planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17
04838 Doberschütz

Projekt:

Bebauungsplan „Kiessee – Sprotta Siedlung“
der Gemeinde Doberschütz
Ortsteil Sprotta-Siedlung
nach § 13b BauGB

Begründung zur Satzung

Erstellt:

November 2020

Auftragnehmer:

büro.knoblich
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin·Erkner·Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

J. Meisner

Projekt-Nr.

19-120

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 3926

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis 4

2 Anwendbarkeit des § 13b i.V.m. § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren 4

3 Bearbeitungsverfahren 6

3.1 Plangrundlage 6
3.2 Planungsverfahrensschritte 6
3.3 Wesentliche Änderungen und Ergänzungen im Vergleich zum Entwurf vom 25.08.2020 7

4 Lage, Abgrenzung 7

5 Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen 8

5.1 Bestandsaufnahme/Analyse 8
5.2 Übergeordnete Planungen 9
5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht 10
5.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes 11

6 Geplante bauliche Nutzung 11

6.1 Art der baulichen Nutzung 11
6.2 Maß der baulichen Nutzung 11
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 12

7 Grünflächen 12

8 Flächen für Aufschüttungen 12

9 Erschließung 13

9.1 Verkehrserschließung 13
9.2 Nebenanlagen, Stellplätze 14
9.3 Trink- und Löschwasser 14
9.4 Abwasser 15
9.5 Niederschlagswasser 15
9.6 Strom 15
9.7 Gas 16
9.8 Telekommunikation 16
9.9 Abfallentsorgung 16

10 Immissionsschutz 17

10.1 Einwirkungen auf das Plangebiet 17
10.2 Auswirkungen innerhalb des Plangebiets 18
10.3 Maßgeblicher Außenlärmpegel 18
10.4 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen 18
10.5 Auswirkungen durch das Vorhaben 20

11 Naturschutz und Landschaftspflege 20

11.1 Schutzgüter im Bestand 21
11.2 Auswirkungen des Vorhabens 21
11.3 Grünordnerische Festsetzungen 23
11.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen 24

12 Artenschutzrechtliche Einschätzung 25

12.1 Rechtliche Grundlagen 25

12.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren 25
12.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände 26

13 Örtliche Gestaltungsfestsetzungen und -hinweise 28

14 Flächenbilanz 28

15 Hinweise 29

16 Quellenverzeichnis 34

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans 6
Tab. 2: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel (DIN 4109-1:2018:1) 19
Tab. 3: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Sträucher, einheimisch, standortgerecht 23
Tab. 4: artenschutzrelevante Wirkfaktoren 26
Tab. 5: Flächenbilanz 28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (RAPIS, 2019, nicht maßstäblich) 8
Abb. 2: Auszug FNP, GEMEINDE DOBERSCHÜTZ, 2012 (RAPIS, 2019) 10

Anlagenverzeichnis

Anl. 1: Löschwassernachweis vom 19.05.2017
Anl. 2: Geräuschprognose vom 26.01.2018
Anl. 3: Gutachterliche Stellungnahme Geräuschprognose vom 05.08.2020

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Aufgrund anhaltend hoher Anfragen nach Baugrundstücken in der Gemeinde Doberschütz sieht sich die Gemeinde veranlasst, den vorliegenden Bebauungsplan „Kiessee – Sprotta Siedlung“ aufzustellen. Betroffen ist das in der Gemarkung Sprotta, Flur 1 liegende ehemalige Flurstück 16/6. Dieses wurde zwischenzeitlich bereits geteilt in die Flurstücke 16/17, 16/18, 16/19, 16/20, 16/21, 16/22, 16/23, 16/24 und 16/25. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.596 m².

Geplant ist die Errichtung von bis zu acht Einfamilienhäusern an einer von der Straße Zum See abgehenden Stichstraße mit Wendehammer. Mit der Erschließung des Flurstücks 16/6 werden bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen, Medien, (teilweise) bereits vorhandene Straße, optimal ausgenutzt.

In den letzten Jahren registriert die Gemeinde Doberschütz eine stetig steigende Anzahl an Bauanfragen. Dabei spielen insbesondere Rückkehrer, die im Ort aufgewachsen sind und nun in ihrer ehemaligen Heimat sesshaft werden wollen, eine große Rolle. Der größte Anteil an Bauwilligen besteht aus jungen Familien, die an Doberschütz die Lagegunst zu nah gelegenen zentralen Orten und an Sprotta-Siedlung insbesondere die gute Lage zu Erholungsgebieten wie z.B. dem Kiessee nördlich der Straße Zum See schätzen.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der an das Plangebiet im Norden, Osten und Westen angrenzenden Wohnnutzung wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung jedoch nicht beeinträchtigt. Da der vorliegende Bebauungsplan somit nicht aus dem FNP entwickelt wird, muss er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig an die Straße Zum See über eine teilweise bereits vorhandene Straße angebunden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kiessee – Sprotta Siedlung“ sollen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:
- Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnbauland zur Errichtung von bis zu acht Wohngebäuden
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Gemeinde Doberschütz stellt den Bebauungsplan „Kiessee – Sprotta Siedlung“ nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB auf.

2 Anwendbarkeit des § 13b i.V.m. § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 13b i.V.m. § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt werden.

Hintergrund der Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, bis zum 31.12.2019 Planungsvorhaben der Innenentwicklung auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu erleichtern, um ein geringfügiges Wachstum der Siedlungen und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gem. § 13b wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB erweitert auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern (überbaubare Fläche laut GRZ), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die versiegelbare Fläche im Plangebiet gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauGB ist mit 1.754 m² geringer als 10.000 m² und ist somit mit den Anforderungen des § 13b BauGB vereinbar.

Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser auf einer Fläche von 6.596 m² werden nicht die Voraussetzungen für UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG erfüllt. Auch nach Landesrecht besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) ist aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet befindet sich ca. 1 km westlich des Plangebiets. Von der geplanten Nutzung als Wohngebiet gehen aufgrund dieser Entfernung keine Auswirkungen auf dieses Gebiet aus. Zudem sind aufgrund der Festsetzung eines Wohngebiets keine schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten. Der nächstgelegene Störfallbetrieb ist die Stockmeier Chemie Eilenburg GmbH & Co. KG zwischen Eilenburg und Kospa. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 6 km und dazwischen befindet sich die Stadt Eilenburg mit vielen Nutzungen mit einem ähnlichen Schutzanspruch wie das geplante Wohngebiet. Somit gehen von diesem Störfallbetrieb keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet aus. Insgesamt sind damit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Die geplanten Bauflächen werden im Norden, Osten und Westen vom Siedlungskörper des Ortsteiles Sprotta-Siedlung entlang der Straße Zum See umschlossen. Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich an der Erschließungsstraße Zum See aufeinanderfolgende Gebäude zum ständigen Aufenthalt von Menschen, die innerhalb des Geltungsbereichs eine Siedlungslücke aufweist. Die im und angrenzend an das Plangebiet existierende (Wohn-) Bebauung soll im Plangebiet ebenfalls etabliert werden. Deshalb und aufgrund einer existenten angemessenen Baukonzentration von gewissem Gewicht, wird seitens der Gemeinde von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil ausgegangen. Das Flurstück 16/6 jedoch ist als Außenbereichsfläche zu werten. Aufgrund seiner Größe kann es nicht mehr als Baulücke innerhalb einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gesehen werden. Der gegenständliche Geltungsbereich wird mit dem Ziel der Nachverdichtung überplant. Dies ist aus Sicht der Gemeinde eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung von an den Ortsteil angrenzenden Außenbereichsflächen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen kann somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB angewendet werden. Damit kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3 Bearbeitungsverfahren

3.1 Plangrundlage

Als planerische Grundlage dient der Katasterauszug der Gemarkungen Sprotta Flur 1, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Doberschütz am 21.10.2019.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

3.2 Planungsverfahrensschritte

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Kiessee – Sprotta Siedlung“ gefasst.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Datum/ Zeitraum**
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB	10.10.2019
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB	08.11.2019
3. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	13.04.2020 – 15.05.2020
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplans durch die Gemeinde Doberschütz und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	03.09.2020
5. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	05.102020 – 06.11.2020
6. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	05.102020 – 06.11.2020
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	03.12.2020
8. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Datum/ Zeitraum**
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	03.12.2020
10. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes	§ 10 Abs. 3 S. 1 BauGB	

3.3 Wesentliche Änderungen und Ergänzungen im Vergleich zum Entwurf vom 25.08.2020

Aktualisieren der Plangrundlage:
Seit Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde das ehemalige Flurstück 16/6 zwischenzeitlich geteilt. Die Planung wurde daher an die neuen Flurstücke angepasst. Dadurch kam es zu kleineren Korrekturen an der Flächenbilanz.

Nachrichtliche Übernahme bestehender Versorgungsanlagen:
Seit Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurden bereits Stromleitungen in den künftigen Straßenverkehrsflächen verlegt. Diese wurden daher nachrichtlich in der Planzeichnung ergänzt.

Ergänzung einer Festsetzung zum Schallschutz der Außenwohnbereiche:
Um auch die Außenwohnbereiche vor Lärm zu schützen, welcher die Schwelle zur Unzuträglichkeit überschreitet, wurde eine zusätzliche Festsetzung ergänzt, wonach bei festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für den Tageszeitraum von 65 dB(A) passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. verschiebbare Balkonverglasungen, Bau der Terrasse an der lärmabgewandten Seite) vorzusehen sind.

Ergänzung einer Festsetzung zu Stellplätzen je Wohneinheit:
Es wurde eine textliche Festsetzung ergänzt, wonach je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten sind. Diese Maßgabe war im Bebauungsplanentwurf bereits in der Begründung formuliert, wurde jedoch versehentlich nicht als Festsetzung in die Planzeichnung übernommen.

Ergänzung von Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:
In ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf hat die Landesdirektion Sachsen darauf hingewiesen, dass auch im beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes darzustellen und in die Abwägung einzustellen sind. Hierfür sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter darzustellen. Diese Darstellung wurde in der Begründung im Kapitel 11 ergänzt. Es wurde dargelegt, dass aufgrund der Planung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten ist.

4 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich gehört zur Gemeinde Doberschütz, Landkreis Nordsachsen. Er befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteiles Sprotta-Siedlung (vgl. Abb. 1).

Folgende Nutzungen grenzen an den Geltungsbereich an:

- Norden: Straße Zum See (Sprotta, Flur 1, Flurstück 136/1) Wohnbebauung (Sprotta, Flur 1, Flurstücke 16/15 und 16/16)

- Osten: Wohnbebauung an der Straße Zum See/Stichstraße (Sprotta, Flur 1, Flurstücke 17/1 bis 17/14)
- Süden: Bahnlinie Halle Hbf - Guben (Sprotta, Flur 1, Flurstück 25/17) sowie daran anschließend die Bundesstraße 87 (Sprotta, Flur 1, Flurstück 135/3)
- Westen: Wohnbebauung an der Straße Zum See (Sprotta, Flur 1, Flurstücke 15/2, 15/3, 15/4, 16/7 und 16/8)

Abb. 1: Lage des Plangebietes (RAPIS, 2019, nicht maßstäblich)

Der Geltungsbereich weist eine besonders günstige Lage in Bezug auf die Nähe zum im REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008), im ENTWURF REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (2015) und im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) ausgewiesenen Mittelzentrum Eilenburg auf. Das Zentrum der Stadt liegt in ca. 3,5 km Entfernung und ist über die Straßen Zum See, Torgauer Landstraße, Ziegelstraße und Torgauer Straße erreichbar.

5 Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen

5.1 Bestandsaufnahme/Analyse

Der Geltungsbereich stellt sich aktuell größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Norden der Fläche besteht ein Schuppen mit einer überbauten Fläche von etwa 45 m². An der östlichen Grenze des Plangebietes werden Teilflächen zum Abstellen von PKW genutzt.

5.2 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Doberschütz liegt im Landkreis Nordsachsen, gehört zur Planungsregion Leipzig-Westsachsen und liegt entsprechend des LANDESENTWICKLUNGSPLANS SACHSEN (2013), des REGIONALPLANS WESTSACHSEN (2008) und des ENTWURFS DES REGIONALPLANS LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (2015) im ländlichen Raum.

Gemäß des Grundsatzes 1.2.2 des LANDESENTWICKLUNGSPLANS SACHSEN (2013) ist der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterzuentwickeln und zu stärken. Die äußerst günstige Lage zur Stadt Eilenburg, die Nähe zu Erholungsgebieten wie der Dübener Heide oder der Kiesgrube mit Sport- und Freizeitangeboten rufen eine konstant hohe Nachfrage an Baugrundstücken in der Gemeinde Doberschütz und dementsprechend auch im Ortsteil Sprotta-Siedlung hervor. Mit der Ausweisung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird die Attraktivität des Ortsteils Sprotta-Siedlung gefestigt und seine Entwicklung weiter vorangetrieben.

Gemäß dem Ziel 4.4.1 des REGIONALPLANS WESTSACHSEN (2008) bzw. dem Ziel 4.1.3.1 des ENTWURFS REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (2015), ist auf einen sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken. Aufgrund der bereits bestehenden Nachbarbebauung profitiert das Plangebiet von den bereits vorhandenen Erschließungsleitungen in der Straße Zum See/Stichstraße, so dass hierfür keine weitere Fläche in Anspruch genommen werden muss. Ferner wird sich die geplante Bebauung in die mit ähnlicher Dichte bebaute Nachbarschaft einpassen, sodass der geplante Flächenverbrauch für Siedlungsfläche im Maß der umliegenden Bebauung bleibt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der im RPLWS 2008 und im Entwurf RPLLWS 2017 ausgewiesenen regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge überregionaler Verbindungsachsen Leipzig-Eilenburg-Torgau-(Cottbus/Frankfurt (O.)/Poznan). Das Vorhaben stimmt demnach mit dem Ziel 2.6.3 des RPLWS 2008 überein.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Neubau der B87n zwischen Leipzig und der Landesgrenze Sachsen/Brandenburg. Dieser Plankorridor ist im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) (Grundsatz 3.2.6 und Ziel 3.2.7), in der TEILFORTSCHREIBUNG DES REGIONALPLANES WESTSACHSEN ZUM STRAßENBAUVORHABEN B87N LEIPZIG (A14) – LANDESGRENZE SACHSEN/BRANDENBURG (2012) und im ENTWURF REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (2015) (Ziel 3.2.2) verankert und ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Im Bereich des Plangebiets ist von einem 3-streifigen Ausbau der B 87 auszugehen, jedoch kann die Erweiterung des dritten Fahrstreifens entweder nur südlich oder in dem begrenzten Bereich bis zur Bahnstrecke erfolgen. Auswirkungen auf das Plangebiet dieses Bebauungsplans wird es nicht geben.

Aufgrund der vorhergehenden Aussagen, entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung.

Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes widerspricht (vgl. Abb. 2), ist er im Zuge der Berichtigung anzupassen. Aufgrund der bereist zahlreich vorhandenen Bebauung zwischen der Straße Zum See und der Bahnlinie ist aus Sicht der Gemeinde keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses Bebauungsplanes zu befürchten.

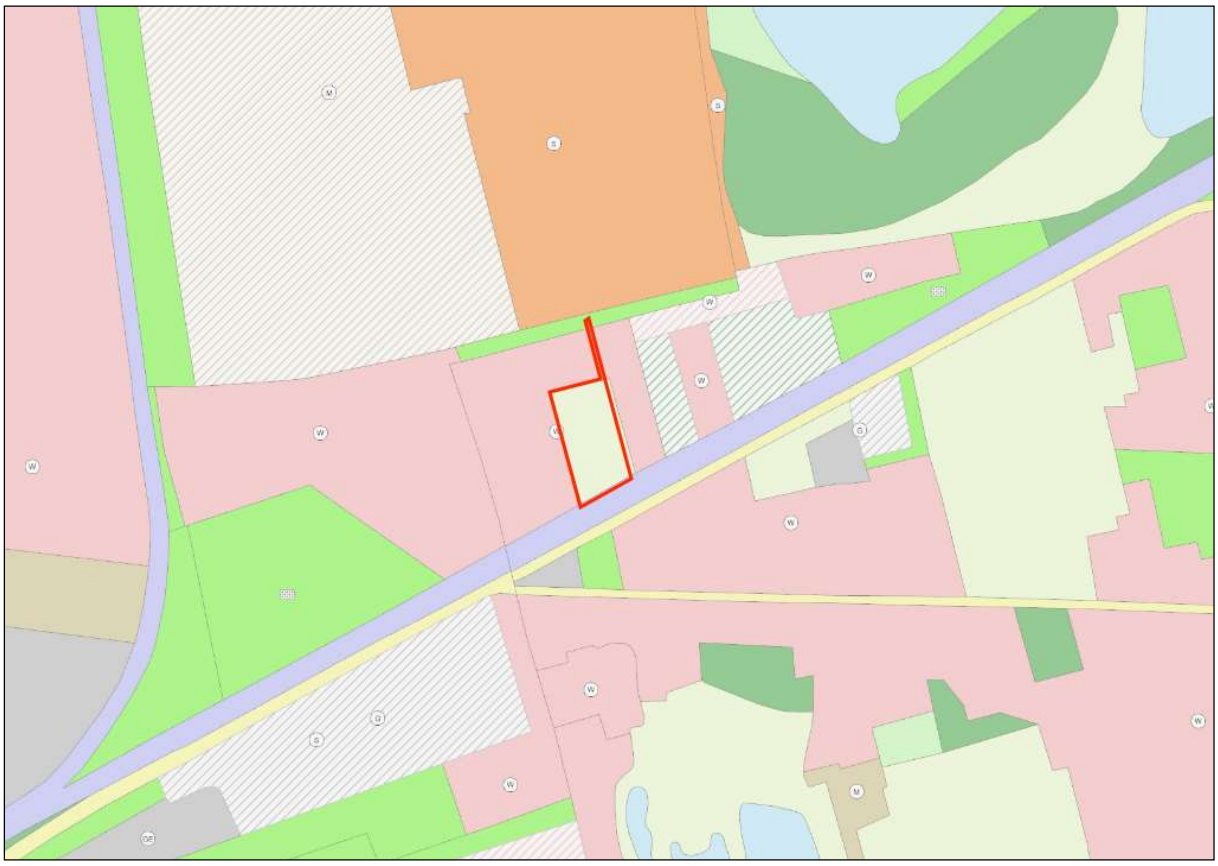

Abb. 2: Auszug FNP, GEMEINDE DOBERSCHÜTZ, 2012 (RAPIS, 2019, nicht maßstäblich)

5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht

Entlang der Straße Zum See verläuft die Grenze des Naturparks „Dübener Heide“, welcher sich nördlich des Geltungsbereiches erstreckt. Die Lage des Plangebiets in Bezug auf den Naturpark „Dübener Heide“ führt zu einer hohen Lebensraumqualität zukünftiger Bewohner.

Nordöstlich des Geltungsbereiches liegt die Kiesgrube Eilenburg. Die südlichen Uferabschnitte der Kiesgrube sind teilweise nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Diese Flächen sind ca. 350 m vom Geltungsbereich entfernt. Zwischen diesen Biotopen und dem Geltungsbereich befinden sich ein Waldgürtel als Pufferstreifen, die Straße Zum See und Wohnbebauung. Beeinträchtigungen der Biotope sind durch das Vorhaben nicht zu befürchten. Nördlich der Kiesgrube in über 1.000 m Entfernung beginnt das LSG „Dübener Heide“.

In ca. 1.000 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches liegen das NSG „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, das LSG „Mittlere Mulde“ sowie das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“. Zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten befinden sich bauliche Nutzungen der Stadt Eilenburg und mehrere Straßen. Beeinträchtigungen der Schutzziele dieser Gebiete sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend der Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Lage des Plangebietes an der Grenze zum Naturpark Dübener Heide, der nördlich der Straße Zum See beginnt, bietet den Bewohnern eine hohe Lebensraumqualität.

5.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlungsspuren der vorrömischen Bronzezeit sowie bekannte bronzezeitliche Gräber).

Das Vorhabenareal liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge der Erdarbeiten können sich bei entsprechender Befundlage archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

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.

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.

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll (vgl. § 13b BauGB), sind sämtliche gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zulässig sind demnach ausschließlich die Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Einzelhäusern, die sich von ihrer Bauweise in die Umgebung einfügen sollen, einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen, zulässig. Mit der gewählten Festsetzung wird eine lockere, über das gesamte Gebiet verteilte Bebauung erreicht, die der angrenzenden Bebauung entspricht.

Innerhalb der überbaubaren Fläche des allgemeinen Wohngebiets (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Der maximal überbaubare Flächenanteil des Wohngebiets beträgt somit 35%. Dieses Maß orientiert sich an der Nutzungsdichte der Umgebung und gewährleistet eine lockere Bebauung, ohne dabei ein städtebaulich nicht begründbares starres Korsett einer absoluten Grundfläche vorzugeben.

Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 50 %, also bis zu einer GRZ von 0,525, zulässig.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse und eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen vom 9,00 m festgesetzt. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an den Gebäuden im Umfeld des Plangebietes. Diese Begrenzung sichert die Einbindung der neuen Bebauung in dieser Lage am Ortsrand in das Orts- und Landschaftsbild. Der untere Bezugspunkt zur maximal zulässigen Höhe ist die mittlere Höhe der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

Technische Anlagen größerer Höhe können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsrohre, Antennen, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen. Diese Ausnahme soll ermöglicht werden, da solche Anlagen die Höhenwirkung der Gebäude nicht verändern und damit nicht störend wirken.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Auch diese Festsetzung folgt dem städtebaulichen Ziel des Einfügens in die Umgebung.

Gemäß Planeinschrieb sind Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO ist zulässig. Als „geringfügig“ wird hier ein Vorspringen von einzelnen, untergeordneten Gebäudeteilen (Fenstererker, Treppenhäuser usw.) bis zu 0,50 m angesehen. Derartige Vorsprünge wirken nicht störend.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht (§ 6 SächsBO) in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig sind.

7 Grünflächen

An der Grenze entlang der Bahnlinie wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche ist als Erdwall aufzuschütten und ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher haben eine Qualität 2xv oB 100-150 cm aufzuweisen und sind in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Gehölze sind bis zur nächst folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Eine Fertigstellungspflege von einem Jahr und eine anschließende Entwicklungspflege von zwei Jahren sind sicherzustellen.

8 Flächen für Aufschüttungen

An der Grenze entlang der Bahn (Flurstück 25/17) wird die Errichtung eines Erdwalls als Fläche für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt. Der Erdwall darf eine Breite von 10 m nicht überschreiten und muss eine Höhe von 3,5 m aufweisen. Damit würde

er auf einer Länge von etwa 58 m (Breite des Flurstücks 16/6) ein Volumen von maximal 1.015 m³ aufweisen.

Es ist sicherzustellen, dass der Erdwall seiner baugenehmigungsgemäßen Bestimmung gerecht werden kann und spätestens zu Nutzungsbeginn des ersten neuen Wohnhauses fertiggestellt ist sowie dauerhaft unterhalten wird.

Bei der Errichtung des Erdwalls sind die Einhaltung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und das Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten. Zudem sind aufgrund des angrenzenden Bahngeländes das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG), die Eisenbahn- Bau und Betriebsordnung (EBO) und die Richtlinie 836 (Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke) sowie Ril 800 – „Grundlagen des Oberbaus" der DB Netz AG zu beachten. Die Bedingungen hinsichtlich der Betriebssicherheit und dem Schutz der Bahnanlagen nach den Regelungen dieser Richtlinien sind einzuhalten. Die Richtlinien können bei der DB Kommunikationstechnik kostenpflichtig bestellt werden. Zur Gewährleistung, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden, sind insbesondere die Planunterlagen zum Erdwall im Rahmen der Ausführungsplanung der Deutschen Bahn zur Beurteilung vorzulegen.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Das in der Gemarkung Sprotta, Flur 1 liegende Flurstück 136/5 und das in der Gemarkung Eilenburg, Flur 35 liegende Flurstück 108/1 (Straße Zum See) sind die Haupterschließungsstraße, an die das Plangebiet über eine teilweise bereits bestehende Stichstraße, und für die im westlichen Bereich geplanten Grundstücke über Grundstückszufahrten, angeschlossen wird.

Die Zufahrt erfolgt über die im Plangebiet dargestellte geplante Stichstraße mit einer Breite von 4,00 m (5,70 m). Da die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Stichstraße „Zum See“ nicht im Bebauungsplan integriert ist, kann hierzu keine weitere Aussage getroffen werden. Die Möglichkeit einer Zusammenführung der im Plangebiet dargestellten Stichstraße sowie der bereits bestehenden Stichstraße ist jedoch nicht ausgeschlossen. Eine Erschließung über die im Plangebiet dargestellte Stichstraße ist jedoch auch ohne die benachbarte Stichstraße realisierbar. Im Zuge der sich an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Erschließungsplanung sollte die verkehrsrechtliche Erschließung mit der Straßenverkehrsbehörde und der Polizei betrachtet werden. Die notwendigen Ausrüstungspläne für die Verkehrsführung sollten rechtzeitig an die Straßenverkehrsbehörde und an die Polizei übersandt werden.

Die geplanten Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig mit den Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtlich) eine jederzeit ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

Baugrundstücke müssen gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist. Die Zufahrt über private Verkehrswege (hier: Grundstückszufahrt) bedarf ebenfalls einer rechtlichen

Sicherung. Diese Umstände sind bei zukünftigen Grundstücksteilungen und/oder Verkäufen zu beachten, da ansonsten möglicherweise die Erschließung für hinterliegende Grundstücke nicht gewährleistet ist und damit mindestens Teile des Bebauungsplanes nicht (mehr) umsetzbar sind. Die rechtliche Sicherung der Zufahrt ist vor Beginn von Bauarbeiten nachzuweisen.

9.2 Nebenanlagen, Stellplätze

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen, da im Straßenraum keine weiteren Stellplätze angelegt werden können. Auf die ortskonkrete Festsetzung der Stellplätze im Bebauungsplan wird verzichtet, da in den Baugebieten ausreichend Fläche zur Verfügung steht.

9.3 Trink- und Löschwasser

Die an der vorhandenen Straße Zum See sowie in der Stichstraße anliegenden Grundstücke sind bereits mit Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung erschlossen. Zuständiger Leitungsträger ist der Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen.

In Abhängigkeit der künftigen Bebauung/Nutzung ist die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung 315 PE (Zum See) erforderlich.

Im Bereich der geplanten privaten Anliegerstraße bestehen entsprechend den künftigen Grundbesitzverhältnissen folgende Varianten der Versorgung:

- Übergabe in die Kundenanlage/-anlagen an der Grenze öffentliche Straße/Privatstraße im Wasserzählerschacht/ in Wasserzählerschächten,
- Übergabe in die Kundenanlage auf dem jeweiligen Grundstück mit gemeinsamer Anschlussleitung im Bereich der Privatstraße.

Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt i.d.R. dem Erschließungsträger. Einzelheiten der Erschließung (z.B. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung vom Februar 2008 beträgt der Löschwasserbedarf für allgemeine Wohngebiete mit gleich oder weniger als drei Vollgeschossen 48 m³/h.

Der Löschwassermessung vom 19.05.2017 hat nachgewiesen, dass am Unterflurhydrant DN 80 in der Straße Zum See Ecke Am Plan ein Volumen von 142,0 m³/h Löschwasser bei einem Druck von 1,5 bar in der Regel über zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Damit ist die Löschwassermenge für das Plangebiet gesichert.

Der Löschwassernachweis ist Bestandteil der Begründung als Anlage 1.

Darüber hinaus wird vom Versorgungsverband Eilenburg Wurzen in der Stellungnahme vom 11.05.2020 empfohlen, zur Deckung des Löschwasserbedarfes (Grundschutz) über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung, eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitung 315 PE (Zum See) zu errichten.

9.4 Abwasser

Das Vorhabengebiet des o. g. Bebauungsplanes ist abwassertechnisch über die Straße Zum See bzw. die Stichstraße erschlossen. Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke können jeweils einen Anschluss an die vorhandene Abwasserleitung DN 400 erhalten. Über das Leitungsnetz wird das anfallende Abwasser der zentralen Kläranlage in Hainichen zugeführt.

Die zu verlegende Leitung in der Privatstraße des Bebauungsplangebietes ist keine öffentliche Abwasserleitung. Am Übergabeschacht, welcher im nördlichen Teil des Wohngebietes zu errichten ist, werden die anfallenden Mischwässer dem öffentlichen Abwassernetz zugeführt.

9.5 Niederschlagswasser

Aufgrund der im Untergrund vorhandenen Kiessande (vgl. benachbarte Kiesgrube Eilenburg) sollte eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Plangebiet problemlos möglich sein.

Das Niederschlagswasser ist vor Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe zu schützen und wenn möglich auf dem Grundstück zu belassen und möglichst zweckmäßig zu verwenden oder zu versickern. Die Eignung des Untergrundes hinsichtlich einer regelgerechten Versickerung ist vor der jeweiligen Baumaßnahme zu prüfen. Die Ergebnisse des Versickerungsgutachtens sind dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß DWA Regelwerk A 138 eingehalten werden. Solche Anlagen bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Bei Einhaltung der Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) ist die Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

Wird Regenwasser als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.

Entlang des Erdwalls zu den Bahnanlagen hin ist eine Längsentwässerung vorzunehmen, in der das anfallende Oberflächenwasser abgeleitet wird. Vor der Errichtung des Erdwalls sind die Planungsunterlagen der DB Immobilien zur Prüfung vorzulegen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, die dafür sorgen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über das angrenzende Bahngelände abgeleitet werden. Die Funktion von Bahngräben, Vorfluten und Durchlässen muss jederzeit gewährleistet sein. Auch bei Starkregen muss ein abrutschen / ausschwemmen von Material auf das Bahngelände vermieden werden.

9.6 Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der MITNETZ Strom GmbH als zuständigem Versorger. Entsprechende Verteilungsanlagen des Niederspannetzes befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum der nördlich angrenzenden Straße Zum See. Von diesen Leitungen abzweigend wurden bereits Anlagen des Niederspannungsnetzes zur Versorgung der künftigen Grundstücke errichtet. Diese verlaufen im Bereich der Verkehrsflächen.

Der Erhalt bestehender Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der MITNETZ Strom zu führen. Anschließend ist die bestätigte

Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme zu übergeben. Werden durch anstehende Baumaßnahmen Umverlegungen bestehender Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die MITNETZ Strom zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden. Hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ist ein offizieller Antrag auf Versorgung an die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion West-Sachsen, Netzvertrieb in der Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg, zu stellen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

9.7 Gas

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der MITNETZ Gas GmbH als zuständigem Versorger.

Laut Auskunft der GDMcom GmbH befinden sich im Plangebiet keine Anlagen und keine laufenden Planungen weitere Anlagenbetreiber der Gasversorgung. Bei Baumaßnahmen im Zuge des Vorhabens hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn – eine erneute Anfrage an die GDMcom GmbH zu erfolgen.

9.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Eigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Die Versorgungsleitung verläuft an der Straße „Zum See“ und innerhalb der Plangebietes im Bereich der geplanten privaten Erschließungsstraße.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für die Errichtung eines Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag an die Telekom notwendig.

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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Nordsachsen als öffentlichem Entsorgungsträger. Das Gebiet ist nach Bebauung/Erschließung entsprechend der jeweils gültigen Abfallwirtschaftssatzung an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Da die geplanten privaten Grundstückszufahrten nicht zum Befahren mit Müllfahrzeugen vorgesehen sind, müssen die Abfallbehälter zum Entsorgungstermin entlang der Stichstraße, die mit Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug geplant ist, abgestellt werden. Hierfür wird im Verkehrsraum ausreichend Platz zur Verfügung stehen. Die Ausmaße des Wendehammers richten sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für 3-achsige Müllfahrzeuge.

10 Immissionsschutz

10.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung zu beurteilen, wurde eine Geräuschprognose zum benachbarten Bebauungsplan „Zum See“ (2. Änderung) erstellt (Lücking & Härtel GmbH 2017, siehe Anlage 2 der Begründung), bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die dort geplante Wohnnutzung prognostiziert und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt wurden. Auf Basis dieses Gutachtens wurde eine weitere gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschprognose im Plangebiet des Bebauungsplans „Kiessee – Sprotta Siedlung“ durchgeführt (Lücking & Härtel GmbH 2020, siehe Anlage 3 der Begründung).

Aus den Ergebnissen der Beurteilung leiten sich Maßnahmen zum Schallschutz ab. Die wesentlichen Geräuschimmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Straßenverkehr auf der B 87 sowie den Schienenverkehr auf der Bahnlinie Halle (Saale) Hbf – Falkenberg - Guben hervorgerufen, die beide südlich des Plangebiets liegen.

Bei der Geräuschprognose wurden folgende Emissionsquellen betrachtet:

- Emissionen durch Gewerbe:
  - Landhandel
  - Metallbau
  - Autohaus
- Emissionen durch Freizeitflächen
  - Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) Eilenburg
- Emissionen durch Schienenverkehr (Strecke 6345)
- Emissionen durch Straßenverkehr (B 87)

Die Modellierung der Bahnstrecke erfolgt entsprechend Schall 03. Dabei wurden die Zugzahlen gleichmäßig auf beide Gleise verteilt. Die Berechnungen der Emissionen für den Straßenverkehrslärm erfolgen nach der RLS 90. Dabei finden die Fahrzeuggeschwindigkeiten, Straßentypen und -beläge sowie Gefälle und Steigungen der Straßen Berücksichtigung. Für den Gewerbe- und den Freizeitlärm fanden keine Berechnungen statt, da sich schutzwürdige Wohnbauflächen jeweils näher an der Emissionsquelle befinden als das Plangebiet. Es wird demnach davon ausgegangen, dass die Auswirkungen von Gewerbe- und Freizeitlärm für die näher an der Emissionsquelle liegende Wohnbebauung geprüft wurde und dass die Auswirkungen auf das Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung geringer sind.

Für die Bewertung der Geräuschimmissionen wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen.

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Erdwall mit einer Höhe von 3,5 m wurde bei den Berechnungen der Geräuschprognose berücksichtigt.

Die Schallausbreitung für Verkehrslärm, verursacht durch den Straßenverkehr, zeigt, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 [ORW für ein allgemeines Wohngebiet: Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 db(A)] im gesamten Plangebiet zu verzeichnen sind.

Die Schallausbreitung für Verkehrslärm, verursacht durch den Schienenverkehr, zeigt, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 [ORW für ein allgemeines Wohngebiet: Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 db(A)] im gesamten Plangebiet zu verzeichnen sind.

Es ist anzumerken, dass die in der Berechnung berücksichtigten Verkehrszahlen für den Straßenverkehr sich auf den Zeitraum von Montag bis Freitag beziehen, einem Zeitraum, in dem mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Am Wochenende wird die Verkehrsbelastung niedriger sein.

Der Gewerbelärm und der Freizeitlärm sind nach der gutachterlichen Stellungnahme von 05.08.2020 vom Büro Lücking und Härtel aufgrund der vergleichsweise geringen Immissionen gegenüber dem Schienen- und Straßenverkehr zu vernachlässigen. Zusätzlich befinden sich Nutzungen mit gleichem Schutzanspruch näher an den Emittenten.

10.2 Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung sind keine Störungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

10.3 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels innerhalb der Plangebietsgrenzen werden die einzelnen Anteile entsprechend der Lärmquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr und Gewerbelärm ermittelt. Die berechneten resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel liegen tags und nachts über den Orientierungswerten nach DIN 18005. Diese Ergebnisse werden auf das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes übertragen. Eine detaillierte Darstellung bietet die Gutachterliche Stellungnahme des Büro Lücking und Härtel von 05.08.2020 (Anlage 3).

10.4 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Mit den ermittelten resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegeln lassen sich die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ermitteln. Der maximale maßgebliche Außenlärmpegel wird im Randbereich in direkter Nachbarschaft zu den Verkehrswegen erreicht. Dabei ist ein gesamtes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens 35 bis 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen sicherzustellen.

Tab. 2: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel (DIN 4109-1:2018:1)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	>80	[2])	[2])	[2])

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade müssen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV, V, VI und VII vorgesehen werden. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat nach DIN 4109-1:2016-01 zu erfolgen, wobei von den dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechenden den Lärmpegelbereichen auszuführen. Im Bereich des Lärmpegelbereichs VII im Südosten des Plangebietes müssen die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festgelegt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche wird festgesetzt, dass durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sollten vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten sollte ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für die Nacht heranzuziehen.

Da Fenster in Spaltlüftstellung nur ein Schalldämmmaß von etwa 10 bis 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nachts nur bei maßgeblichen Außenlärmpegeln bis 50 dB(A) für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln nachts über 50 dB(A) sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Um eine Nutzung der Außenbereiche zu ermöglichen, sind die Baukörper so anzuordnen, dass schallgeschützte Außenflächen entstehen. Generell sollte bei der Planung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen) darauf geachtet werden, dass die Schwelle für Unzuträglichkeit nicht überschritten werden sollte. Überschreitet der schalltechnische Orientierungswert für den Tagzeitraum 65 dB(A), sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. verschiebbare Balkonverglasungen, Bau der Terrasse an der lärmabgewandten Seite) zu realisieren.

10.5 Auswirkungen durch das Vorhaben

Vom Plangebiet auf die Umgebung sind aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten.

Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

- Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

- Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotenzial sind 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 zu beachten.

- Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG, kommen. Aufgrund dessen sind folgende Hinweise als Minderungsmaßnahmen zu beachten:
  - 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.

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Vorhaben wird das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a und § 13 BauGB gewählt. Die laut § 13b i.V.m. BauGB zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² wird eingehalten. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird für dieses Vorhaben von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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. Rechtlich betrachtet ist somit für diese Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 verwiesen. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

11.1 Schutzgüter im Bestand

Boden
Nach Auskunft des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Sachsen (LfULG) stehen nach derzeitigem Kenntnisstand im gesamten Plangebiet oberflächennah gut wasserdurchlässige und tragfähige fluviatile Kiese und Sande mit lokalen Schluff- oder Toneinlagerungen an (Niederterrasse, ungegliedert, Weichsel-Kaltzeit).

Wasser
Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist die Kiesgrube Eilenburg, welche ca. 350 m nordöstlich des Plangebiets gelegen ist.

Klima
Klimatisch ist das Plangebiet größtenteils von den sich im Umkreis erstreckenden Siedlungsbereichen geprägt und steht somit unter dem Einfluss der von der Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung. Allerdings hat auch die nordöstlich gelegene Kiesgrube Eilenburg Einfluss auf die klimatische Prägung des Plangebiets.

Biotope, Tiere, Pflanzen
Das Plangebiet ist derzeit als Ruderalflur weitgehend ohne Gehölzbestand einzuordnen. Auf Luftbildern aus dem Jahr 2018 (RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen) ist ganz im Süden entlang der Bahnstrecke noch eine Gehölzreihe (vermutlich als bepflanzte Böschung) zu erkennen. Hinzu kommen zwei Bäume im Nordosten. Diese Gehölze sind heute nicht mehr vorhanden. Lediglich die Garage im Nordosten des Plangebiets existiert noch. Die geplante Zufahrt zur Straße Zum See wird bereits als Zufahrt zu den Flurstücken 16/15 und 16/16, welche im Norden angrenzen, genutzt.

Mensch und menschliche Gesundheit
Das Plangebiet ist insbesondere durch die direkt im Süden verlaufende Bahnstrecke Eilenburg-Torgau und die B 87 vorbelastet. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ergeben sich somit insbesondere durch die von diesen Verkehrstrassen ausgehenden Schallimmissionen.

Landschaftsbild
Das Landschaftsbild/Ortsbild ist zum Großteil geprägt durch die umliegenden Wohngrundstücke, welche aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit privaten Gartenflächen bestehen. Zudem haben auch die im Süden verlaufende Bahnstrecke Eilenburg-Torgau und die B 87 Einfluss auf das Ortsbild im direkten Umfeld des Plangebiets. Im weiteren Umfeld befinden sich zudem Gewerbegebiete, ein Campingplatz, die Kiesgrube Eilenburg und kleinere Grün- und Ackerflächen. Insgesamt ist das Landschaftsbild somit als sehr heterogen geprägt einzustufen.

11.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 6.596 m². Im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Fläche von 5.003 m² bei einer GRZ von 0,35 festgesetzt.

Bei Ausnutzung der GRZ ergäbe sich demzufolge eine Flächenversiegelung von bis zu 1.751 m². Mit der zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB ergibt sich insgesamt eine mögliche Flächenversiegelung im (WA) von 2.627 m². Die geplante Verkehrsfläche nimmt zudem eine Fläche von 1.012 m² ein, wodurch sich eine maximal zulässige Flächenversiegelung im gesamte Plangebiet von 3.639 m² ergibt. Demgegenüber steht eine bereits vorhandene Überbauung durch Garagen und Zufahrten von ca. 240 m². Somit kommt es aufgrund des Bebauungsplans zu einer Erhöhung der maximal überbaubaren Fläche von 3.399 m². Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen dieser zusätzlichen Neuversiegelung auf die Schutzgüter dargestellt.

Boden
Auf den zusätzlich versiegelten Flächen von 3.399 m² entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Lebensraumfunktionen für bodenbewohnende Arten gehen verloren. Allerdings sind die zusätzliche Versiegelung und damit die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden als vergleichsweise gering einzustufen. Zudem besitzt der Boden im Plangebiet keine besonderen Bodenfunktionen. So unterliegt er derzeit etwa keiner landwirtschaftlichen Nutzung und gemäß den Auswertekarten Bodenschutz hat er nur eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Wasser
Durch die zusätzlich mögliche Überbauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Allerdings soll das anfallende Niederschlagswassers auf dem Grundstück versickert werden. Dadurch minimieren sich die potenziellen zusätzlichen Beeinträchtigungen aufgrund des Bebauungsplans.

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. Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Bebauung bereits vorbelastet, die zu erwartende geringfügig höhere Erwärmung im Zuge der Neubebauung wird daher als unerheblich eingeschätzt.

Biotope, Tiere, Pflanzen
Die mögliche zusätzliche Neuüberbauung von maximal 3.399 m² bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen. Durch die Anpflanzung neuer Gehölze, wie im Bebauungsplan in den privaten Grünflächen festgesetzt, entstehen jedoch wieder neue Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste durch die zusätzliche Neubebauung als nicht erheblich bewertet werden. Zudem wird durch die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen während der Bauphase weitestgehend vermieden.

Mensch und menschliche Gesundheit
Die bestehende Vorbelastung des Plangebiets durch die im Süden verlaufenden Verkehrstrassen ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Daher wurde entlang der Bahntrasse ein Lärmschutzwall festgesetzt, welcher die künftige Wohnbebauung von den Verkehrsanlagen abschirmt. Auf Grundlage der vorliegenden Geräuschprognose und der gutachterlichen Stellungnahme wurden zudem Festsetzungen zur Anforderung der Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Lärmpegelbereichen sowie zur Ausrichtung schutzbedürftiger Räume und zur Anpassung der Lüftungseinrichtungen getroffen. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet unter Einhaltung der zu berücksichtigenden Orientierungswerte möglich ist.

Landschaftsbild
Das Landschaftsbild/Ortsbild wird durch die zusätzlich mögliche Neubebauung von maximal 3.399 m² nicht wesentlich beeinträchtigt. Die künftige Bebauung mit Einzelhäusern und privaten Gartenflächen fügt sich in die im direkten Umfeld bereits vorhandene Bebauung ein. Dies wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt. Zudem dienen die grünordnerischen Festsetzungen (siehe 11.3) der landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebiets.

11.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Diese Flächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO). Zur Pflanzung sind einheimische Gehölze (Bäume und Sträucher) und alle Arten von Obstgehölzen zulässig.

Der an der südlichen Grenze des Plangebiets entlang der Bahn festgesetzte Erdwall ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher haben eine Qualität 2xv oB 100-150 cm aufzuweisen und sind in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Gehölze sind bis zur nächst folgenden Pflanzperiode mindestens mit einer Qualität 2xv oB 100-150 cm zu ersetzen.

Eine Fertigstellungspflege von einem Jahr und eine anschließende Entwicklungspflege von zwei Jahren sind sicherzustellen.

Tab. 3: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Sträucher, einheimisch, standortgerecht

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Europäisches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Seidelbast	*Daphne mezerum*
Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*
Steinbeere	*Rubus saxatilis*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
einh. Wildrosenarten	*Rosa spp.*

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen an Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.
- Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Insbesondere ist durch Abstand und Auswahl zu vermeiden, dass zu pflanzende Bäume im Laufe ihres Lebens eine Höhe erreichen können, mit der sie zu einer Gefährdung oder Behinderung für den Bahnverkehr führen. Es ist zu vermeiden, dass durch eine Verwurzelung des Bahnkörpers oder umstürzende Bäume, Gefährdungen oder Behinderungen für den Bahnkörper entstehen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

11.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

<u>V1 Bauzeitenregulierung</u>
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Licht-immissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

Der Baubeginn hat zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten oder sonstigen Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

V2 Ausstiegshilfen bei offenen Gräben, Schächten und Gruben
Die Herstellung offener Gräben, Schächte und Gruben ist artenschutzrelevant, wenn die Bauausführung in der Zeit zwischen 01. März und 30. September erfolgt. Für terrestrisch wandernde Arten haben derartige Öffnungen Fallenwirkung. Daher sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Störungs-, Zugriffs- und Tötungsverbote) geeignete Ausstiegshilfen vorzusehen. Es ist die Möglichkeit des Verlassens in die Natur sicherzustellen. Dies kann z.B. mithilfe von Brettern, Balken oder anderen Vorrichtungen im Abstand von ca. 20 m geschehen. Weiterhin sind in diesen Fällen täglich vor Arbeitsbeginn und nach Arbeitsende Kontrollen durchzuführen. In die Gräben oder Schächte hineingefallene Tiere sind zu bergen und in die Natur zu entlassen. Über die Maßnahmen und Ergebnisse ist Protokoll zu führen und dieser der Genehmigungsbehörde bzw. der UNB zu übergeben.

12 Artenschutzrechtliche Einschätzung

12.1 Rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

12.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab.4: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	**bau-be-dingt**	**an-lage-be-**	**be-triebs-bedingt**	**potenzielle Auswirkungen**
Flächeninanspruch-nahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatver-lust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Ma-schinen und Fahrzeuge	X	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

12.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

<u>Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)</u>
Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs II der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet aktuell nicht bekannt aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der innerörtlichen Lage zwischen Wohnbebauung und Verkehrsinfrastruktur besitzt das Plangebiet allenfalls eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten. Ein Vorkommen bestimmter Arten mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten) kann jedoch nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Es ist mit Baum- und Gebüschbrütern der Siedlungslagen zu rechnen.

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V1 (vgl. Kap. 11) der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September zunächst ausgeschlossen ist. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten. Gegebenenfalls ist bei Nachweisen dergleichen mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten. Alternativ sind, sofern möglich, in Abstimmung mit der

zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten festzulegen und durchzuführen.

Im Falle von Baumfällungen sind Altbäume im Vorfeld auf evtl. vorhandene Bruthöhlen und Fledermausquartiere zu überprüfen.

Bei Umnutzung bzw. Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange im Einzelfall zu prüfen.

Um die Fallenwirkung von offenen Schächten und Gruben und die damit einhergehende potenzielle Tötung von Individuen zu vermeiden, ist die Vermeidungsmaßnahme V2 umzusetzen.

Betriebsbedingt kann es potenziell zwar ebenfalls zu Verletzungen bzw. Tötungen von Brutvogelarten kommen, die Nutzung des Plangebietes wird sich im Vergleich zum Ist-Zustand jedoch weiterhin auch durch Gartenbereiche auszeichnen, weshalb auch das Lebensrisiko der potenziell vorkommenden Arten sich im Vergleich zum Ist-Zustand nicht maßgeblich erhöht.

<u>Störungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)</u>
Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 wird gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen auch nach Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da die zu durchgrünenden Gärten für die im Plangebiet erwarteten Siedlungs- und Kulturfolger auch weiterhin als Lebensraum dienen, zumal die Festsetzungen des B-Planes insbesondere auf einen sparsamen Umgang mit natürlichem Boden abzielen und durch geplante Verdichtung insbesondere eine weitere Bebauung der Gartenflächen vermieden werden soll. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

<u>Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)</u>
Im Hinblick auf das Schädigungsverbot wird auf die vorangestellten Erläuterungen zum Tötungs- und Störungsverbot verwiesen.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören) ist daher für das Vorhaben nicht relevant.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

13 Örtliche Gestaltungsfestsetzungen und -hinweise

Um das typische Ortsbild auch innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes zu entwickeln, werden folgende örtliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

Es können Dächer bis zu einer Neigung von 45° errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen zu den Verkehrsflächen ist mit maximal 0,5 m über dem gewachsenen Boden zulässig.

Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagbar sein.

Auf die Festsetzungen von Dachformen im Wohngebiet wird verzichtet, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Da dieser Bereich von Sprotta-Siedlung stark von Neubauten geprägt ist, ist ein Anpassen an einen gewachsenen und gestalterisch erhaltenswerten Ortskern nicht erforderlich. Im Umfeld sind sowohl Satteldächer als auch Krüppelwalmdächer und Flachdächer vorhanden.

Folgende Gestaltungshinweise für das Wohngebiet stellen Empfehlungen der Gemeinde an die Bauherrn dar, um ein sachsentypisches Ortsbild zu ermöglichen:

- Loggien und Balkone sollen in baulich zurückhaltender Form ausgeführt werden und eine entsprechende Eingrünung erfahren.
- An- und Nebenbauten sollen sich gestalterisch an das Hauptgebäude anpassen (Dachform, -neigung, -deckung).

14 Flächenbilanz

Flächenbilanz nach Festsetzungen:

Tab. 5: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²	Anteil im Gesamtgebiet in %
allgemeines Wohngebiet (WA)	5.012	75,9
(bebaubare Flächen nach GRZ von 0,35)	*1.754*	*26,5*
(GRZ samt. Überschreitung um 50% von 0,525)	*2.631*	*39,8*
nicht überbaubar	*2.381*	*36,0*
private Grünflächen/Flächen für Aufschüttungen (Erdwall)	581	8,8
Verkehrsflächen	1.014	15,3
Davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	*228*	*3,5*
Gesamt	**6.607**	**100**

15 Hinweise

Einsichtnahme in DIN-Normen:
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes benannten DIN-Normen können während der Öffnungszeiten oder nach Terminabsprache im Planungsamt der Gemeinde Doberschütz eingesehen werden.

Archäologie/Denkmalschutz:
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 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

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.

Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Das Landesamt für Archäologie (Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestrich) ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die schriftliche Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und deren Telefonnummern benennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Untersuchungen notwendig werden. 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.

Baugrunderkundungen:
Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für geplante Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten, für jedes Bauprojekt objektbezogen und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Übergabe von Ergebnissen aus Baugrunderkundungen:
Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutz-

gesetzes (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Geologiedatengesetz (GeolDG) hingewiesen. Danach besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an die zuständige Behörde nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten geologsicher Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10 GeolDG. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen" „Bohrungsdaten" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax" elektronisch erfolgen.

Geothermiebohrungen:
Das Planungsgebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Planungsgebietes ist ab einer Teufe von ca. 50 bis 60 m NHN mit dem Antreffen der Sande zu rechnen. 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 maximale Bohrteufe von ca. 40 m begrenzt werden. Da bis zu diesem Teufenniveau in bedeutendem Umfang wassergesättigte Sande/Kiese anstehen (hinsichtlich der effektiven Entzugsleistung für Erdwärmesonden günstig zu bewerten), bestehen trotz der zu erwartenden Bohrteufenbegrenzung weiterhin günstige Nutzungsmöglichkeiten des oberflächennahen geothermischen Potenzials.

Gestaltungshinweise:
Folgende Gestaltungshinweise für das Wohngebiet stellen Empfehlungen der Gemeinde an die Bauherrn dar, um ein sachsentypisches Ortsbild zu ermöglichen:

- Loggien und Balkone sollen in baulich zurückhaltender Form ausgeführt werden und eine entsprechende Eingrünung erfahren.
- An- und Nebenbauten sollen sich gestalterisch an das Hauptgebäude anpassen (Dachform, -neigung, -deckung).

Eisenbahnbetriebsanlagen:
Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass weder bei der Realisierung der Planung des Vorhabens und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet oder gestört werden. Erforderlichenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber, die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen. Insbesondere die Planunterlagen zum entlang der Bahntrasse vorgesehenen Erdwall sind im Rahmen der Ausführungsplanung der Deutschen Bahn zwingend zur Beurteilung vorzulegen.

Bei der geplanten Geländeauffüllung darf die Bahngrenze nicht überdeckt werden. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG), die Eisenbahn- Bau und Betriebsordnung (EBO) und die Richtlinie 836 (Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke) sowie Ril 800 - „Grundlagen des Oberbaus" der DB Netz AG sind bei Errichtung des Erdwalls zu beachten. Die Bedingungen hinsichtlich der Betriebssicherheit und dem Schutz der Bahnanlagen nach den Regelungen

dieser Richtlinien sind einzuhalten. Die Richtlinien können bei der DB Kommunikationstechnik kostenpflichtig bestellt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Insbesondere der Verlauf der Oberleitungen (Spannung: 15.000 V) ist bei Bauarbeiten und künftigen Nutzungen zu beachten.

Bezüglich der Bepflanzung des Erdwalls in Bahnnähe ist durch Abstand und Auswahl der Gehölze zu vermeiden, dass Sträucher im Laufe Ihres Lebens eine Höhe bzw. ein Wurzelwerk erreichen, mit der sie zu einer Gefährdung oder Behinderung für den Bahnverkehr führen können. Es ist durch eine geeignete Profilierung mit entsprechender Bodenbegrünung sicherzustellen, dass kein Erdreich sowie Oberflächenwasser aus der neuen Böschung in den vorhandenen Bahnseitengraben gelangt. Auch bei Starkregen muss ein Abrutschen/Ausschwemmen von Material auf das Bahngelände vermieden werden. Bei der beabsichtigten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern direkt am Bahngelände, ist die Richtlinie 882 der Bahn zu berücksichtigen (Wuchsprofil, Eigenschaften der Gehölze und die Mindestabstände und Maximalhöhen). Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen an Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben. Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es ist zu vermeiden, dass durch eine Verwurzelung des Bahnkörpers oder umstürzende Bäume, Gefährdungen oder Behinderungen für den Bahnkörper entstehen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

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

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

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

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).

Immissionsschutz:
Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotenzial sind 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 zu beachten.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG, kommen. Aufgrund dessen sind folgende Hinweise als Minderungsmaßnahmen zu beachten:

- 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 Modul-oberkante.

Sicherung der Erschließung:
Nach § 4 Abs. 1 SächsBO müssen Baugrundstücke in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsflächen besitzen. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist. Geh-. Fahr- und Leitungsrechte stellen keine rechtliche Sicherung dar. Die Zufahrt über private Verkehrswege bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrt bedarf ebenfalls einer rechtlichen Sicherung. Diese rechtliche Sicherung ist vor Beginn von Bauarbeiten nachzuweisen.

Gestaltung nicht überbauter Flächen:
Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 19.11.2020

16 Quellenverzeichnis

BAUMSCHUTZSATZUNG (2001): Satzung zum Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Doberschütz (Baumschutzsatzung) vom 06.12.2001.

BAUGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BAUNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBODSCHG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BImSchG (2020): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNATSCHG (2020): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

DIN 18005 (1987): Bbl. 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Beuth-Verlag, 1987.

DVGW (2008): Technische Regel, Arbeitsblatt 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. DVGW Regelwerk, 2008.

ErlFreihVO (2013): Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S.675), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2012): Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz, genehmigt durch das Regierungspräsidium Leipzig am 23.06.2005, Rg. Nr. 08/13/2005, AZ.: 51-2511.10/5474/05, zuletzt berichtigt 2012.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12. 2003.

PLANZV (2017): Planzeichenverordnung 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.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25.07.2008.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN, ENTWURF 2020: Entwurf für das Verfahren der Gesamtfortschreibung des RPlWS 2008 nach § 6 Abs. 1 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPlG), Stand 29.05.2015.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2018): Sächsische Bauordnung 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.

SÄCHSDSCHG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

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

TEILFORTSCHREIBUNG DES REGIONALPLANS WESTSACHSEN ZUM STRAßENBAUVORHABEN B 87N LEIPZIG (A 14) – LANDESGRENZE SACHSEN/BRANDENBURG (2012): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen vom 08.04.2011, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 13.09.2011, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 26.01. 2012. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

Internetquellen

RAPIS (2020): komplexes Informationssystem mit raumbezogenen Fachdaten des Freistaates Sachsen auf der Grundlage des Digitalen Raumordnungskatasters. http://rapis.sachsen.de/., letzter Aufruf am 13.11.2019.

Anlage 1

Löschwassernachweis vom 19.05.2017

Anlage 2

Geräuschprognose
(Lücking & Härtel GmbH vom 26.01.2018 - Berichtsnummer: 0555-G-01-26.01.2018/2)

Anlage 3

Gutachterliche Stellungnahme - Geräuschprognose
(Lücking & Härtel GmbH vom 05.08.2020 – Berichtsnummer: 0791-G-09-05.08.2020/0)