der Verlust der Flächen des Vorbehaltsgebietes wegen des Umfangs maximal möglicher Bebauung und Versiegelung (teilweise) kompensiert werden muss und wie dies gewährleistet werden kann. [5]</p> <p>Außerdem ist eine Rückbauverpflichtung bei Nutzungsaufgabe zu betrachten und zu erwägen, wie diese (z.B. durch Festsetzungen im B-Plan) sichergestellt werden kann. [6]</p>	<p>[5] siehe [1] und [2] 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. Dieser Sachverhalt wird ebenfalls in die Begründung übernommen.</p> <p>[6] Eine Rückbauverpflichtung ist rechtlich nur für gewerbliche Bauvorhaben, welche nach BImSchG genehmigungspflichtig sind, umzusetzen. Für Wohngebäude ist eine solche Verpflichtung nicht möglich.</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p> <p>Einwendung wird zurückgewiesen</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.6	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Wasserrecht	<p>Des Weiteren sind die Bodenversiegelung und die Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses auf das erforderliche Maß zu beschränken. Welche Maßnahmen diesbezüglich planerisch vorgesehen sind, lässt sich der Unterlage nicht entnehmen und ist ergänzend zu betrachten. [7]</p> <p>C. Des Weiteren ist der überplante Bereich nach Regionalplan-Entwurf 2017 als Gebiet mit hohem Schutzbedarf gegenüber Hochwasser eingestuft. Nach G 4.1.2.22 sollen sensitive Nutzungen in solchen Gebieten durch Maßnahmen des vorsorgenden oder technischen Hochwasserschutzes vor überschwemmungsbedingten Beeinträchtigungen geschützt werden. Trotz Entwurfsphase des Regionalplans sollte diese Einstufung Berücksichtigung finden, da sie ebenfalls für ein erhöhtes Schadenspotential im vorgesehenen Planungsgebiet spricht. Eine entsprechende Einflechtung in den Abwägungsprozess wird angeraten. [8]</p>	<p>[7] Die Bodenversiegelung wurde durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ohne eine mögliche Überschreitung begrenzt. Damit können nur max. 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Rechtlich wäre nach BauNVO eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis max. 60 % möglich gewesen, was aber hier aufgrund der Lage im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, der angrenzenden Schutzgebiete und zur Verringerung des anfallenden Regenwassers und das daraus resultierende Überschwemmungsrisiko bei Starkregen, nicht zugelassen wurde. Um diesen planerischen Gedanken hervorzuheben, wird der Sachverhalt in der Begründung deutlicher herausgestellt.</p> <p>[8] siehe [1]</p>	<p>Einwendung wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.6	noch Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Wasserrecht	<p>3. Des Weiteren gelten folgende Hinweise für Bauvorhaben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Planungs-, Bau- und Nutzungsphase muss der § 5 Abs. 2 WHG beachtet werden: Da heißt es: „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ - Der Eintritt eines größeren Hochwassers als bisher bekannt, ist immer möglich. - Mancherorts können Starkregenereignisse in kurzer Zeit zu sogenannten Sturzfluten führen und Schäden verursachen. - Gebäude/sonstige bauliche Anlagen sind im Fall einer Überschwemmung höheren Beanspruchungen ausgesetzt. Es ist damit zu rechnen, dass die Lebensdauer und Funktionsfähigkeit geringer ist. Schäden (z. B. Unterspülungen des Fundaments usw.) können trotz fachgerechtem Bau auftreten. Bitte denken Sie an einen möglichen Auftrieb bei Grundhochwasser. Diese Gefahr besteht unabhängig von einer ggf. eintretenden oberflächigen Überflutung. - Die Errichtung der baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet erfolgt auf eigenes Risiko des Bauherrn. - Verunreinigungen des Wassers durch Treibstoff/Öle (z. B. Baumaschinen, PKW ...) oder sonstige Chemikalien sind zu verhindern. Daher sollen PKW, Baumaschinen usw. aus dem Gefahrenbereich entfernt werden. - Die Vorgaben des WHG und SächsWG für ein dem Hochwasserrisiko angepasstes Bauen sollten ebenso bei der Sanierung von Bestandgebäuden Beachtung finden. - Es ist ratsam, sich gegen Hochwasserschäden zu versichern. [9] 	<p>[9] Allgemeine Hinweise teils ohne planerische Relevanz.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.7	Landratsamt Nordsachsen Ordnungsamt SG Brandschutz	<p>Aus Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgend dargestellte Aspekte und die damit im Zusammenhang stehenden Schutzziele, welche sich aus den §§ 3 und 14 der SächsBO ergeben, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <p>1. Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" bzw. die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" mit Stand Dezember 2017, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen. Diesbezüglich wird unsererseits nochmals explizit darauf aufmerksam gemacht, sämtliche Anleiterstellen eines Gebäudes so zu konzipieren, dass Hubrettungsfahrzeuge diese unkompliziert erreichen können. Aufstellflächen müssen einen parallelen Abstand von mindestens 3 m bis maximal 9 m zu der anzuleitenden Außenwand aufweisen. Desweiteren muss die Aufstellfläche mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle eines Gebäudes hinausreichen. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Eine lichte Breite geradliniger Zufahrten von mindestens 3 m ist zu garantieren.</p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.7	noch Landratsamt Nordsachsen Ordnungsamt SG Brandschutz	<p>Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge wird durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert, wenn die in der Tabelle den Außenradien der Gruppen zugeordneten Mindestbreiten nicht unterschritten werden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden. [1]</p> <p>2. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m³/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen noch nicht vorhanden, muss die</p>	<p>[1] Die Regelungen zu Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr werden im Baugenehmigungsverfahren betrachtet. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird auf diesbezügliche Festsetzungen verzichtet. Das Bauordnungsamt und die Feuerwehr wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und hatten keine Bedenken in Bezug auf Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.7	noch Landratsamt Nordsachsen Ordnungsamt SG Brandschutz	<p>Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h, bereitgestellt über mindestens zwei Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen. [2]</p> <p>3. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird. [3]</p>	<p>[2] In der Begründung wird in Kapitel 12 (Technische Ver- und Entsorgung) bereits auf die Löschwasserversorgung eingegangen. Im Bereich des vorhandenen Kreisverkehrs Jacobsplatz befindet sich bereits ein Unterflurhydrant, welcher ca. 180 Meter vom zukünftigen Wendehammer des Plangebiets entfernt ist. An diesem Hydranten wurde, im Zuge der Erschließungsplanung, am 11.07.2018 durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen eine Messung durchgeführt und in einem Protokoll dokumentiert. Bei der durchgeführten Messung konnten an der Entnahmestelle ca. 144 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem Netz der öffentlichen Wasserversorgung bereitgestellt werden. Diese Menge steht i. d. R. über zwei Stunden zur Verfügung.</p> <p>[3] Es soll nur ein Baum im südlichen Bereich des Geltungsbereichs als zu erhalten festgesetzt werden. Die Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 Meter wird schon aufgrund der Verkehrssicherungspflicht eingehalten. Neuanpflanzungen im Verkehrsraum sind nicht</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
1.7	noch Landratsamt Nordsachsen Ordnungsamt SG Brandschutz	Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten und der einzelnen Leitungsverlegungen ist auf die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu achten. An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten. [4]	vorgesehen. [4] Die ausreichende Löschwasserversorgung ist auch schon mit Beginn der Erschließungsarbeiten sichergestellt (siehe [2]). Eine entsprechende Bewegungsfläche an der und die Zufahrt zu der Entnahmestelle sind vorhanden.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
2	Landesdirektion Sachsen	<p>(...) Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Begründung</p> <p>1. Sachverhalt Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Mitte im nördlichen Teil. 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 und Familien von Eilenburg und aus der Umgebung bereitgestellt werden.</p> <p>2. Rechtliche Grundlagen Die vorgelegten Unterlagen wurden auf der Grundlage folgender Gesetze geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013), • Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPIWS 2008) und • Regionalplan Leipzig-Westsachsen im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen 2008 – Beteiligungsentwurf in der Fassung vom 14. Dezember 2017. <p>3. Raumordnerische Bewertung Mit der Planung wird den raumordnerischen Zielstellungen zur Stadt- und Dorfentwicklung (LEP 2013, Plankapitel 2.2.2 und RPIWS 2008, Plankapitel 5.2) entsprochen. Die Stadt Eilenburg nimmt gemäß LEP 2013 die Funktionen eines Mittelzentrums wahr und ist dementsprechend für überörtlichen Wohnungsbau grundsätzlich geeignet. Als innerörtliche Brachfläche wird die Fläche entsprechend Ziel 2.2.1.7 LEP 2013 beplant und einer Nutzung zugeführt. Mit den Belangen des Regionalplanes</p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
2	noch Landesdirektion Sachsen	<p>Westsachsen 2008 zum Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz wird sich in der Begründung ausreichend auseinandergesetzt.</p> <p>4. Raumordnungskataster Der Planungsstand wird nachrichtlich ins Digitale Raumordnungskataster übernommen. Abschließend wird auf § 18 Abs. 1 SächsLPlG hingewiesen. Danach ist die Landesdirektion Sachsen als nach § 19 Abs. 3 SächsLPlG zuständige Raumordnungsbehörde über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes, seinen Inhalt und seinen räumlichen Geltungsbereich, zu informieren. Ergänzende fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion. Referat 35 L Baurecht - Ansprechpartner: Herr Eric Scheil, Tel. 0341 977 3530</p> <p>In der Begründung sollte ergänzt werden, dass durch die Planung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. j BauGB genannten Schutzgüter oder eine Störfallrelevanz bestehen. [1]</p>	<p>[1] Gemäß § 13a (1) S. 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen (Störfall) nach § 50 S. 1 BImSchG (alternativ nach § 1 (6) Nr. 7 lit. j BauGB) zu beachten sind. Der nächstgelegene Störfallbetrieb ist die Stockmeier Chemie Eilenburg GmbH & Co.KG. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 3.000 Meter zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Damit ist die Entfernung so groß, dass bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind. Dies wurde außerdem durch die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 12.08.2019</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
2	noch Landesdirektion Sachsen	<p>Für die Abwägung ist nach § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend. Ein Verweis auf die „derzeit gültige Fassung“ sollte zugunsten der jeweils gültigen Fassungen der Rechtsgrundlagen geändert werden. [4]</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.8 nimmt Bezug auf eine VDI-Richtlinie. In der Bebauungsplan-Urkunde sollte darauf hingewiesen werden, dass diese in der Stadtverwaltung (mit Angabe der Zimmer-Nr.) eingesehen werden können, damit Betroffene in zumutbarer Weise Kenntnis von der Richtlinie nehmen können. Die Anforderungen an Verweise in Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen im Bebauungsplan sind geringer, es wird jedoch empfohlen, auch die erwähnten DIN-Normen vorzuhalten. [5]</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 sollten gemäß Empfehlung der Artenschutz-rechtlichen Betroffenheitsabschätzung als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden oder es sollte im Rahmen der Abwägung dargelegt werden, warum sie nicht übernommen worden sind. [6](...)</p>	<p>[4] Bei den angegebenen Rechtsgrundlagen wird die Formulierung „derzeit gültige Fassung“ durch die jeweils gültige Fassung ersetzt.</p> <p>[5] Damit Betroffene in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt der nicht frei zugänglichen Technischen Regel bzw. Norm nehmen können, wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, wo die Dokumente eingesehen werden können.</p> <p>[6] Die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 werden als Hinweis in die Planzeichnung und in vollem Wortlaut in Kapitel 8 der Begründung (Umweltprüfung - Umweltbericht) aufgenommen.</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p> <p>Einwendung wird berücksichtigt</p> <p>Einwendung wird berücksichtigt</p>
3	Regionaler Planungsverband	<p>(...) Aus Regionalplanerischer Sicht ergeben sich zu o. g. Planung keine weiteren Hinweise. (...)</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
4	Landesamt für Denkmalpflege	(...) Nach Prüfung der Unterlagen in unserem Amt möchten wir mitteilen, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form bestehen. (...)	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme
5	Landesamt für Archäologie	<p>(...) Das Landesamt für Archäologie bittet in seiner Eigenschaft als Fachbehörde um die Aufnahme der nachstehenden Auflagen, Gründe und Hinweise. [1]</p> <p>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. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (<i>mittelalterliche Vorstadtsiedlung</i>). 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.</p> <p>Gründe: 1. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. 2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. (...)</p>	<p>[1] Der Hinweis auf § 14 Abs. 1 SächsDSchG (Genehmigungspflicht) wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und der Absatz 1 der Rechtsnorm in vollem Wortlaut in die Begründung aufgenommen (siehe auch 1.2 [1]).</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

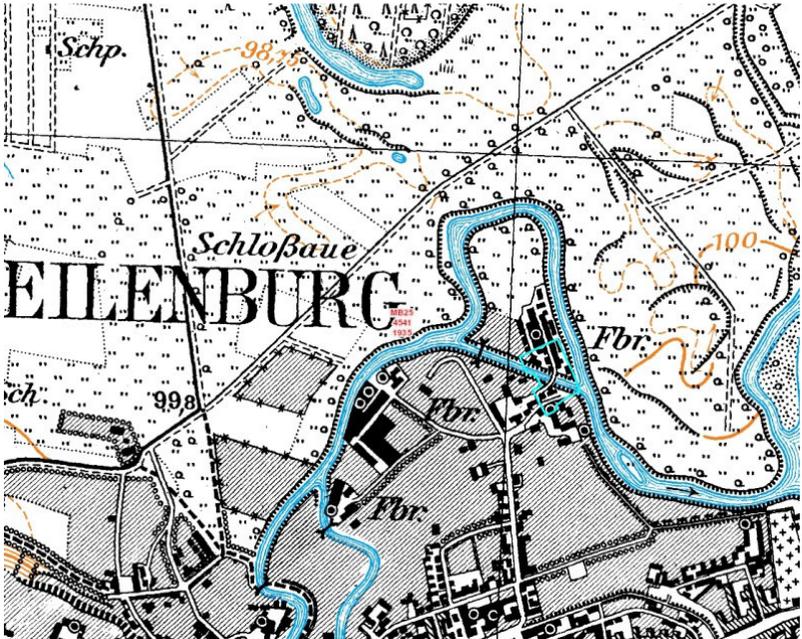
Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
6	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange. Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fluglärm - Anlagensicherheit / Störfallvorsorge - natürliche Radioaktivität - Fischartenschutz / Fischerei / Fisch- und Teichwirtschaft und - Geologie <p>Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich. Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nach-folgenden Unterlagen vorgenommen: [1] Schreiben der Stadtverwaltung Eilenburg, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung vom 24.06.2019, Herr Zschau, Herr Zakrzewski mit digitalen Planungsunterlagen [2] [2] Große Kreisstadt Eilenburg: Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“, bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, Datenschutzhinweisen, SPA- und FFH-Erheblichkeitsabschätzung, Artenschutzrechtlicher Betroffenheitsabschätzung, Geräuschprognose, Lageplan und Gutachterlicher Stellungnahme zur Luftreinhaltung; Stand: 15.05.2019, redaktionell überarbeitet: 17.06.2019 [3] Geodatenarchiv des LfULG mit Landesdatenbank geologischer Auf-schlüsse (Stand 09.08.2019), Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50 000 (digitale Version) und Geologischer Übersichtskarte von Sachsen M 1: 400.00 (digitale Version) [4] Messtischblatt MB25 4541 von 1935, M 1: 25.000 [5] Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG), § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. 2019 Nr. 4, S. 187 Fsn-Nr.: 662-5), Fassung gültig ab 22. März 2019 [6] Lagerstättengesetz §§ 4, 5 mit Sächsischem Amtsblatt Nr. 48</p>		

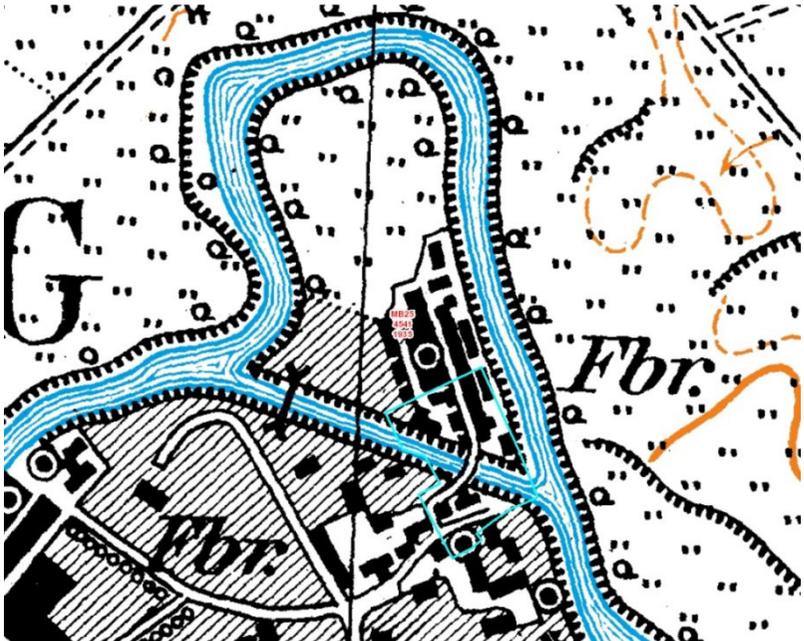
Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
6	noch Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	<p>vom 29.11.2001 (Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001) und Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18. Juli 2008: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft und des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008</p> <p>[7] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.</p> <p>[8] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017).</p> <p>[9] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung – StrlSchV) vom 29. November 2018 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2018 Teil I Nr. 41, ausgegeben zu Bonn am 05.12.2018).</p> <p>1 Zusammenfassendes Prüfergebnis Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus Sicht der Belange der Geologie keine Bedenken zum Vorhaben gemäß [2]. Wir empfehlen die in Abschnitt 3 gegebenen Hinweise im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen und in die Planungsunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Aus Sicht des Strahlenschutzes bestehen zum vorliegenden Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken. Es bestehen aber Anforderungen für den Radonschutz, die beachtet werden sollen.</p> <p>Zum gegenwärtigen Kenntnisstand [7] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt nach den uns bisher</p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
6	noch Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	<p>vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.</p> <p>2 Natürliche Radioaktivität</p> <p>2.1 Anforderungen zum Radonschutz</p> <p>Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [8] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [9] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG [8] / §§ 153 - 158 StrlSchV [9]). Erstmals 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.2 Hinweise zum Radonschutz</p> <p>Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in</p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
6	noch Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	<p>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 [9]).</p> <p>Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:</p> <p>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</p> <p>Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.</p> <p>Besucheradresse: Öffnungszeiten: dienstags 09:30 – 11:30 Uhr und 12:30 – 16:30 Uhr Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus) Kontaktadresse: Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität, Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz [1]</p> <p>3 Hinweise zu Belangen der Geologie 3.1 Baugrundsituation Gemäß [3] 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</p>	<p>[1] Die Hinweise aus der Stellungnahme 2.1 und 2.2 zum Radonschutz werden in die Planzeichnung übernommen und in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
6	noch Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	<p>Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.</p> <p>Der anstehende geologische (= natürliche) Untergrund wurde nach [3] 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. [2], 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.</p> <p>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.</p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
6	noch Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	 <p data-bbox="407 1045 1108 1109">Abb. 1: Auszug aus dem Messtischblatt von 1935 [4] mit Plangeltungsbereich – Übersicht</p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
6	noch Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	 <p data-bbox="407 1050 1102 1107">Abb. 2: Auszug aus dem Messtischblatt von 1935 [4] mit Plangeltungsbereich - Detail</p> <p data-bbox="407 1139 1205 1433">Ausgehend von den derzeit als schwierig einzustufenden örtlichen Baugrundverhältnissen (Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz-Risikobereich, siehe [2], 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</p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
6	noch Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	<p>konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an die bestehenden Untergrundverhältnisse angepasst werden können.</p> <p>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.</p> <p>3.2 Geothermie</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3.3 Verfügbare Geodaten</p> <p>Im Plangeltungsbereich und dessen Umgebung liegen einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen) [3]. Diese können lagemäßig unter</p>		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
6	noch Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	<p>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.</p> <p>3.4 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 [5] an das LfULG (Abteilung 10 – Geologie, Referat 103) als zuständige Behörde zu übergeben.</p> <p>3.5 Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß [6] hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen. (...) [2]</p>	<p>[2] Die Hinweise aus der Stellungnahme 3.1 bis 3.5 zu den Belangen der Geologie werden in die Begründung unter „2.5 Geologie“ komplett übernommen.</p>	Kenntnisnahme
7	Staatsbetrieb Geoinformation und Vermessung Sachsen	keine Stellungnahme eingegangen		Kenntnisnahme
8	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	(...) Gegen Ihr Vorhaben gibt es keine Einwände. Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Das Gebiet befindet sich im Versorgungsbereich der Stadtwerke Eilenburg. Zur Information erhalten Sie einen Übersichtsplan. (...)	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme
9	Stadtwerke Eilenburg	(...) bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.06.2019 zum Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ der Stadt Eilenburg haben wir nichts dagegen vorzubringen. Unsererseits besteht Einvernehmen mit der Planung. (...)	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
10	GDMcom GmbH	<p>(...) bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. (...)</p>	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme
11	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	<p>(...) Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen konnten wir feststellen, dass sich in dem von Ihnen ausgewiesenen Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, weshalb wir Ihrer Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zustimmen. (...)</p>	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme
12	Fernwasser-versorgung Elbaue-Ostharz GmbH	<p>(...), unsererseits wird gegen o. g. Maßnahme kein Einwand erhoben, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz befinden. (...)</p>	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme eingegangen		Kenntnisnahme
14	50Hertz Transmission GmbH	(...) Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. (...)	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme
15	Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH	<p>(...) Zum geplanten Vorhaben liegen unsererseits keine Bedenken vor. Es sind durch den MDV auch keine Planungen eingeleitet worden oder sonstige Maßnahmen vorgesehen, die für das Vorhaben bedeutsam sein könnten. Gemäß Ausführungen in Kapitel 11 der Begründung ist die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets durch die vorhandene Haltestelle „Bernhardstraße“ und die Bedienung durch den Stadtbus Eilenburg gewährleistet. Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Plangebietes ist gemäß gesetzlicher Forderung dafür Sorge zu tragen, dass die o. g. Bushaltestelle einschließlich Zuwegung barrierefrei ausgestaltet wird. [1]</p> <p>Wie in der Begründung ebenfalls angegeben, ist eine S-Bahn-Anbindung über den ca. 1,7 km entfernten Bahnhof Eilenburg vorhanden. Diese Entfernung liegt außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs und unterstreicht die hohe Bedeutung der Anbindung des Plangebietes an den Stadtbus, auch als Zubringer zum Schienenpersonennahverkehr. (...)</p>	<p>[1] Der barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle „Bernhardstraße“ ist vorgesehen. Ein genauer Zeitpunkt lässt sich jedoch noch nicht benennen, da dies auch von Fördermitteln abhängig ist. Dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
16	Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen	<p>(..) Wir bitten Sie um Überarbeitung der Seite 6, Absatz 2 in der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt: [1] „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 Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist gekennzeichnet wurde. 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 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.“ (...)</p>	<p>[1] Da der Schutzstreifen der Hochwasserschutzmauer zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegt, stellte sich von Beginn an die Frage, wie mit diesem Sachverhalt umzugehen ist. Die Möglichkeit den Schutzstreifen aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, wurde aus Gründen möglichst großer Baugrundstücke nicht weiter verfolgt (siehe auch 1.1 [5]). Es gab mehrere Abstimmungen und gibt viel Schriftverkehr mit der LTV. Aufgrund aller bisherigen Aussagen wurden die Planunterlagen erarbeitet. Die letzte Aussage im Zuge der förmlichen Beteiligung der LTV ist strenger formuliert als im bisherigen Schriftverkehr. Sie wird nunmehr aber als verbindlich betrachtet und deshalb wird der Bitte, die Begründung zu überarbeiten, gefolgt und der Wortlaut so in die Begründung übernommen.</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
17	Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen	<p>(...) nach Prüfung der unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/beteiligung/aktuellethemen/70752+z veröffentlichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte hinsichtlich des o.g. Vorhabens grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Anlagen (Versorgungsleitung GGG 100 im Verlauf Jacobsplatz) der öffentlichen Wasserversorgung gesichert. In Abhängigkeit der künftigen Bebauung/Nutzung ist die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung GGG 100 (Jacobsplatz) erforderlich. Die Errichtung von Versorgungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung erfolgt entsprechend der Verkehrserschließung durch einen Erschließungsträger. Die entsprechenden vertraglichen Regelungen liegen dazu bereits vor. (...)</p>	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme
18	Abwasserzweckverband Mittlere Mulde	<p>(...) Das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ kann über eine Mischwasserleitung, welche sich in Höhe der Abwasserpumpstation befindet, öffentlich entsorgt werden. Über das Leitungsnetz wird das anfallende Mischwasser zur zentralen Kläranlage in Hainichen geleitet. Wird auf den Grundstücken Regenwasser im Haushalt als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehenden Schmutzwassermengen zu ermitteln. [1]</p> <p>Vor Abwassereinleitungsbeginn vom jeweiligen Grundstück ist eine Einleitgenehmigung zu beantragen. [2]</p>	<p>[1] Der Hinweis wird zusätzlich in Kapitel 12 (Technische Ver- und Entsorgung) der Begründung aufgenommen.</p> <p>[2] Der Hinweis wird zusätzlich in Kapitel 12 (Technische Ver- und Entsorgung) der Begründung aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
18	noch Abwasserzweckverband Mittlere Mulde	<p>Da das Abwassernetz in der Erschließungsstraße zukünftig vom Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ (AZV) betrieben werden soll, muss zwischen dem Erschließungsträger und dem AZV vor Baubeginn ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. [3]</p> <p>Die Abwasserleitungen und -anlagen sind im öffentlichen Bereich anzuordnen. Für jedes Grundstück ist ein Hausanschluss DN 150 vorzusehen. An der Grundstücksgrenze ist ein Übergabeschacht zu errichten. [4]</p> <p>Auf das innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes vorhandene Pumpwerk des AZV für Schmutz- und Regenwasser wurde in der Begründung zum B-Plan hingewiesen. Eventuell auszuführende Lärminderungsmaßnahmen am Pumpwerk sind in Absprache mit dem AZV vom Erschließungsträger vorzunehmen. [5]</p> <p>Die im vorliegenden Erläuterungsbericht des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ getroffenen Aussagen hinsichtlich der Abwasserentsorgung finden unsere Zustimmung. Unsererseits bestehen keine Einwände gegen die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes, wenn die Umsetzung entsprechend der Begründung zum B-Plan sowie entsprechend unserer Hinweise erfolgt. (...)</p>	<p>[3] Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem AZV wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Erschließungsmaßnahmen laufen bereits.</p> <p>[4] Die Hinweise sind Bestandteil des Erschließungsvertrags zwischen Erschließungsträger und AZV und wurden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>[5] Die Abstimmungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen an der Pumpstation zwischen Erschließungsträger und AZV haben stattgefunden. Der Erschließungsträger wird sich mit dem Erschließungsvertrag zwischen ihm und der Stadt zur Umsetzung dieser Maßnahmen verpflichten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
19	Stadtverwaltung Delitzsch	(...) Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Ausweisung des Plangebiets zur Entwicklung als Wohnstandort keine Auswirkungen auf die Belange der Großen Kreisstadt Delitzsch hat und somit gegen den Bebauungsplan keine Einwände und Bedenken bestehen. Die städtebaulichen Belange der Großen Kreisstadt Delitzsch werden durch diese Planung nicht berührt. (...)	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme
20	Stadtverwaltung Wurzen	keine Stellungnahme eingegangen		Kenntnisnahme
21	Stadtverwaltung Taucha	(...) seitens der Stadt Taucha gibt es keine Bedenken. Durch uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden nicht berührt. (...)	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme
22	Gemeindeverwaltung Doberschütz	(...) die von der Gemeinde zu vertretenden öffentlichen Belange werden von der o. g. Planung nicht berührt. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Maßnahmen und Planungen, die für die Entwicklung des Planvorhabens von Bedeutung sein könnten, gibt es nicht. (...)	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme
23	Verwaltungsverband Eilenburg-West	keine Stellungnahme eingegangen		Kenntnisnahme
24	Gemeindeverwaltung Thallwitz	(...) Nach Überprüfung der Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass die von unserer Gemeinde zu vertretenden öffentlichen Belange von Ihrer Planung nicht berührt werden. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Maßnahmen und Planungen, die für die Entwicklung Ihres Planungsvorhabens von Bedeutung sein könnten, gibt es nicht. Bedenken, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht. Die Gemeinde Thallwitz stimmt dem Planungsvorhaben zu. (...)	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme
25	Gemeindeverwaltung Krostitz	keine Stellungnahme eingegangen	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
26	Gemeinde Schönwölkau	(...) auf Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass durch das Vorhaben unsere öffentlichen Belange nicht berührt sind und durch uns keine Anregungen und Bedenken geäußert werden sowie, dass es in der Gemeinde Schönwölkau keine Planungen gibt, die das Vorhaben berühren. (...)	Keine Abwägung erforderlich, da keine Einwendung und keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
27	Verwaltung FB 2 Bauordnungsamt	<p>Zum Entwurf Bebauungsplan Nr: 50 folgende Hinweise: Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt auf der Grundstücksgrenze zum Flurstück 22/10, verläuft aber durch ein vorhandenes Gebäude. Unter Umständen, es kommt auf die Bauart des vorh. Gebäudes an, muss aus Gründen des Brandschutzes ein Abstandsfläche von 5.00 m eingehalten werden. Es gelten zwar die Abstandsflächenregelungen der SächsBO, aber dies wird sicherlich nicht jedem Käufer bekannt sein. Zum besseren Verständnis sollte die Baugrenze einen Abstand von 3,00m zur vorhandenen Bebauung aufweisen. [1]</p> <p>Es sollten mind. 3 öffentliche Stellplätze hergestellt werden. [2]</p> <p>Pkt.1.3 Stellplätze 2 Stellplätze pro Wohneinheit- wären dann auch für eine kleine Einliegerwohnung erforderlich. [3]</p>	<p>[1] Im besagten Bereich wird der Geltungsbereich so angepasst, dass die Geltungsbereichsgrenze nicht mehr durch das vorhandene Gebäude verläuft. Dafür wurde bei der Grundstücksteilung extra das Flurstück 17/17 gebildet, welches dann nicht mehr im Geltungsbereich liegen würde. Die Baugrenze wird ebenfalls angepasst und mit einem Abstand von 3,00 Meter zur zukünftigen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Damit beträgt der Abstand zur vorhandenen Bebauung dann mindestens, die gemäß § 6 SächsBO geforderten, 3,00 Meter. (siehe auch 1.1 [8])</p> <p>[2] Gemäß Erschließungsplanung sind im Bereich des Wendehammers drei und im Bereich westlich des AZV Grundstücks zwei, also insgesamt fünf Stellplätze für das Plangebiet vorgesehen.</p> <p>[3] Einliegerwohnungen kleiner 40 m² werden in der Regel weniger Personen und damit weniger Fahrzeuge zugerechnet, sodass die Anzahl der geforderten Stellplätze für diesen Fall auf einen reduziert werden kann. Die Festsetzung wird</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
27	noch Verwaltung FB 2 Bauordnungsamt	<p>Pkt. 2 Örtl. Bauvorschriften/ Einfriedungen Gefordert wird ein Abstand von 5,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen. Gemäß der Garagen und Stellplatzverordnung müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00m Länge vorhanden sein. Ausnahmen können gestattet werden wenn wegen der Sicht auf öffentliche Verkehrsflächen Bedenken nicht bestehen. Von den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Toren, kann ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge gefordert werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Sicherlich ein Aspekt bei öffentlichen Tiefgaragen an stark befahrenen Straßen, aber doch nicht in einem Wohngebiet mit 10 Grundstücken. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht und in Hinblick auf die geringen Grundstücksgrößen und der maximalen Überbaubarkeit von 0,4 ist der, nach §3 der Garagen- und Stellplatzverordnung erforderliche Abstand von 3,00 m vor Garagen ausreichend. Ein zurücksetzen von Einzäunungen für Grundstücks- und Carportzufahrten sollte maximal gefordert werden, wenn diese nur manuell geöffnet werden können. Auch hier wären dann 3,00m ausreichend. [4]</p>	<p>entsprechend ergänzt.</p> <p>[4] Aufgrund der geringen Anzahl der Grundstücke und der damit einhergehenden geringen Anzahl von Fahrzeugbewegungen (nur Anliegerverkehr, da keine Durchgangsstraße) in Verbindung mit den Tatsachen, dass die Flurstücke eher klein sind und die Festsetzung zusätzliche Einschränkung in Bezug auf die Gestaltungsmöglichkeiten mit sich bringt, wird auf die Festsetzung verzichtet. Stattdessen werden die Absätze 1 und 2 des § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und die Begründung wird entsprechend überarbeitet.</p>	<p>Einwendung wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
27	noch Verwaltung FB 2 Bauordnungsamt	<p>Pkt. 7.2 Maß der baulichen Nutzung Als Obergrenze wurde 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung durch Nebenanlagen ist unzulässig. Bei Grundstücksgrößen von zum Teil nur 500 m² sind dann 200 m² überbaubar. D.h. EFH im Bungalowstiel mit den notwendigen Stellplätzen und deren Zufahrten nicht möglich. Selbst eine Grundfläche von 100m² zzgl. Terrasse, Garage mit Abstellraum bzw. mind. 2 Stellplätzen und deren Zufahrten ist eher kritisch zu sehen. (...) [5]</p>	<p>[5] Die Festsetzung der GRZ von 0,4 ohne die Möglichkeit der Überschreitung durch Nebenanlagen wurde getroffen um eine zu starke Verdichtung des Gebiets zu verhindern. Die Umgebung ist relativ locker bebaut und die Bebauung des Plangebiets soll sich in die Umgebung einfügen. Des Weiteren wird mit dieser Festsetzung der Forderung einer möglichst geringen Bodenversiegelung nachgekommen (siehe auch 1.3 [1]). Außerdem wird die Parzellierung der Baugrundstücke nicht festgesetzt. Der Bauträger kann sich bei der Größe der Baugrundstücke an den Festsetzungen orientieren.</p>	<p>Einwendung wird zurückgewiesen</p>
28	Verwaltung FB 4 Bauverwaltung	<p>(...) ich habe folgende Vorschläge/Hinweise zur Begründung (Entwurf): Im Pkt. 2.1 Bushaltestellen ergänzen? [1]</p> <p>Seite 13 Pkt. 7.2, 1. Abs. letzter Satz: ... durch diese Maßnahme das anfallende Regenwasser ... → „diese Maßnahme“ ersetzen durch „die Festsetzung der GRZ“ [2]</p>	<p>[1] Auf die Lage der nächstgelegenen Bushaltestelle wird bereits im Kapitel 11 (Verkehrerschließung) der Begründung eingegangen. Zusätzlich wird Kapitel 2.1 (örtliche Situation) der Begründung um diese Angabe ergänzt.</p> <p>[2] Zur Klarstellung wird die Begründung entsprechend überarbeitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme (wortwörtlich)	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
28	noch Verwaltung FB 4 Bauverwaltung	<p>Seite 13 Pkt. 7.2, 2. Abs. 1 Änderung des letzten Satzes (siehe Seite 14): Die festgesetzte Firsthöhe ermöglicht eine hochwasserangepasste Bauweise. [3] (Ich glaube die Festsetzung VG und FH ist OK. „Oder“ kann mehreres ausdrücken. Denn wenn die FH = 10m ist könnte das Gebäude locker 3 vielleicht auch 4 Vollgeschosse (inkl. Keller + Dach) haben. -> siehe Definition Vollgeschoss!</p> <p>Seite 14 Pkt. 7.3 Satz 1: Teilsatz „mit entsprechendem Spielraum“ könnte hier gestrichen werden. Und vielleicht der Hinweis, dass auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet wurde, um einen entsprechenden Spielraum zu gewähren, aufgenommen werden. Dann müsste in diesem Abschnitt vielleicht noch etwas zu den Garagen- und Carports stehen. Wenn die Zufahrt direkt von der öff. Straße aus ist, muss ein Abstand von 5 m einhalten werden. Es kann dann also nicht bis 2m an die Erschließungsstraße gebaut werden. [4]</p> <p>Pkt. 7.8 1. Satz „P-Plan“ korrigieren. Stellplätze für Besucher oder eine Fläche für die Müllentsorgung muss wohl nicht vorbehalten werden? -> Siehe B-Plan Nr. 25 oder Nr. 35. [5]</p>	<p>[3] Zur Klarstellung wird die Begründung entsprechend überarbeitet.</p> <p>[4] Zur Klarstellung wird die Begründung entsprechend überarbeitet.</p> <p>[5] siehe 27 [3] Flächen für die Müllentsorgung sind nicht nötig, da die Mülltonnen am Abholtag vor die Grundstücke gestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nachfolgend genannte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß §§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, beteiligten sich jedoch nicht.

Staatsbetrieb Geoinformation und Vermessung

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stadtverwaltung Wurzen

Verwaltungsverband Eilenburg-West

Gemeindeverwaltung Krostitz

Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis und geht davon aus, dass diese Behörden, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden keine Hinweise oder Einwände zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ haben bzw. deren Belange nicht betroffen sind.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Bedenken oder Anregungen von Bürgern geäußert.



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Planungsrechtliche Festsetzung**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
hier: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) hier: GRZ = 0,4
II
FH maximale Firsthöhe über Höhensystem DHHN 2016
 - Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	II
GRZ 0,4	o
FH 110,5 m üB. DHHN 2016	
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Zweckbestimmung Abwasser
- 1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Grünfläche
private Grünfläche (pG)
- 1.7 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Erhaltung des Baumes
- 1.8 Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Geh- und Fahrrecht (GF-Recht) für den Freistaat Sachsen, Landestalsperrenverwaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Bestandsangaben**
Flurstücksnummer lt. Kataster
Flurstücksgrenzen
vorhandene Gebäude
vorh. Geländehöhen nach DHHN 2016
Baumbestand mit Nummer der Baumliste
Zaun

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 Gartenbetriebe 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 Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze zu schaffen. Für Einliegerwohnungen kleiner 40 m² ist abweichend lediglich 1 Stellplatz zu schaffen.
- 1.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Bei der Fläche handelt es sich, gemäß § 81 Abs. 2 des Sächsischen Wasser- und Abfallgesetzes, um einen Schutzstreifen der östlich gelegenen Hochwasserschutzmauer. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2.1).
- 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)**
GF-Recht 1:
Auf den Flurstücken 1774 und 17716 wird zugunsten des Freistaates Sachsen, Landestalsperrenverwaltung, ein Geh- und Fahrrecht als Zugangsweg zur Hochwasserschutzmauer festgesetzt.
- 1.7 Vorbeugender Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c 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)**
In der Fläche S 1 sind, aufgrund der Lärmbelastung durch die Abwasserpumpstation Wohngrundrisse 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 Zusatzausstattungen).
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)^m (maximaler Schallleistungspegel) begrenzt ist.

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

- 1. Einfriedungen**
Die Einfriedungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten sind mindestens 8m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken.
- 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
2.1 Schutz der öffentlichen Hochwasserschutzanlagen
§ 81 Sächsisches Wasser- und Abfallgesetz (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 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.

2.2 Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen
§ 3 Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung
(1) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche Bedenken nicht bestehen.

(2) Vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernde Anlagen, wie Schranken oder Tore, kann ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge gefordert werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.



Quelle: Stadtverwaltung - Stadtgrundkarte

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.	Eilenburg,
Vermessungsamt des Landratsamtes Nordsachsen	Siegel
2. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am mit Beschl.-Nr. als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.	Eilenburg,
3. Die Satzung über den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgearbeitet.	Eilenburg,
Oberbürgermeister	Siegel
Oberbürgermeister	Siegel
4. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am im Amtsblatt-Nr. ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt-Nr. am in Kraft getreten.	Eilenburg,
Oberbürgermeister	Siegel

GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage des Vermessungsplanes des Vermessungsbüros Leuthold, Leipzig vom 28.08.2018 und der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Bohme, Bennewitz vom März 2019 erstellt. Die Vermessungsdaten wurden durch die digitale Stadtgrundkarte mit Stand vom Dezember 2019 ergänzt. Die Stadtgrundkarte der Stadt Eilenburg basiert auf einer digitalen topographischen Auswertung von Orthofotos, ergänzt durch terrestrische Messungen. Die Genauigkeit weist daher unterschiedlichen Stand auf. Die amtlichen Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte aus dem Landratsamt Nordsachsen, Vermessungsamt Torgau sind Bestandteil der Stadtgrundkarte und weisen o.g. Stand aus.

3. HINWEISE:

- 3.1 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 Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschritten werden können. Der vollständige Schutz vor einem HQ 100 (Bemessungshochwasser) wird erst mit Abschluss der derzeit laufenden Baumaßnahmen 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 sind dabei hochwasserangepasste Bauweisen zu berücksichtigen (siehe auch Hochwasserschutzleitfaden, Objektschutz und bauliche Vorsorge vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, www.bunb.bund.de). Weiterführende Hinweise können der Begründung entnommen werden.
- 3.2 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 Allgemeine Wohngebiete im Nachschlafraum 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 Berichtsummer 0684-G-01-15_05_2010/0 der Lücking und Härtel GmbH mit Stand 15.05.2019 zu entnehmen, die als Anlage der Begründung beiliegt.
Bei der Aufstellung von Klimageräten und Luftwärmepumpen sollen die Hinweise der Anlage zum Lüfteden für das Schutzen gegen Lärm bei stationären Geräten" beachtet werden. Weitere Erläuterungen und Hinweise können der Begründung entnommen werden.
- 3.3 Feuerungsanlagen**
Bei der Errichtung von Betrieben von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen ist die 1. BImSchV zu beachten. Weitere Erläuterungen und Hinweise können der Begründung entnommen werden.
- 3.4 Photovoltaik- Solaranlagen**
Um Blendschutz durch Photovoltaik- Solarmodule zu reduzieren, sind Minderungsmaßnahmen zu ergreifen. Weitere Erläuterungen und Hinweise können der Begründung entnommen werden.
- 3.5 Denkmalschutz**
Bodeneingriffe bedürfen, gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG, der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Funde von Sachen, Teilen oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 Abs. 1 SächsDSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Weitere Erläuterungen und Hinweise hierzu können der Begründung entnommen werden.
- 3.6 Bodenschutz/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. Ergaben sich im Rahmen von Baumaßnahmen / Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organische Auffalligkeiten, 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. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKWBoBodSchG) 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 Grundlage des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächsBO, § 1 BBodSchG, § 202 BauGB und die in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.
- 3.7 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 § 9 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
- 3.8 Natürliche Radioaktivität:**
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Es wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum Radonschutz zu beachten (siehe auch Begründung). Bei Fragen kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen kontaktiert werden. (Telefon: 0371/46124-221, Telefax: 0371/46124-299, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de)
- 3.9 Vermeidungsmaßnahmen**
Die Vermeidungsmaßnahmen:
- V 1: erneute Prüfung bei Flächenumnutzung; Lebensraumveränderung; erheblich verzögerten Baubeginn,
- V 2: Bauzeitenbeschränkung (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit),
- V 3: alternativ zu V 2: Bestandsaufnahme und weitere Prüfungen,
- V 4: Schutz der Gewässer
- V 5: Gehölzschutz müssen berücksichtigt werden, um das Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BImSchG zu verhindern und um erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH- und SPA-Gebietes zu vermeiden (siehe Kapitel 8 der Begründung).
- 3.10 Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
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.
- 3.11 Verweis auf Technische Regeln Normen**
Die Technische Regel VDI 2719 und die Norm DIN 18005-1, auf die in der Planurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung (Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung) eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (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 (Planzeichnungsverordnung - 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. 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. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) 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 (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I 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 Denkmalrechtsgesetz - 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 - (SächsKWBoBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KWG) 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) Bundesimmissionschutzgesetz 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 Wasser- und Abfallgesetz (SächsWG) vom 12.07.2013, (SächsGVBl. S. 503), in der jeweils gültigen Fassung
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen 2013, verbindlich seit 21.08.2013
- Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

Anmerkung: Alle rot dargestellten Texte und Markierungen sind Änderungen gegenüber der Fassung vom 15.05.2019!



Große Kreisstadt Eilenburg
Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Eilenburg
"Wohngebiet Jacobsplatz"
IBS Ingenieurengesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH
 Pöhlitzsch Miltzweg 12 04838 Jesewitz Tel. 034241/52 68 13 Fax 034241/52 68 14 info@ibs-eilenburg.de www.ibs-eilenburg.de
 Objekt-Nr.: 007/19 BP
 Planbezeichnung: Entwurf
 Maßstab: 1 : 500 Datum: 14.11.2019 Bearbeiterin: Frau Sawatzki
 Planer: Zul.-Nr.: 54905 Zeich.-Nr.: 02

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“.

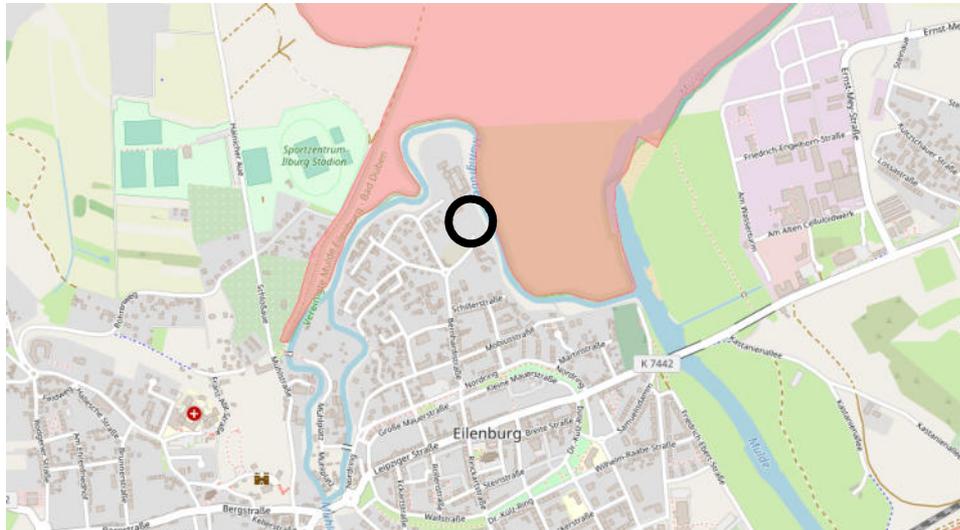
Die nächste Haltestelle der S-Bahn befindet sich am Bahnhof Eilenburg-Stadt, der ca. 1,7 km entfernt ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Bernhardistraße ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 700 m.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

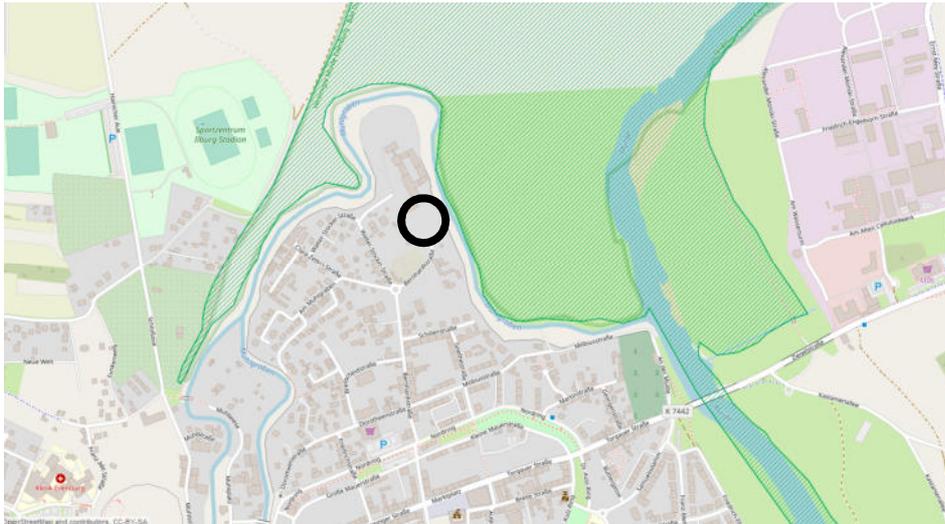
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/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

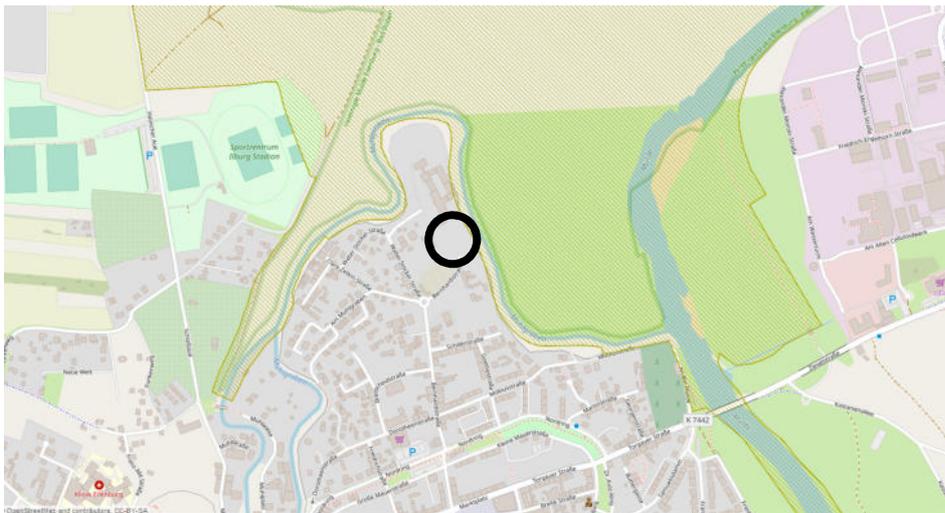


Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg - Bad Düben“

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 SächSWG 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 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 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 Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Der vollständige Schutz vor einem HQ100 (Bemessungshochwasser) wird erst mit Abschluss der derzeit laufenden Baumaßnahmen an den Hochwasserschutzanlagen 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).

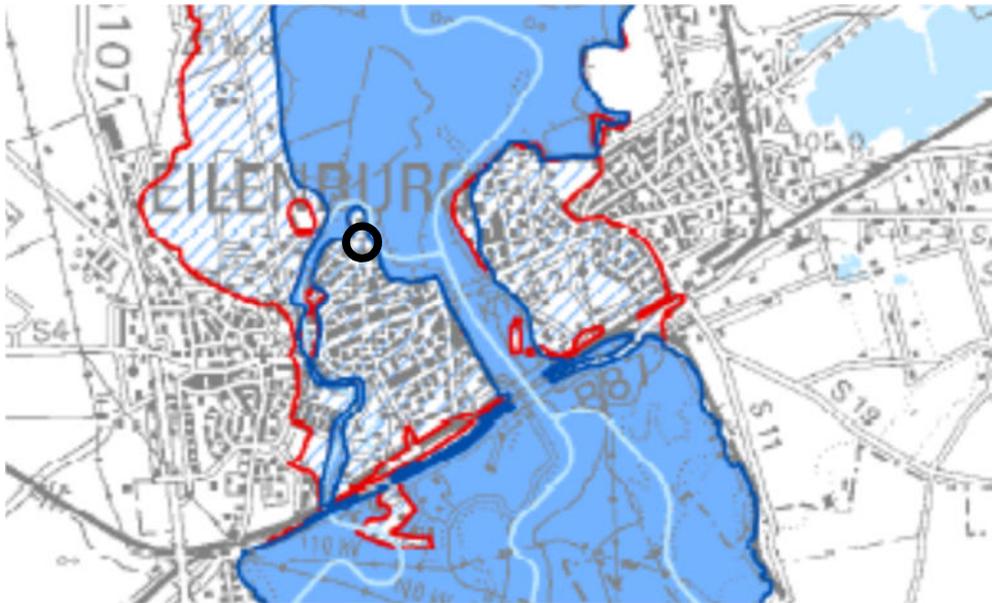
Innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserschutz angepasste Nutzung erfolgen. Bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsgebiet 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.

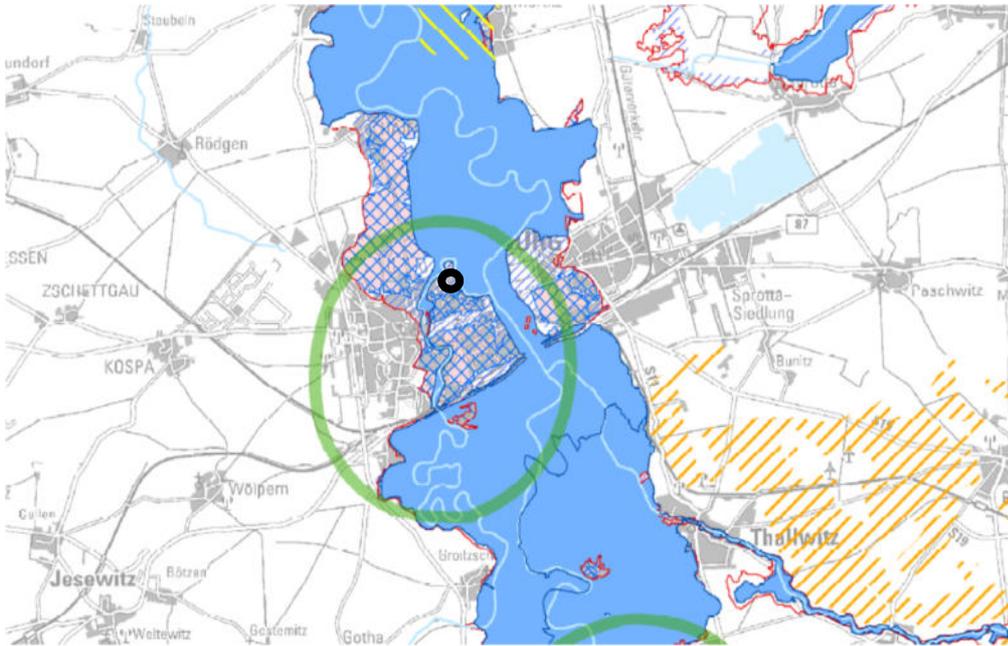
Auszug aus Karte 10 des Regionalplans Westsachsens 2008:



-  Vorranggebietsanspruch vorbeugender Hochwasserschutz (HQ 100-1st 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)

-  Vorranggebiet Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich)
-  Vorranggebiet Hochwasserschutz (Risikobereich)
-  Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Risikobereich)
-  Gebiete mit hohem Schutzbedarf gegenüber Hochwasser (G)

Nachrichtliche Übernahme

-  Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser ^{1,2}
-  Überflutungstiefen größer als 2 m bzw. spezifischer Abfluss größer als 2 m³/s bei Extremhochwasser ² außerhalb von Vorranggebieten Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich)

Quellen:

¹ Hochwasserrisikomanagementpläne (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). Erstmals 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.

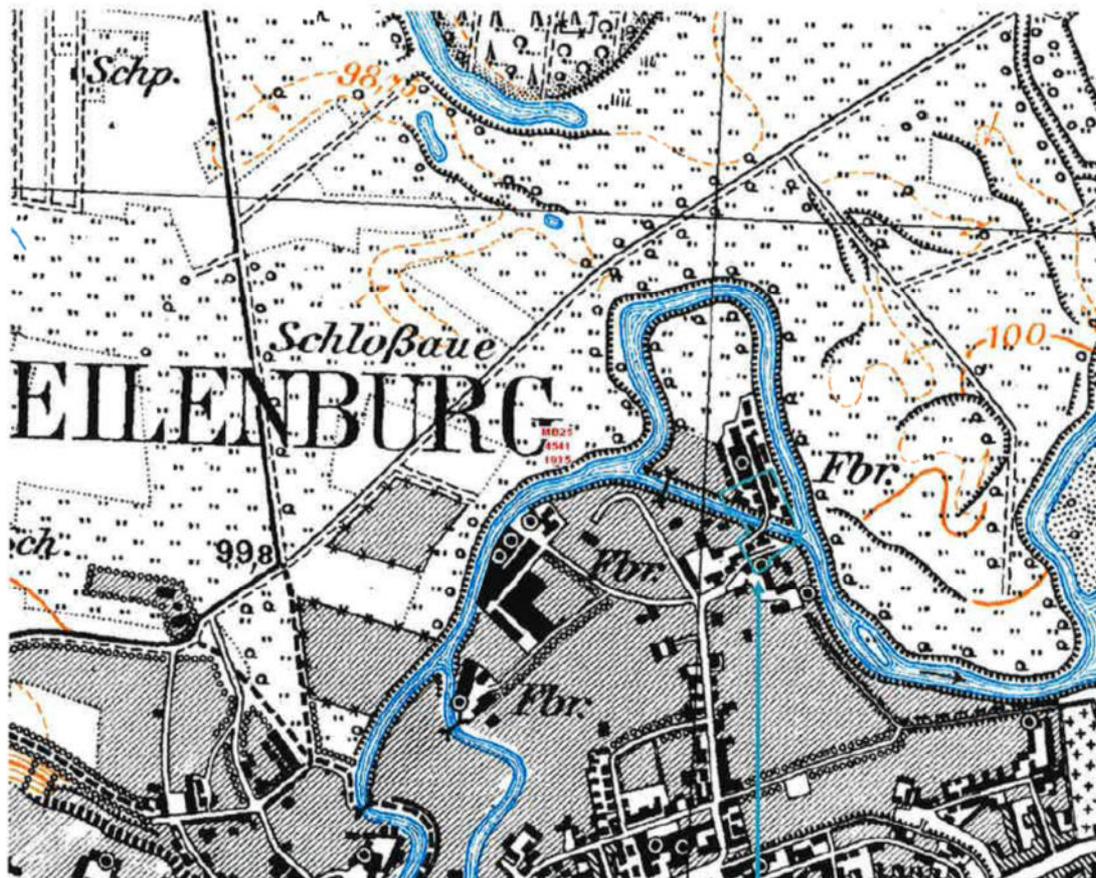


Abb. 1: Auszug aus dem Messtischblatt von 1935 mit Plangeltungsbereich – Übersicht

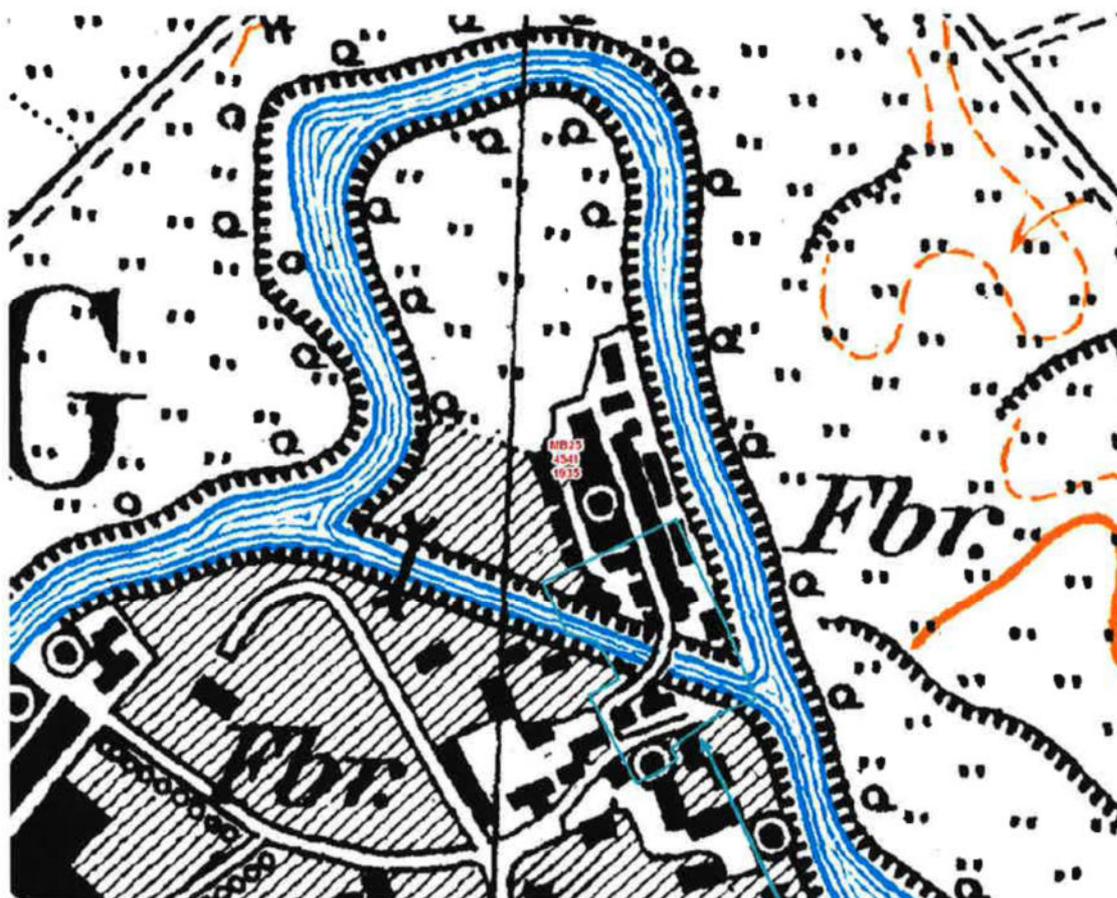


Abb. 2: Auszug aus dem Messtischblatt von 1935 [4] mit Plangeltungsbereich - Detail

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 Bohrergebnismittlungspflicht 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 **bedarfsgerechten 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 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. 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 Geruchsemmissionen 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 Kulturdenkmalen 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