

Bebauungsplan Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Begründung zum Entwurf gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 25.09.2013



Große Kreisstadt

Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Fortschreibung ab Entwurf:

IBS Ingenieurgesellschaft für
Bau- und Sachverständigen-
wesen mbH Eilenburg

IBS GmbH Eilenburg
Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen
Wilhelm-Raabe-Straße 2
04838 Eilenburg

Telefon: (03423) 68 45-0 Fax: (03423) 68 45-17

E-Mail: info@ibs-eilenburg.de

Vorentwurf:

S&P Ingenieure + Architekten
Leipzig • Dresden • Potsdam • Zwickau

S&P Sahlmann
Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH Leipzig
Rathenaustraße 19
04179 Leipzig

Telefon: (0341) 4 53 00-0 Fax: (0341) 4 53 00-27

Internet: www.sup-gruppe.com

Passe ich nach letzter Abstimmung an!

Inhaltsverzeichnis

1.	SACHSTAND	2
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	4
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Landesentwicklungsplan Sachsen	7
4.3	Regionalplan Westsachsen	8
4.4	Flächennutzungsplan	8
5.	BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION	8
5.1	Flächennutzung	8
5.2	Naturräumliche Einbindung und Landschaftsbild	9
5.3	Verkehrsstruktur	100
5.4	Ver- und Entsorgungsleitungen	10
5.5	Oberflächengewässer/Trinkwasserschutz	112
5.6	Altlasten	
5.7	Boden	112
5.8	Kultur und Sachgüter	12
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Bauweise	13
7.4	Baugrenzen	13
8.	ERSCHLIEßUNG	14
8.1	Verkehr	14
8.2	Ver- und Entsorgung	15
8.2.1	Stromversorgung	15
8.2.2	Trinkwasserversorgung	15
8.2.3	Löschwasserversorgung	157
8.2.4	Ableitung des Schmutzwasser	15
8.2.5	Ableitung des Niederschlagwassers	15

9. IMMISSIONSSCHUTZ	16
10. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	16
11. FLÄCHENBILANZ	20
12. ÜBERSCHLÄGICHE KOSTENSCHÄTZUNG	21
13. HINWEISE	22
13.1 Telekommunikation	22
13.2 Altlasten	22
13.3 Abfall/Schutz des Bodens	227
13.4 Verringerung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen	24
13.5 Dach- und Fassadenbegrünung	24
14. RECHTSGRUNDLAGEN	25
15. ANLAGEN	32

1. Sachstand

Im Jahr 2004 bestand von Seiten eines Investors Interesse zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie von 2 Autohäusern. Aus diesem Grund wurde im November des gleichen Jahres ein Plankonzept als Vorstufe des eigentlichen B-Planes erarbeitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde durch die geplante Ausweisung eines Sondergebietes Handel von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde auf eine grobe Verletzung der Ziele der Landesentwicklungsplanung hingewiesen.

Ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Einzelhandelsgutachten bestätigte im Sinne der Stärkung des Innenstadtzentrums und der bestehenden Nahversorgungslagen die Ablehnung von großflächigen und innenstadtrelevanten Einzelhandel am Standort Kospaer Landstraße/ Bergstraße. Somit wurde von einem Teil der ursprünglichen Planziele Abstand genommen und auf die Festsetzung eines Sondergebietes Handel verzichtet. Das Gebiet sollte zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet entwickelt werden.

Die begonnene Planung wurde aufgrund der zu erwartenden Änderung des Baugesetzbuches und in Ermangelung des Ansiedlungswillens von potentiellen Investoren ausgesetzt. Zwischenzeitlich gibt es Interesse einen Lebensmittelmarkt unter der Schwelle der Großflächigkeit (< 800m² Verkaufsfläche) am Standort anzusiedeln. Dazu wurde eine „Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Lebensmittelmarktansiedlung in der Bergstraße“ erarbeitet, welche keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung erwarten lässt und somit eine städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt wird. Des Weiteren wird eine qualitative Verbesserung der Nahversorgung im westlichen Bereich von Eilenburg erwartet.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, unter entsprechenden Voraussetzungen Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a aufzustellen und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden. Dabei kann u.a. auf den Umweltbericht und die Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dieses Verfahren wird für die Fortführung des Bebauungsplanes genutzt.

2. Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand von Eilenburg in unmittelbarer Lage zur neuen B107.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 77, 78/2, 78/5, 78/10, 78/11, 78/13, 78/17, 78/19, 78/20, 78/21,

79/1, 80/3, 80/4, 80/5, 80/6, 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, 81/8, 81/9, 81/10
81/11, 81/12, 81/13, 82/1, 82/2, 83 teilweise, 94/1 teilweise und 116/86
teilweise der Flur 14 der Gemarkung Eilenburg und Flurstück 81/11
außerhalb der Flur 15 der Gemarkung Eilenburg.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die angrenzenden Flurstücke 1/8 (Tankstelle), 1/11,
1/15, 1/23, 1/24, 1/40, 1/38 der Flur 14 und die Flurstücke
1/38 und 1/40 der Flur 15

im Osten durch den Fußweg der Rödgener Straße (östlich angrenzend
Ehrenfriedhof)

im Westen durch den östlichen Hangbereich der B 107.

Die südliche Grenze verläuft durch die Bergstraße.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die verkehrsseitig gut erschlossene aber brach liegende Fläche soll für eine bauliche Nutzung entwickelt werden und dadurch eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Es soll ein Gewerbegebiet vorrangig zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen ausgewiesen werden. Auch nicht großflächiger Einzelhandel ist an diesem Standort zulässig. Die im südwestlichen Teil befindlichen vorhandenen Wohn- und Gewerbebauten sollen als Mischgebietsfläche entwickelt und festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich ein für den Stadtteil Berg bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Es treffen sich hier die Rödgener Landstraße, die Kospaer Land- und Bergstraße (K7442) sowie ein abgehängtes Teilstück der Bergstraße. Die derzeit per Ampel geregelte Verkehrsführung gibt häufig Anlass zur Kritik, da durch längere Wartezeiten in verkehrsrärmeren Zeiten eher Verkehrsfluss behindernde Zustände hervorgerufen werden.

Die Verkehrsführung soll künftig mit dem Bau eines Kreisverkehrs verbessert werden. Der Bebauungsplan soll auch dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Durch die Vornutzung im Bereich des Mischgebietes und der Lage des Gebietes, eingerahmt von einer Mischnutzung im Norden, einer Wohnnutzung im Süden und Osten und der Bundesstraße 107 im Westen, beabsichtigt die Stadt Eilenburg diesen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Mit diesem B-Plan

wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, als Maßnahme der Innenentwicklung, eine Fläche nachverdichtet.

Das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3,64 ha. Für die Gewerbefläche stehen ca. 17.725 m² und als Mischgebiet ca. 5.320 m² zur Verfügung. Im Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Mischgebiet von 0,6 geplant.

Als zulässige Grundfläche ergibt sich $14.180\text{m}^2 + 3.192\text{m}^2 = 17.372\text{m}^2$. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt damit das Gebiet unterhalb des Schwellenwertes von 20.000m² zulässiger Grundfläche. In der näheren Umgebung sind bisher keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Aus diesem Grund können keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirkt.

Die geplanten baulichen Nutzungen begründen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte vor, welche zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) führen. Demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden.

Der Bebauungsplan soll nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Flächen bereitstellen, die Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen sollen. Dies ist bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (Planungen unterhalb des Schwellenwertes von 20.000m² - wie in diesem Fall) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind gesetzlich geschützte Biotop zu berücksichtigen (hier Streuobstwiese).

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Dabei sind unterschiedliche Anforderungen aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen.

Das **Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen** (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

Mit Datum vom 12. Juli 2013 hat die Sächsische Staatsregierung den **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** als Rechtsverordnung beschlossen. Er enthält neben einem allgemeinen Leitbild überfachliche und fachliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese werden auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit ihren gewachsenen Siedlungsstrukturen insbesondere in den Bereichen Ökologie, Wirtschaft, Siedlung und Infrastruktur entwickelt.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung gelten uneingeschränkt auch für die regionale Entwicklung.

Die Regionalen Planungsverbände stellen für ihre Planungsregion einen Regionalplan auf. Eilenburg gehört zur Planungsregion „Westsachsen“. Grundlage hierfür bildet der seit 25.07.2008 verbindliche Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008).

4.2 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) vom 12.07.13 bildet das landesplanerische Gesamtkonzept des Freistaates Sachsen für die räumliche Ordnung und die langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume.

Mit der Einstufung als **Mittelzentrum mit der Funktion als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raumes** leitet sich für Eilenburgs die Aufgabe ab, die vorgegebenen innerregionalen Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu erfüllen.

Entsprechend Grundsatz G 2.3.1.1 legt der Landesentwicklungsplan fest, dass

„... räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur ... Erhaltung, Erweiterung, Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen.“

Die Stärkung der Wirtschaftskraft des Freistaates Sachsen erfordert, dass die einzelnen Regionen die Möglichkeit erhalten, ihr vorhandenes wirtschaftliches Potential durch Neuansiedlungen und Neugründungen von Betrieben zu entwickeln. Für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit gilt es, die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten. Es ist äußerst wichtig, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen die Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um zum einen die Wirtschaftskraft der Region zu stärken, zum anderen Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken sowie den Standortwettbewerb der Regionen untereinander zu fördern. Dabei sind auch die lokalen Vorteile von Ober- und Mittelzentren zu berücksichtigen.

Im Grundsatz G 2.3.1.2 wird weiterhin ausgeführt, dass *„ ... in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden sollen.“* In der Begründung dazu heißt es weiterhin:

„Das Angebot an gewerblichen Bauflächen ist die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten...“

Die vorgenannten regionalen Entwicklungsziele wurden bei der Planaufstellung zugrunde gelegt. Durch die Ausweisung eines

eingeschränkten Gewerbegebietes auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha in sehr verkehrsgünstiger Lage sind Beeinträchtigungen aus raumordnerischer Sicht nicht zu erwarten.

Damit entspricht der vorliegende B-Plan den Grundsätzen und Zielen des LEP.

4.3 Regionalplan Westsachsen

Der **Regionalplan Westsachsen** (rechtskräftig seit 25.07.2008 RPIWS 2008) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Das Ziel 5.1.1 zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region fordert, dass

Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden."

In der Begründung dazu wurde ausgeführt:

... Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, sofern innerhalb der Siedlungen keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Eine zentrale Rolle spielen dabei Flächenmanagementansätze ... auch Innenentwicklungspotentiale und ...

Dieser Bebauungsplan nutzt genau diese Innenentwicklungsflächen mit Abgrenzung von umliegenden Wohn- und gewerblichen Flächen im Norden, Osten und Süden und der Bundesstraße 107 im Westen.

Somit steht die geplante Ausweisung im Einklang mit dem Regionalplan.

4.4 Flächennutzungsplan

Die seit 20.11.09 wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans weist das betroffene Gebiet als geplante Gewerbefläche aus.

5. Beschreibung der Bestandssituation

5.1 Flächennutzung

Der überwiegende Bereich unterliegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keiner anthropogenen Nutzung. Eine im östlichen Bereich befindliche Asphaltfläche wurde in der Vergangenheit als Lagerfläche für Baumaterial

genutzt. Momentan stellt auf einer Teilfläche ein nahe gelegenes Autohaus PKWs aus ihrem Sortiment aus.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, nördlich der Bergstraße, befinden sich drei Einfamilienhäuser und daran anschließend zwei Gebäude mit Gewerbenutzung. Etwa im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich der Stumpf einer ehemaligen Windmühle, die von Resten eines Obstgartens umgeben ist.

Das Areal wird von ortsrandbezogenen Nutzungen (Tankstelle, Aldi-Markt) und aufgelockerter Wohnbebauung umgeben.

Durch den B-Plan Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ werden untergeordnete Bereiche des B-Planes Nr. 12 „B 107n – Ortsumgehung“ geändert.“ Ein Auszug des Bebauungsplanes befindet sich in den Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan.

5.2 Naturräumliche Einbindung und Landschaftsbild

Das B-Plan-Gebiet befindet sich naturräumlich im Bereich der Eilenburg-Dübener Mulde-Niederung. Hier durchbricht die untere Mulde die pleistozänen Platten der Dahlen-Dübener Heide. Im Gebiet stehen Sandlöß-Staugleye an, bei denen sich Sandlöße über Geschiebelehm, Schmelzwassersanden und Flussschotter gebildet haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Ortsrandbereich von Eilenburg. Dieser Teil der Ortslage ist durch bestehende Gewerbeansiedlungen, städtisch geprägte Wohnbebauung und Wohnsiedlungen mit Einfamilienhäusern mit Hausgärten gekennzeichnet. Prägend ist die am westlichen Rand des Geltungsbereiches im Einschnitt verlaufende Bundesstraße 107 und nördlich die Kreisstraße K 7442 (Kospaer Landstraße/ Bergstraße).

Der Geltungsbereich selbst ist überwiegend durch eine großflächige Ruderalflur mit Übergängen zu einer ruderal geprägten Frischwiese gekennzeichnet. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein kleiner Gewerbebetrieb, östlich an diesen angrenzend liegt ein Grundstück mit Einfamilienhäusern und ausgedehntem Garten (überwiegend Ziergarten). Der Garten geht in nördlicher Richtung in einen Streuobstbestand über. Teile des Streuobstbestandes sind stark verbuscht bzw. verbracht. Die Streuobstwiese ist als gesetzlich geschütztes Biotop anzusehen.

Das Landschaftsbild ist auf Grund von Struktureichtum und Naturnähe von mittlerer Bedeutung.

Das Plangebiet berührt keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

5.3 Verkehrsstruktur

Der gesamte Geltungsbereich ist von Straßen umgeben und liegt am Kreuzungspunkt der in West-Ost-Richtung verlaufenden Kreisstraße K 7442 und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße B 107 (Bad-Düben – Grimma – Colditz).

Im Zuge der Realisierung der Ortsumgehung der B 107 wurde die ehemalige Leipziger Landstraße, jetzt Bergstraße, als ehemalige westliche Ortseinfahrt abgehängt. Der Verkehr aus westlicher Richtung (K 7442) fließt jetzt über die Kospaer Landstraße und den im Geltungsbereich befindlichen Teil der Rödgener Straße Richtung Stadtzentrum. Die Bergstraße dient im südlichen Bereich als Erschließungsstraße und im östlichen Teil als innerstädtische Verbindungsstraße.

5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Areal ist bis auf die Wohn- und Gewerbegebäude im Süden des Geltungsbereiches nicht mit Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Leitungssysteme queren das Plangebiet nicht.

Lediglich im Straßenbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen unterschiedlicher Medien. Besondere Beachtung gilt dabei auch den im Gebiet vorhandenen Telekommunikationslinien, deren Beschädigung bei der Umsetzung der Planung zu vermeiden ist. Eine Verlegung dieser Linien ist nur mit erhöhtem Aufwand möglich.

Der nächste Anschluss für die Stromversorgung ist die Ortsnetzstation Brunnerstraße. Die nächsten Trinkwasserversorgungs- und Transportleitungen befinden sich sowohl in der Bergstraße als auch in der Rödgener Straße im Straßenbereich. Die nächstgelegenen Mischwassernetz-Anschlusspunkte zur Ableitung anfallender häuslicher Abwässer und des Niederschlagswassers befinden sich nördlich des Plangebietes an der Kospaer Landstraße im Bereich der Auffahrt zur B107 und südlich an der Bergstraße im Bereich der Einmündung der Straße der Jugend. Laut Aussage des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung ist bei letzterem Anschlusspunkt die einzuleitende Mischwassermenge auf 10l/s beschränkt.

Auf dem ehemaligen Flurstück 78/9 (jetzt 78/19 und 78/20) der Flur 14 befand sich eine Gasdruckanlage inklusive entsprechender Versorgungsleitungen, die öffentlichen Gasversorgungszwecken dienten. Diese wurden in ihrer Gesamtheit 2003 zurückgebaut.

5.5 Oberflächengewässer/Trinkwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen bzw. zur Zeit der Bearbeitung bekannt.

6.7 Boden

Im Untersuchungsgebiet stehen natürlicherweise Sandlöß-Staugleye an, bei denen sich Sandlöße über Geschiebelehm, Schmelzwassersande, Flussschotter, tertiärem Ton oder Festgestein gebildet haben. Diese Böden haben eine gehemmte Wasserdurchlässigkeit durch stauenden Untergrund. Häufig sind die Böden schwach sauer bis sauer, besitzen eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und ein mittleres Nährstoffpotential. Sie neigen zu einem ausgeprägten Wechsel von Staunässe und Austrocknung. Ihr Sorptionsvermögen wird als mittel bis hoch eingestuft.

Durch die starke anthropogene Überprägung wird im Stadtgebiet von einer Abweichung von diesen natürlicherweise vorkommenden Böden ausgegangen. Die Böden im städtischen Bereich (einschließlich des Geltungsbereiches) werden als Syrosem aus Anthrofestsubstraten, Hortisol und gering verbreitet Regosol aus anthropogen umgelagerten Substraten natürlicher und technogener Herkunft beschrieben (Übersichtskarte der Böden des Landes Sachsen im Maßstab 1:200.000).

Die Bodenkonzeptkarte des SMUL verzeichnet den Geltungsbereich lediglich als Ortslage und enthält zur Bodenzusammensetzung keine Angaben.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bedeutung stellen die Böden des Baugebietes nur Böden „von allgemeiner Bedeutung“ dar, da sie hinsichtlich Nährstoffversorgung und Wasserhaushaltsfunktion nur mittel bedeutsame Wertigkeiten aufweisen.

Für den Stadtteil Berg liegt im Bereich des Wohngebietes „An der Leipziger Höhe“ ein Baugrundgutachten vor. Standortkonkrete Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

5.8 Kultur und Sachgüter

Im eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich keine archäologischen Bodendenkmale gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Südöstlich schließen sich jedoch eine früh- bis hochmittelalterliche Siedlung und ein früh- bis spätmittelalterlicher alter Dorfkern (600 bis 1500 nach Chr.) an, die auf der sächsischen Landesliste der Bodendenkmale gekennzeichnet sind. Auf Grund dieser archäologischen Kulturdenkmale in der näheren Umgebung ist von einer archäologischen Relevanz auch für den Geltungsbereich auszugehen.

Im Plangebiet existieren keine Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG. Der Mühlenstumpf auf dem Grundstück Bergstraße 32 innerhalb des Obstgartens wurde nach einem Brand im Jahr 1934 teilweise abgetragen. Er steht nicht unter Denkmalschutz und wird als nicht erhaltenswert eingestuft.

Dieser Sachverhalt und für die bestehende Meldepflicht bei Bodenfunden ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 –Hinweise– ein entsprechender Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der südwestliche Teil des Plangebietes, in dem sich drei Wohnhäuser und daran anschließend zwei Gebäude mit Gewerbenutzung befinden, wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll das gemischt genutzte Bestandsgebiet und dessen weitere Entwicklung gesichert werden.

Für den größeren Teil der Fläche im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Verbindung mit § 1 (4) 1 Nr. 2 BauNVO wurde das Gewerbegebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eingeschränkt.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist die Berücksichtigung des Belanges der Wirtschaft nach Gewerbeausübung, die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Im Mischgebiet wird die maximal zulässige GRZ mit 0,6 festgesetzt, um eine weitere, dem gemischten Bestand entsprechende Entwicklung zuzulassen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Firsthöhe (8 bzw. 6 m) begrenzt. Die festgelegte Höhe orientiert sich dabei am umgebenden baulichen Bestand. Um das städtebauliche Einfügen in den umgebenden Bestand zu sichern, ist die zu erwartende, entsprechend den eingeräumten Möglichkeiten sehr hohe Bebauungsdichte mit in Betracht zu ziehen. Die Orientierung erfolgt daher nicht an den höchsten Gebäuden der umgebenden Bebauung (Straße der Jugend, Rödgener Straße), sondern an deren mittleren Gebäudehöhe.

6.3 Bauweise

Da hier die Regelung der offenen bzw. geschlossenen Bauweise auf Grund der Größe des Baufeldes und der noch nicht geklärten Grundstücksaufteilungen nicht sinnvoll ist, wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, bauliche Anlagen auf den Grundstücken so zu errichten, wie es nach den Produktions- Verkaufs- und Lagerprozessen sinnvoll und notwendig ist.

Um übergroße Gebäudelängen parallel zum Straßenverlauf zu verhindern, die dem Charakter der umgebenden Bebauung widersprechen würden, wird weiterhin festgesetzt, dass alle 60 m der Gebäudelänge eine Untergliederung des Baukörpers zu erfolgen hat. Das Gliederungsmaß entspricht einem Drittel des längsten Straßenabschnittes entlang der Kospaer Landstraße und sichert damit die ausreichende Gliederungswirkung.

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine weitere, dem Charakter des Gebietes entsprechende Entwicklung zuzulassen.

6.4 Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken geregelt. Grenzabstände ergeben sich durch die Abstandsflächenregelung der Sächsischen Bauordnung.

In dem kleineren Gewerbegebietsteil (GEe 2) nördlich des Verkehrsknotenpunktes weicht die Baugrenze lediglich um 3 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück, da der bestehende Straßenraum der Rödgener Straße ein engeres Profil aufweist. Die Baugrenze entlang der Bergstraße orientiert sich am vorderen Punkt der vorhandenen Bebauung.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über die Kospaer Landstraße und die Bergstraße. Auf die Festsetzung von konkreten Zufahrtsbereichen wird verzichtet, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung der Baugebietsflächen zu ermöglichen. Bereiche entlang dieser Straßen, die eine Zufahrtmöglichkeit aus verkehrstechnischen Gründen nicht zulassen (Kreuzungsbereich an der Auffahrt zur B 107 mit bestehender Lichtzeichenanlage und der Ausschwenkbereich des geplanten Kreisverkehrs), werden für Grundstückszu- bzw. -ausfahrten ausgeschlossen.

Wie bereits unter Punkt 3 dargelegt, hat sich durch den Neubau der B 107, deren Anschluss über die Kospaer Landstraße sowie dem Abhängen der Bergstraße und der Verkehrsführung Richtung Leipzig über die Kospaer Landstraße am Knotenpunkt von Kospaer Landstraße, Rödgener Straße und Bergstraße die Notwendigkeit der Verbesserung der Verkehrsführung ergeben. Die Festsetzung der Verkehrsfläche für den Kreisverkehr erfolgt auf der Grundlage der Verkehrskonzeption vom Januar 2005 (Büro Klemm & Hensen GmbH). Diese weist auch die Neuanbindung der Lahnstraße an den Kreisverkehr über die Bergstraße aus.

Die Festsetzung der restlichen Verkehrsflächen folgt dem bestehenden Straßenverlauf und beinhaltet die Führung von Gehwegen zu beiden Seiten der Straße.

Die Breite der ursprünglichen Bundesstraße, jetzt zur Ortstraße herabgestufte westliche Teil der Bergstraße, kann zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend einer reinen Anliegerstraße verringert werden. Um eine spätere Änderung des B-Planes auszuschließen, wurde aus o.g. Grund nur ca. die Hälfte der Bergstraße in den Geltungsbereich aufgenommen.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über eine Ortsnetzerweiterung. Dafür muss ein neues Zuleitungskabel aus der Ortsnetzstation Brunnerstraße verlegt werden.

7.2.2 Trinkwasserversorgung

Nach Aussage des Versorgungsverbandes Eilenburg – Wurzen ist die Trinkwasserversorgung durch das Vorhandensein von Trinkwasserversorgungs- und Transportleitungen im Straßenbereich von Bergstraße und Rödgener Straße gesichert.

7.2.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist derzeit nicht gesichert. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden erforderlich.

7.2.4 Ableitung des Schmutzwasser

Nach Aussage des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ ist die Ableitung der anfallenden Abwässer gesichert. Die Ableitung des gesamten, auf den Flächen anfallenden, häuslichen Schmutzwassers erfolgt über das öffentliche Mischwassernetz. Die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes können über den Mischwassernetz-Anschlusspunkt an der Kospaer Landstraße im Bereich der Auffahrt zur B107 entsorgt werden; die Flächen entlang der Bergstraße über die dort verlaufenden Leitungen.

7.2.5 Ableitung des Niederschlagswassers

Die Grundstücke angrenzend an Bergstraße, Rödgener Straße und den westlichen Teil der Kospaer Landstraße (Bereich des Kreisverkehrs) entwässern in das Mischwassernetz der Bergstraße; Grundstücke angrenzend an die Kospaer Landstraße entwässern in das Mischwassernetz an der Auffahrt zur B 107.

Um eine möglichst effektive Bewirtschaftung der Niederschlagswasserableitung zu gewährleisten wird das anfallende Niederschlagswasser über

verrohrte Sammelleitungen entlang von Kospaer Landstraße, Rödgener Straße und Bergstraße dem öffentlichen Mischwassernetz zugeführt.

Da nach Aussage des zuständigen Abwasserzweckverbandes im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung die einzuleitende Menge in das Leitungsnetz der Bergstraße auf maximal 10 l/s beschränkt ist, sind auf den entsprechenden Grundstücken bei Bedarf Drosselungseinrichtungen (z.B. Stauraumkanal ö.ä.) vorzusehen.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser sollte vorrangig für die Bewässerung von Grünanlagen und Nutzung für Bereiche ohne Trinkwasser (Sammlung in Zisternen), evtl. Dachbegrünungen, Anlage eines Feuchtbiotops o.ä. genutzt werden.

8. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Um immissionsschutzrechtliche Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Bebauungsplangebiet und der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes sowie die Unverträglichkeit zwischen den Flächen im Plangebiet selbst zu vermeiden, werden für die Flächen im Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt. Die festgesetzten Werte beruhen auf der Schalltechnischen Untersuchung - Geräuschkontingentierung des Büros Dr. Kiebs & Partner vom 28.08.2013.

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.

Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche bzw. Strecke in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Das Plangebiet wurde in zwei Teilflächen unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schalleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und/oder Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht und der konkreten umgebenden Bebauung (allgemeine Wohnnutzung, Mischgebietsnutzung) Rechnung getragen. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schran-

ke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den aus dem festgesetzten Emissionskontingent abgeleiteten anteiligen Immissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Es kommt bei einer späteren Ansiedlung von Vorhaben oder Anlagen auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabensträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o. ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingents verhindert.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$ zu ersetzen ist.

Für einzelne benannte Immissionsorte kann der aus dem Emissionskontingent abgeleitete zulässige Immissionspegel um den Wert des festgesetzten Zusatzkontingentes erhöht werden. Das bedeutet, dass in bestimmte Richtungen eine höhere Schallabstrahlung möglich ist.

9. Grünordnerisches Konzept

Zur Umsetzung der Planung sind auf der Fläche Gehölze, Obstbäume und der Stumpf einer ehemaligen Windmühle zu beseitigen. Durch die Lage des Vorhabens im Innenbereich liegt kein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand vor. Durch den Rückbau der ehemaligen Mühle und die Beseitigung der Gehölzbestände besteht jedoch die Möglichkeit, dass Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Unabhängig vom Vorliegen eines Eingriffstatbestandes ist die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Lebensräume verboten.

Zum B-Plan wurde aus diesem Grund ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit nachfolgender Aufgabenstellung erarbeitet.

- Erarbeitung eines Artenschutzfachlichen Gutachtens für Gebäude bewohnende Tierarten mit Schwerpunkt Fledermaus- und wildlebende Vogelarten einschl. deren Nist- und Lebensstätten

- Erarbeitung eines Artenschutzfachlichen Gutachtens einschl. Bilanzierung des Lebensraumverlustes für die Obstbaumbestände nach Naturschutzrecht und Baumschutzsatzung der Stadt Eilenburg

Die vorliegende Planung dient der Herstellung des Einvernehmens mit der Naturschutzbehörde zum B-Plan einschließlich einer möglichen naturschutzrechtlichen Befreiung, der Darstellung von Maßnahmen zur Konfliktminimierung und dem Vorschlag von Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz.

Die Untersuchungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Kospaer Landstraße / Bergstraße“ Eilenburg ergibt keine Beeinträchtigung von Lebens- und Niststätten wildlebender Tierarten durch die geplanten Abbruch und Fällmaßnahmen, sofern diese in der Zeit von September bis Februar des jeweiligen Jahres erfolgen und die beschriebenen Schutzmaßnahmen einschl. Nachkontrolle durchgeführt werden. Die vorhandenen zwei Niststätten von Nischenbrütern sind durch Errichtung von drei Nistkästen als Halbhöhle zu ersetzen.

Darüber hinaus werden durch die Beseitigung von Gehölzen und Obstbäumen Lebensräume beseitigt, welche teilweise als Streuobstwiese nach § 30 BNatSchG und § 26 SächsNatSchG besonders geschützt sind. Für den Ausgleich des Verlustes an Lebensstätten für wildlebende Tierarten sowie für die Beseitigung besonders geschützter Lebensräume werden folgende zwei Varianten vorgeschlagen:

Variante 1:

Diese Variante beinhaltet den direkten Ersatz des beseitigten Lebensraumes vor Ort. Es soll entlang der Oberkante des Böschungseinschnittes zur Bundesstraße 107 auf einem Streifen von 10 m Breite eine Doppelreihe Obstbäume angelegt werden. 40 Bäume mit einem Pflanzabstand von 8 m und einem Stammumfang von 12 bis 14 cm werden in Gruppen von je 10 Bäumen gepflanzt. Zwischen den Baumgruppen sollen drei Lücken je 12,5 m Länge sein.

Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock zu versehen sowie ein Rindenschutz gegen Frostrisse und Sonneneinstrahlung (Schutzanstrich oder Schilfrohrmatte) sowie ein Wildverbisschutz (Draht- oder Kunststoffmanschette) vorzusehen.

Auf der Fläche von insgesamt etwa 2.326 m² ist ein Landschaftsrasen einzusäen. Die Ansaat von Kräutermischungen soll zugunsten der Sukzession autochthoner Arten unterbleiben. Die Fläche ist maximal 2 x jährlich zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt dabei frühestens Mitte Juli des jeweiligen Jahres, um ein Aussamen der Gräser und Kräuter vor dem Schnitt zu gewährleisten. Das Schnittgut ist von der Fläche zu beräumen. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche möglich.

Die Maßnahme ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Beseitigung der bestehenden Streuobstwiese abzuschließen.

Variante 2:

Die Variante 2 beinhaltet den Ersatz der beseitigten Streuobstwiese an anderer Stelle auf einer Ökokontofläche. Als Ausgleichskonto soll das Ökokonto der Eilenburger Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft in der Beethovenstraße Eilenburg herangezogen werden, welches durch eine Streuobstwiese gespeist wird. Dadurch ist der gleichartige Lebensraumerersatz gewährleistet. Da die Bilanzierung über ein Ökokonto erfolgt, ist es notwendig, die bestehende Streuobstwiese in Wertpunkte umzurechnen:

Fläche: 3.100 m²

Wertpunktzahl Streuobstwiese: 25 WP abzgl. 1 WP für Erhaltungszustand = 24 WP

Gesamtzahl ausgleichender Wertpunkte: 3.100 m² x 24 WP = 74.400 WP

Auf dem Ökokonto der EWV sind die 74.400 Wertpunkte verfügbar und können bei Entscheidung über eine der Ausgleichsvarianten abgerufen werden. Das hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Beseitigung der bestehenden Streuobstwiese zu erfolgen.

→ Die Entscheidung dazu liegt vor dem Satzungsbeschluss vor.

Weiterhin werden noch zwei Nistkästen für Höhlenbrüter entlang der Hecke und der Baumreihe aufgestellt.

Alle 5 Nistkästen werden einzeln auf Stangen mit einem Abstand von mind. 30 m errichtet. Sie sind mardersicher auszuführen. Es werden Nistkästen aus sägerauhem Nadelholz, Brettstärke mind. 20 mm, oder aus Holzbeton verwendet. Es sind Kästen, Maße mind. 18x18x28 cm, Flugloch D 28 mm (für Höhlen) zu verwenden.

Zwischen dem Gewerbegebiet 1 und der Mischgebietsflächen wurde eine Pflanzfläche 2 festgesetzt, welche die Gebiete räumlich trennen soll.

Die Pflanzlisten 1 und 2 dienen dabei als Empfehlung bei der Bepflanzung.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebietsfläche:	17.725 m ²
Mischgebietsfläche:	5.320 m ²
Verkehrsfläche:	11.030 m ²
Öffentliche Grünfläche:	2.285 m ²
Räumlicher Geltungsbereich:	36.360 m ²

11. Überschlüssige Kostenschätzung

→ wird bis zur Offenlage des B-Plan-Entwurfes ergänzt

12. Hinweise

Ergänzend zu den auf der Planzeichnung bereits enthaltenen Hinweisen soll an dieser Stelle noch auf zusätzliche, ergänzende Fakten hingewiesen werden.

12.1 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

12.2 Altlasten

Wie bereits unter Punkt 5.6 dargestellt, ist das Plangebiet nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/ Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG vor. Ergeben sich im Zuge der Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs.3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs.2 SächsABG vom 31. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde mitzuteilen. Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBodSchG und SächsABG benötigt. Gemäß § 4 Abs.2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

12.3 Abfall/Schutz des Bodens

Abfallrecht

Bei der Baumaßnahme entstehende Abfälle (z.B. Auskofferungsmaterialien, Straßenaufbruch, Bauschutt usw.) sind in erster Linie nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG)

vom 27. September 1994 in der derzeit gültigen Fassung ordnungsgemäß zu verwerten. Bei der Verwertung ist zu beachten, dass das Material kontaminationsfrei (schadstofffrei) ist, d.h. vor Verwertung der Materialien sind diese zu separieren und einer ordnungsgemäßen Behandlung zuzuführen. Sollte kein Wiedereinbau erfolgen, sind die zu verwertenden Bau- und Abbruchabfälle gemäß § 2 Abs. 5 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) einer Bauschuttrecyclinganlage zuzuführen und nicht zu deponieren. Ist eine Verwertung des Bauschutts wirtschaftlich nicht zumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG), ist dieser ordnungsgemäß und nachweislich in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Kontaminierte (schadstoffhaltige) Abfälle und Materialien (Kabelreste, Dachpappe, Fußbodenbeläge usw.) sind getrennt von den anderen Abfällen, die nicht verwertet werden, dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit ordnungsgemäß und nachweislich nach den Vorschriften des KrW-/AbfG auf den dafür vorgesehenen Anlagen zu beseitigen. Abfälle zur Beseitigung sind vom Anfallort auf direktem Wege einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Anfallendes Altholz ist auf Grund der Altholzverordnung (§ 9 AltholzV) zum Zwecke der Beseitigung in einer zugelassenen Anlage thermisch zu behandeln. Eine Deponierung von Altholz stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 13 Nr. 9 AltholzV dar.

Entsprechend § 5 Abs.2 KrW-/AbfG besteht eine Pflicht zur (stofflichen) Verwertung von Bodenaushub. Der Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen bzw. einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Bodenschutz

Für die Erschließung der Baugebiete ist der Oberboden gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in einer Mächtigkeit von 0,3 m abzutragen und ordnungsgemäß auf Bodenmieten zwischen zu lagern. Der Oberboden ist nach Bauabschluss auf alle Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzubringen. Überschüssiger belebter Oberboden ist einer schadlosen Verwertung entsprechend der Eignung im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 zuzuführen.

Für die weitestgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz des Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung (im Rahmen von § 9 (1) Nr. 10 BauGB) sind die baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vom Baubetrieb freizuhalten.

Die DIN - Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen...) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

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. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/9 8) Verwertung von Bodenmaterial ist einzuhalten.

12.4 Verringerung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen

Vorausgesetzt, dass keine betriebsbedingten Schadstoffe in den Boden gelangen, hat die Befestigung privater Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze, Fußwege) mit offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite mind. 10 mm), Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu erfolgen.

12.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird die Begrünung der Dachflächen ausdrücklich empfohlen.

Ebenso ist die Fassadenbegrünung erwünscht. Nicht gegliederte Fassadenabschnitte von Gebäuden von mehr als 150 m² sollten mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden.

12.6 Lage- und Höhenpunkte

Das Lage- und Höhenpunktfeld ist gemäß § 22 SächsVermG zu erhalten, die Gefährdung von Vermessungs- und Grenzmarken ist beim Landratsamt Nordsachsen, Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen sofort anzuzeigen.

12.7 Denkmalschutz

§ 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Fund und die Fund-stelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes so-wie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

(3) Auf die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe gemäß § 14 SächsDSchG wird hingewiesen.

(4) Der Beginn des Oberbodenabtrags und alle erdgreifenden Baumaßnahmen sind mindestens vier Wochen vorher mit dem Landesamt für Archäologie abzustimmen, um eine Begutachtung der Fläche zu vereinbaren.

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.03 (SächsGVBl. S.55, ber. S. 159) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Bauordnung (SächsBauO) in der Neufassung vom 28.05.04 (SächsGVBl S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGbl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung

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

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.99 (SächsGVBl, S. 261 in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 438) in der derzeit gültigen Fassung

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

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

Sächsisches Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. Nr. 9 S. 261 in der derzeit gültigen Fassung

Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 in der derzeit gültigen Fassung

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 12.07.13

Regionalplan Westsachsen, verbindlich seit 25.07.2008 Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008)

14. Anlagen

- Anlage 1 Naturschutzfachliche Planung – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 19.09.2013
- Anlage 2 Verkehrskonzeption zum Bebauungsplan vom Januar 2005
- Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung 28.08.2013
- Anlage 4 Auswirkungenanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Lebensmittelmarktansiedlung in der Bergstraße in der Großen Kreisstadt Eilenburg“ vom 22.05.2013 wurde von der BBE Handelsberatung GmbH
- Anlage 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12
- Anlage 6 Pflanzliste 1 und 2

IBS GmbH Eilenburg
Wilhelm-Raabe-Straße 2
04838 Eilenburg

Ursprüngliche Fassung:
Büro Sahlmann & Partner
Wolfram Mohr, Dipl.-Ing. Architektur und Stadtplanung
Leipzig, 30. November 2006