

Planaufstellende
Kommune:

Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg



Projekt:

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
"Hainichen Dorfstraße" Stadt Eilenburg

Begründung zur Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs 4 Nr. 3 BauGB

Erstellt:

September 2013

Geplant durch:



Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
M. Sc. Falko Krügel

Projekt-Nr.

13-055

geprüft:


.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| 1 Anlass..... | 3 |
| 2 Aufstellung und Verfahren..... | 4 |
| 3 Begründung | 4 |
| 4 Erschließung..... | 5 |
| Abwasser..... | 5 |
| Niederschlagswasser..... | 5 |
| Trinkwasser | 6 |
| Löschwasser..... | 6 |
| Energie | 6 |
| Telekommunikation..... | 6 |
| Abfallentsorgung..... | 6 |
| Altlasten..... | 6 |
| Zuwegung..... | 7 |
| 5 Immissionsschutz..... | 7 |
| 6 Denkmalschutz | 7 |
| 7 Umweltschutz | 7 |
| Schutzgüter im Bestand..... | 7 |
| Auswirkungen des Vorhabens | 9 |
| Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen..... | 10 |
| ökologische Bilanz | 12 |
| 8 Fazit | 12 |
| 9 Quellen | 14 |

1 Anlass

Durch das Junihochwasser 2013 sind hochwassergeschädigte Bürger in der Region auf der Suche nach gefährdungsärmeren und hochwassersicheren Baugrundstücken. Dabei haben drei Bauwillige gegenüber der Stadt Eilenburg Ihren Willen bekundet, straßenbegleitend an der Dorfstraße auf dem Flurstück 12/5 Flur 2 der Gemarkung Hainichen bauen zu wollen, da dieses Grundstück und die Verkaufsabsicht mit dem jetzigen Grundstückseigentümer bereits geklärt wurde. Das Grundstück ist circa 18 Höhenmeter über den Normalpegelstand der Mulde im Ortsteil Hainichen und damit hochwassersicher gelegen.

Das Flurstück liegt am westlichen Ortsrand von Hainichen nördlich der „Dorfstraße“. Die Flurstücke werden im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg - seit dem 29.06.2009 rechtskräftig - als Fläche für Landwirtschaft (Dauergrünland) ausgewiesen und befindet sich im direkten Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Ortsteils Hainichen (Abb. 1).



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg (aus RAPIS, 2013), ergänzt mit der Darstellung des Plangebiets.

Der Ortsteil Hainichen befindet sich zu großen Teilen im übergeleiteten Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“. Das Flurstück 12/5 befand sich ursprünglich im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Erwinhof“ wurde die Fläche ausgegliedert.

Das Umfeld des Flurstücks ist durch die östlich angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortslage des Ortsteils Hainichen geprägt.

An das Flurstück grenzen im Norden die Flurstücke 13/2, 13/6, 14/5, 12/6 und 18/1, die mit Ausnahme der Flurstücke 12/6 und 18/1 mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und Nebenanlagen mit Gärten sind. Im Osten grenzen die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Flurstücke 12/1 und 12/4 an. Im Süden und Westen schließen Straßenverkehrsflächen der Flurstücke 20 (Dorfstraße) und 10 (Waldweg) das geplante Flurstück 12/5 der Flur 2 in der Gemarkung Hainichen ab.

Da die Fläche insbesondere durch die östlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der Dorfstraße geprägt ist, diese fortsetzt und die verkehrstechnische Erschließung in der Dorfstraße effizienter ausgenutzt wird, ist die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 das

geeignete Instrument, die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Da es sich um eine straßenbegleitende Bebauung handelt, ist die Erschließung vollständig gesichert.

Die mögliche Bebauung hat sich in den Bestand der vorhandenen angrenzenden Wohngebäude einzufügen. Folgende Planziele sollen erreicht werden:

- Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung von ausschließlich drei straßenbegleitenden Wohngebäude entsprechend des akuten Bedarfs nach dem Junihochwasser 2013
- Nachverdichtung unter Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- Einbindung in den vorhandenen Gebäudebestand

2 Aufstellung und Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Der Entwurf der Satzung wird dementsprechend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden beteiligt und von der Öffentlichkeitsbeteiligung in Kenntnis gesetzt. Anschließend erfolgt die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

3 Begründung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Der Bereich, der durch diese Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu der im Osten angrenzenden Wohnnutzung und ist verkehrstechnisch angebunden, so dass seine Prägung durch die bauliche Nutzung dieses Bereiches entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gegeben ist.

Eine Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Geltungsbereich der Satzung schließt sich unmittelbar an die Wohnnutzung an der Dorfstraße Hainichen an und führt straßenbegleitend die Wohnbebauung fort. Dies ermöglicht eine effiziente Ausnutzung von Boden und Infrastruktureinrichtungen und hält eine später mögliche bedarfsgerechte Erschließung zusätzlicher Bauflächen nördlich des Geltungsbereiches offen.

Der Geltungsbereich führt im Süden entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück 20, im Westen entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück 10, im Osten entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück 12/4. Die Abgrenzung innerhalb des Flurstücks 12/5 erfolgte in einem Abstand von 95 m von der Flurstücksgrenze zum Flurstück 20 (Dorfstraße) und nimmt die Hinterkante der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 12/4 auf.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Einordnung in die vorhandene Bebauung. Die vorhandenen Wohngebäude an der Dorfstraße sind ein- bis zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Mit der Satzung werden ausschließlich drei Wohngebäude und die erforderlichen Nebenanlagen, deren Grundfläche jeweils 850 m² nicht übersteigen darf, zulässig. Dies entspricht der Nutzung des angrenzenden Grundstücks und

der Umgebungsbebauung. Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs ist damit eine Versiegelung von höchstens 2.550 m² zulässig. Der Siedlungsrand von Hainichen wird im Westen mit Wohngebäuden ergänzt. Das Vorhaben fördert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Gemäß REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) befindet sich der Ortsteil Hainichen im Einzugsbereich des Mittelzentrums der Stadt Eilenburg, die mittelzentralen Versorgungseinrichtungen sind in weniger als 4 km über die Verbindungsstraße „Hainicher Aue“ zu erreichen.

Über die B 107 ist auch eine schnelle Erreichbarkeit des Verdichtungsraumes der Stadt Leipzig gegeben. Dieser Raum ist gekennzeichnet durch eine hohe Konzentration von Bevölkerung, Wohn- und Arbeitsstätten, Trassen, Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie einer hohen inneren Verflechtung um das Oberzentrum Leipzig und das Mittelzentrum Eilenburg.

Das Ziel des REGIONALPLANES WESTSACHSEN (2008) Z 4.4.1, den Bodenverbrauch auf das unabdingbare Maß zu minimieren, wird erfüllt, indem die vorhandene Infrastruktur ausgenutzt, die Versiegelung durch Festsetzung begrenzt und ein Anreiz zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Festsetzung eines eingriffsbezogenen Ausgleichs geschaffen wird (Kap. 7).

Mit der Einbeziehung der unbebauten straßenbegleitenden Grundstücksteile an der Dorfstraße kann die vorhandene Infrastruktur ausgenutzt werden, was im Einklang mit dem REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) und dem Ziel 2.2.1.4 des LANDESENTWICKLUNGSPLANES SACHSEN (2013) steht, wonach der Abrundung und maßvollen Erweiterung des Siedlungskörpers in Ausnahmefällen möglich ist, wenn die Baugebiete in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Durch die begrenzte Anzahl von errichtbaren Wohngebäuden ist die Planung unbedeutend für das Verhältnis von demografischer Entwicklung und Baugebietsausweisung für den Ortsteil Hainichen der Stadt Eilenburg. Der Standort dient zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils und bietet Bauflächen für hochwassergeschädigte Bürger die ihre Häuser in den hochwassergefährdeten und -betroffenen Gebieten aufgeben wollen.

Da für die Einbeziehung der beplanten Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden keine UVP-Pflicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar sind, ist die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das geeignete Instrument zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung.

4 Erschließung

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“. Über das vorhandene Abwasserleitungsnetz können die Schmutzwässer der Kläranlage Hainichen zugeführt. Eine Überprüfung der Anschlussfähigkeit an die Abwasserdruckleitung erfolgt bei einer Bedarfsanmeldung des Kunden durch den Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“.

Niederschlagswasser

Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren, ist festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu

sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen bzw. zu versickern oder zu verdunsten ist.

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist dabei das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es wird an dieser Stelle auch empfohlen, die standortkonkrete Baugrunduntersuchung mit einer hydrogeologischen Untersuchung (Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) zu kombinieren.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen und ist gesichert.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt durch die Stadt Eilenburg.

Energie

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der MITNETZ – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH. Der Anschluss einzelner Häuser erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Es ist zu beachten, dass das Plangebiet von einer Niederspannungsleitung in nordwestlicher zu südöstlicher Richtung gequert wird. Ein Freileitungsmast ohne Querträger befindet sich im Geltungsbereich.

An der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 12/5 befindet sich straßenbegleitend eine weitere Niederspannungsleitung mit Freileitungsmasten ohne Querträger.

Telekommunikation

Im vorgesehenen Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Eigene oder bekannte Maßnahmen Dritter sind mitzuteilen.

Zum Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom sind zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, die Baumaßnahmen anzukündigen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Nordsachsen. Es besteht eine Anschlusspflicht. Die Dorfstraße ist gemäß RAST (2006) für 2-achsige Müllfahrzeuge befahrbar.

Altlasten

Eine Belastung des Vorhabengebietes mit Altlasten ist nicht bekannt. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten.

Zuwegung

Das Plangebiet liegt direkt an der Dorfstraße und ist über diese erschlossen. Die Anlage eines gesonderten öffentlichen Gehweges entlang der Dorfstraße ist nicht vorgesehen. Bei der Herstellung und Nutzung der Grundstückszufahrten ist sicherzustellen, dass der Abfluss des Straßenoberflächenwassers gewährleistet bleibt.

5 Immissionsschutz

Im Norden, Osten und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ mit Wohnbebauung, Dauergrünland und Waldflächen an das Plangebiet an. Die südlich angrenzenden Flächen werden als intensiv genutztes Ackerland genutzt.

Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Straßenverkehrslärm können wegen der geringen Verkehrsbelegung als gering eingeschätzt werden.

6 Denkmalschutz

Das gesamte Gebiet der großen Kreisstadt liegt in einem Gebiet hoher archäologischer Relevanz. Das Landesamt für Archäologie in Dresden ist bei Einzelbauvorhaben mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu informieren. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen sind. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde (Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Anzeigespflichtig 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 Melde- und Sicherungspflicht von Funden ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsunterlagen zu übernehmen. Die bauausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

7 Umweltschutz

Gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ist der Satzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird demnach abgesehen.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

Schutzgüter im Bestand

Boden

Der Leitboden im Plangebiet ist Lehmsand-Braunerde aus Geschiebedecksand. Des Weiteren ist der Boden durch eine mittlere Wasserkapazität gekennzeichnet (BÜK 400).

Die Durchlässigkeit des Bodens wird mit 10^{-5} bis 10^{-3} m/s angegeben (HÜK). Gemäß der ATV – DVWK Richtlinie „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich etwa in einem k_f -Bereich von 10^{-5} bis 10^{-3} m/s. Damit ist die Versickerung von Niederschlag auf dem Grundstück möglich.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und es liegt in keiner Trinkwasserschutzzone. Der Ortsteil Hainichen wird im Norden von der Mulde tangiert, dessen Überschwemmungsgebiet sich nördlich und östlich von Hainichen befindet (vgl. RAPIS, 2013).

Aus hydrogeologischer Sicht ist das Plangebiet wie folgt einzuordnen:

- Hydrogeologischer Großraum: nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet
- Hydrogeologischer Raum: Niederungen im nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiet
- Hydrogeologischer Teilraum: Mulde Niederung

Gemäß HYDROGEOLOGISCHER ÜBERSICHTSKARTE SACHSEN (HÜK) 1:200.000 besteht der Untergrund aus quartären Sanden und Kiesen und die Durchlässigkeit des Bodens wird mit 10^{-5} bis 10^{-3} m/s angegeben. Gemäß der Richtlinie „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (ATV – DVWK) liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich etwa in einem k_f -Bereich von 10^{-5} bis 10^{-3} m/s. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich wird damit ermöglicht. Aufgrund des Quarzgehalts in den Sanden und Kiesen herrscht ein silikatisches Milieu mit einem mäßig sauren bis sauren pH-Wert vor.

Klima

Klimatisch ist das Gebiet der Ergänzungssatzung vom Übergang der Siedlung zu den angrenzenden Grünlandflächen geprägt. Diese haben eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche. Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an, so dass es im östlichen Randbereich auch unter dem Einfluss der von der Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung steht.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Der Geltungsbereich sowie die nördlich angrenzende Fläche wird als Dauergrünland genutzt. Östlich des Plangebiets schließen sich Wohngrundstücke an, deren Freiflächen als Garten- und Grabeland genutzt werden. Im Süden und Westen befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen. Die Lage am Siedlungsrand lässt grundsätzlich erwarten, dass angepasste Arten der Siedlungsbiotope und der Grünlandflächen wie Vögel, Kleinsäuger und Insekten das Gebiet zumindest als Nahrungshabitat nutzen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch den Übergang der Siedlung vom Grünland über Dauergrünland hin zu intensiv genutzten Ackerflächen gekennzeichnet.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht.

In nordöstlicher Richtung in ca. 500 m Entfernung befinden sich nachfolgend genannten Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet Vereinigte Mulde und Muldeauen

- NSG Vereinigte Mulde Eilenburg Bad Düben
- SPA Vereinigte Mulde

Gesetzlich geschützte Biotopie werden von der Satzung nicht berührt.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Fläche der vorliegenden Ergänzungssatzung wird gegenwärtig als Dauergrünland genutzt.

Bei Umsetzung der maximal zulässigen Bebauung können drei Einfamilienhäuser einschließlich Nebenanlagen auf maximal insgesamt 2.550 m² Fläche entstehen. Dies entspricht 850 m² je Wohngebäude. Diese Überbauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten.

Boden

Auf den neu überbaubaren Flächen von maximal 3.809 m² entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Der natürlich gewachsene Boden, seine Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion und der Lebensraum für bodenbewohnende Arten gehen verloren. Daher werden diese Beeinträchtigungen als erheblich eingeschätzt.

Wasser

Weiterhin entfällt durch die mögliche Überbauung von maximal 2.550 m² auch die Funktion der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen, was eine erhebliche Beeinträchtigung und damit ein Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeuten.

Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung nur von einer sehr geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen. Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklimas führen kann. Diese Erwärmung beschränkt sich auf die unmittelbar neu bebauten Bereiche. Da westlich und südlich des Plangebietes weiträumig Flächen mit Vegetationsbestand vorhanden sind, denen die Funktion der Kaltluftentstehung zukommt, kann die geringfügige Erwärmung im Bereich der Versiegelungsfläche als unbeachtlich eingeschätzt werden.

Biotopie, Tiere, Pflanzen

Die Überbauung führt zum Verlust von maximal 2.550 m² intensiv genutztes Dauergrünland und damit zum Verlust von Lebensräumen. Der Verlust bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotopie, Tiere und Pflanzen. Aufgrund der Festsetzungen zur Kompensation von neuversiegelter Fläche (je angefangene 50 m² Versiegelung zwei heimische standortgerechte Bäume oder 42 m² Laubstrauchhecke) entstehen jedoch wieder Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste durch die Umnutzung als Wiesen und Gärten mit Gehölzen und Hecken nicht als erheblich bewertet werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich Nebenanlagen am Ortsrand verändert. Der Siedlungsrand wird nach Westen verlagert. Der Ortsrand ist gegenwärtig im westlichen Bereich des Waldwegs (Flurstück 10) durch eine linienhafte Gehölzstruktur eingegrünt.

Die geplante Bebauung ist westlich durch die Eingrünung des Wiesenwegs und östlich durch den Anschluss an die Wohnbebauung eingegrenzt. Das Landschaftsbild bleibt gewahrt.

Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist. Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Grundstückes sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Auch Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auszuschließen und die unvermeidlichen Bodenbelastungen auf das den Umständen entsprechende Maß zu beschränken sowie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Ebenso sind Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, durch geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Es wird außerdem empfohlen, das Niederschlagswasser – sofern es die hydrogeologischen Verhältnisse zulassen – auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Kompensation der Eingriffe

Im Geltungsbereich der Satzung stehen keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung, um die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser durch Entsiegelung auszugleichen. Aus diesem Grund wurden andere Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Dabei wurde Wert darauf gelegt, die Kompensation in räumlicher Nähe zum Eingriffsort zu erbringen, um die beeinträchtigten Werte und Funktionen ortsnah zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sollen vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück beziehungsweise auf Flächen der Kommune umgesetzt werden.

Zur Kompensation der Eingriffe sollen je angefangene 50 m² Neuversiegelung zwei standortgerechte heimische Bäume (Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10) oder 42 m² Laubstrauchhecke (Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m) gepflanzt werden. Die Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise an der Grundstücksgrenze als Eingrenzung der Baugrundstücke zu setzen. Weiterhin sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen oder mit Wiesen zu begrünen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu halten.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich gemäß SMUL (2009) wie folgt:

Der Geltungsbereich setzt sich aus der intensiv genutzten Dauergrünlandfläche (Biototyp: 06.03.200; 10 WE) zusammen. Diese Fläche wird mit den entsprechenden Werteinheiten (WE) multipliziert:

$$6.348 \text{ m}^2 \text{ intensiv genutzte Dauergrünlandfläche} \times 10 \text{ WE} = 63.480 \text{ WE}$$

Der Biotopwert des Geltungsbereiches beträgt derzeit als intensiv genutzte Dauergrünfläche 63.480 WE.

Im Folgenden wurde der durchschnittliche Verlust pro 50 m² versiegelter Fläche berechnet.

$$50 \text{ m}^2 \text{ versiegelte Fläche} \quad \times \quad 10 \text{ WE} = \quad 500 \text{ WE}$$

Zur Kompensation erfolgt die Bepflanzung mit Feldhecke (22 WE pro m²), woraus sich eine Aufwertung um 12 WE pro m² ergibt.

Abschließend errechnet sich die zur Kompensation von 50 m² versiegelter Fläche notwendige Feldhecke (in m²) wie folgt:

$$500 \text{ WE} \quad / \quad 12 \text{ WE} = \quad 42 \text{ m}^2$$

Die Kompensationsmaßnahmen sehen den Umfang der Pflanzung in Abhängigkeit vom Umfang der Bebauung vor. Durch diese Festsetzung wird ein Anreiz zur Vermeidung von Eingriffen gegeben, da mit geringerem Umfang der Bebauung auch ein geringerer Umfang an Bepflanzung erforderlich ist. Damit wird § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt, nach dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes zu realisieren.

Die Maßnahmen sind als Kompensation für die beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes geeignet, weil sie das Bodengefüge verbessern und einen neuen Lebensraum für zahlreiche Tierarten darstellen. Gehölze speichern Wasser und binden Luftschadstoffe. Durch die Gehölzpflanzung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope, Flora und Fauna kompensiert. Die Bepflanzung mit Bäumen bzw. mit Hecke dient der landschaftsgerechten Einbindung der neuen Wohngebäude.

Als Arten heimischer standortgerechter Gehölze sind z.B. folgende zu verwenden:

Tab. 1: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2011

| <u>Deutscher Name</u> | <u>Botanischer Name</u> |
|------------------------|-----------------------------------|
| <u>Feld-Ahorn</u> | <u><i>Acer campestre</i></u> |
| <u>Spitz-Ahorn</u> | <u><i>Acer platanoides</i></u> |
| <u>Berg-Ahorn</u> | <u><i>Acer pseudoplatanus</i></u> |
| <u>Hainbuche</u> | <u><i>Carpinus betulus</i></u> |
| <u>Rot-Buche</u> | <u><i>Fagus sylvatica</i></u> |
| <u>Vogel-Kirsche</u> | <u><i>Prunus avium</i></u> |
| <u>Trauben-Kirsche</u> | <u><i>Prunus padus</i></u> |
| <u>Trauben-Eiche</u> | <u><i>Quercus petraea</i></u> |
| <u>Stiel-Eiche</u> | <u><i>Quercus robur</i></u> |
| <u>Eberesche</u> | <u><i>Sorbus aucuparia</i></u> |
| <u>Winter-Linde</u> | <u><i>Tilia cordata</i></u> |
| <u>Berg-Ulme</u> | <u><i>Ulmus glabra</i></u> |
| <u>Flatter-Ulme</u> | <u><i>Ulmus laevis</i></u> |
| <u>Feld-Ulme</u> | <u><i>Ulmus minor</i></u> |

Tab. 2: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2011

| <u>Deutscher Name</u> | <u>Botanischer Name</u> |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| <u>Blutroter Hartriegel</u> | <u><i>Cornus sanguinea</i></u> |
| <u>Gewöhnliche Hasel</u> | <u><i>Corylus avellana</i></u> |
| <u>Zweigrifflicher Weißdorn</u> | <u><i>Crataegus laevigata</i></u> |
| <u>Eingrifflicher Weißdorn</u> | <u><i>Crataegus monogyna</i></u> |
| <u>Pfaffenhütchen</u> | <u><i>Euonymus europaea</i></u> |
| <u>Schlehe</u> | <u><i>Prunus spinosa</i></u> |
| <u>Kreuzdorn</u> | <u><i>Rhamnus cathartica</i></u> |
| <u>Hunds-Rose</u> | <u><i>Rosa canina</i></u> |
| <u>Gemeiner Schneeball</u> | <u><i>Viburnum opulus</i></u> |

ökologische Bilanz

Der Geltungsbereich der Satzung besteht derzeit aus 6.348 m² intensiv genutzten Dauergrünland.

Durch das Vorhaben kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope durch eine mögliche neue Überbauung auf maximal ca. 2.550 m². Die zur Kompensation vorgesehenen Gehölzpflanzungen von je zwei standortgerechten heimischen Bäumen oder 42 m² Laubstrauchhecke (mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m) je angefangener 50 m² Neuversiegelung, schaffen eine mit Gehölzen (Baumkronen) bedeckte Fläche bis maximal 2.142 m². Die Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise an der Grundstücksgrenze als Eingrenzung der Baugrundstücke zu setzen. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind geeignet, die Eingriffe in die Schutzgüter zu kompensieren und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen.

Wiesen, Gehölze und Hecken sind durch eine ganzjährige Bodenbedeckung gekennzeichnet, die der Wasserspeicherung dient und den Bodenwasserhaushalt verbessert. Im Vergleich zur jetzigen Nutzung als Grünland verbessern die Gehölze das Bodengefüge und fördern die Besiedelung mit Bodenlebewesen.

Der Umfang des Kompensationsverhältnisses wurde unter Anwendung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen überprüft (SMUL, 2009).

Durch die anzulegenden Laubstrauchhecken- bzw. Gehölzpflanzungen auf maximal ca. 2.142 m² wird eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgen. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind quantitativ und qualitativ ausreichend, um die Eingriffe zu kompensieren. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ist landschaftsgerecht wieder hergestellt.

8 Fazit

Die Schaffung von drei Bauplätzen auf Teilen des Flurstück 12/5 Flur 2 der Gemarkung Hainichen, Stadt Eilenburg durch Einbeziehung der innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB ist mit der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteil

Hainichen vereinbar. Darüber hinaus werden in der vom Junihochwasser 2013 betroffenen Stadt gefährdungsarme Bauflächen geschaffen.

Die zusätzliche Errichtung von Wohnhäusern mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von ca. 2.550 m² begründet weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, noch nach Landesrecht (SächsUVPg). Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind damit vollständig erfüllt.

Büro Knoblich

Zscheplin, den 25.09.2013

9 Quellen

gesetzliche Grundlagen/Richtlinien

BAUGB (2013): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

BAUNVO (2013): Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

BBodSCHG (2012): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

BNATSchG (2013): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) Artikel 1 G.v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1. März 2010, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7. August 2013 I S. 3154.

DWA-DVWK (2005): Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. Henef.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

RAST (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“. Köln.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

SÄCHSUVPG (2010): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 6 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142, 143)

SÄCHSABG (2011): Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 256). Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2011.

SÄCHSNATSchG (2013): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen vom 05. Juni 2013.

UVPG (2013): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Literatur

BMU (2011): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit - Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze. Empfehlungen der Arbeitsgruppe Gebietseigene Gehölze. Berlin.

SMUL (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden.

Internetseiten

BODENÜBERSICHTSKARTE SACHSEN 1:400.000 (BÜK 400):

<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/11659.htm#article12183>, letzter Aufruf 26.01.2012

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2012):

<http://www.geologie.sachsen.de>, letzter Aufruf 26.01.2012

GEOLOGISCHE KARTE DER EISZEITLICH BEDECKTEN GEBIETE IN SACHSEN 1:50.000:

<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/7711.htm>, letzter Aufruf 26.01.2012

HYDROGEOLOGISCHE ÜBERSICHTSKARTE SACHSEN 1:200.000 (HÜK 200):

<http://www.umwelt.sachsen.de/de/wu/umwelt/lfug/lfug-internet/857.asp?url=/de/wu/umwelt/lfug/lfug-internet/infosysteme/arcims/website/huek200/>, letzter Aufruf 26.01.2012

RAPIS (2013): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Chemnitz, Dresden, Leipzig. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 17.09.2013