

Teil III

zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan (BP) eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von folgenden Trägern wesentliche umweltbezogene Hinweise gegeben:

- Landkreis Nordsachsen
- Landesdirektion Sachsen
- Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
- Landesamt für Archäologie
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Naturpark Dübener Heide, Verein Dübener Heide e.V.
- Ökolöwe
- Grüne Liga Sachsen e.V.

Folgende wesentliche Hinweise wurden während der **frühzeitigen Beteiligung** gegeben, die in den Umweltbericht bzw. den BP **eingearbeitet** wurden:

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen, SG Abfall/Bodenschutz)

Zur Erschließung der Flurstücke im Nordwesten sowie in der Mitte des Plangebietes sind im vorgelegten Entwurf zwei Stichstraßen vorgesehen. Für eine Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge, sind diese Stichstraßen, soweit erkennbar nicht geeignet, da sie nicht über eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit für große Fahrzeuge verfügen. Daraus ergibt sich für die zukünftigen Grundstückseigentümer die Pflicht, ihre Tonnen an vorzusehenden, im Plan noch nicht ausgewiesenen Stellplätzen für Mülltonnen, für die Abholung bereitzustellen. Entsprechende Hinweise dazu sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Eine Versiegelung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Eine Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden im Sinne des Arten- und Biotopschutzes/Gewässerschutzes kann nur teilweise bodenbezogen ausgleichen/ersetzen. Deshalb ist grundsätzlich prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Ausgleichs-/Ersatzverpflichtung zu prüfen (Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft; 2000).

Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen stellen unter Berücksichtigung des räumlichen und funktionalen Bezuges zum Eingriff klassische Ausgleichsmaßnahmen dar, da sie die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Bodens bewirken und zusätzlich die Neuschaffung von Lebensräumen ermöglichen.

In den Unterlagen hat diese Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen bisher nicht stattgefunden. Hierzu bestehen Bedenken.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt und in Kapitel 10 „Hinweise“ aufgenommen. Mülltonnen sind zur Abholung auf dem jeweiligen Grundstück, angrenzend an die öffentliche Straße, bereitzustellen. Dies ist möglich, da vorgesehen ist, dass die eventuellen hinterliegenden

Grundstücke jeweils anteiligen Besitz an den privaten Stichstraßen haben, die an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. Dadurch grenzen alle Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen an.

Eine Prüfung möglicher Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen wurde durchgeführt. Mögliche Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen, auf die die Gemeinde Zugriff hat, wurden nicht gefunden.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen, SG Abfall/Bodenschutz)

Desweiteren wird dargelegt, dass erst im weiteren Verfahren die Realisierbarkeit dieser Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, v.a. im Hinblick auf die Grundstücksverfügbarkeit geprüft werden soll und rechtlich zu sichern ist. Dementsprechend ist derzeit noch gar nicht absehbar, ob die geplanten Kompensationsmaßnahmen tatsächlich so umsetzbar sind. Hierzu bestehen ebenfalls Bedenken.

Außerdem ist die genannte Maßnahme M2.2 auf den Flurstücken 142, 147 und 151 der Gemeinde Doberschütz, Gemarkung Sprotta Flur 6 doppelt vergeben. Sie wird auf den genannten Flurstücken schon im Vorhaben „Bebauungsplan Wohngebiet Sprottaer Bucht, OT Sprotta“ zur Anrechnung gebracht. Dies ist nicht zulässig.

Berücksichtigung

Der Hinweis wird berücksichtigt. Parallel zur Offenlage des Entwurfs werden entsprechende Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen werden, so dass zur Satzung die Realisierbarkeit der externen Kompensationsmaßnahmen gesichert ist.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Maßnahme M2.2 wird flächenmäßig zwischen den beiden Bebauungsplänen aufgeteilt und dies in den jeweiligen Festsetzungen, Begründungen und Umweltberichten textlich und kartografisch dargestellt. Zur voll-ständigen Kompensation wird die Maßnahme M2.3 ergänzt.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen, SG Immissionsschutz)

In der weiteren Planung ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die Lärmeinwirkungen durch die Umgebung keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Vorhabensgebiet hervorrufen. Es dürfen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Bei der schalltechnischen Untersuchung sind u.a. folgende Lärmeinwirkungen zu betrachten:

- Gewerbegebiet „An der Mühle“
- Gaststätte „Lindencafe“
- B 87

Berücksichtigung

Es wird ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Krautgärten“ Berücksichtigung finden.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen, SG Naturschutz)

Die in der vorliegenden Planungsunterlage vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen M 1 von Baum- und Heckenpflanzungen in den zukünftigen Wohngrundstücken sind naturschutzfachlich und –rechtlich nicht möglich (baurechtliche Festsetzungen, keine Kompensationswirkung, keine Kontrollmöglichkeit) und abzulehnen. Die Maßnahme M 2 – böschungsbegleitende Grabenbepflanzung- ist als Kompensation geeignet.

Ansonsten gibt es zum Vorentwurf bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad der vorgesehenen Untersuchungen keine weiteren Anmerkungen.

Berücksichtigung

Zum Zwecke des Nachweises der zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück sind diese im Bauantrag mit darzustellen und zu verorten. Damit bleibt jederzeit die Möglichkeit der Kontrolle der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, ebenso wie der Baumaßnahmen selbst.

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert eine Überwachung gemäß § 4c BauGB. Dies ist dadurch begründet, dass die zukünftig auf den Flächen des Plangebietes erfolgenden

Bauvorhaben nur in Verbindung mit den in Kap. 7.1 des Umweltberichtes beschriebenen Kompensationsmaßnahmen zulässig sind.

Es ist hier im Rahmen der zukünftig erfolgenden Bauvorhaben durch die Gemeinde zu prüfen, in wie weit erforderliche Baumpflanzungen durchgeführt wurden. Die Prüfung der Umsetzung ist bei Fertigstellungsmeldung des Bauherren und nach 3 Jahren durchzuführen.

Hinweis (Landesdirektion Sachsen)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz vom 22. Juli 2005 ist der vorgesehene Geltungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Diese Ausweisung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Die nun vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche könnte jedoch Konflikte hervorrufen. Die geplante Wohnbebauung rückt an Gewerbeflächen heran. Da es sich bei den Gewerbeflächen um einen Bebauungsplan handelt, ist heranrückende Wohnbebauung unzulässig. Ansonsten ist der Nachweis zu erbringen, dass die Verträglichkeit gewährleistet ist. Es gilt der Trennungsgrundsatz.

Eine Anpassung an das Ziel der Raumordnung, dass im Rahmen der Bauleitplanung Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden sollen, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden (LEP 2013, Ziel 5.1.7) ist dementsprechend nachzuweisen.

Des Weiteren möchten wir darauf verweisen, dass das Plangebiet innerhalb des Planungskorridors für den Neubau des Straßenbauvorhabens B 87n zwischen Leipzig (A 14) und der Landesgrenze Sachsen / Brandenburg liegt. Sowohl im Landesentwicklungsplan 2013 (Grundsatz 3.2.6 und Ziel 3.2.7) als auch in der am 26. Januar 2012 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen ist der Korridor für die B 87n verankert und bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Es wird ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Krautgärten“ Berücksichtigung finden.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Kapitel 4.2. „Übergeordnete Planungen“ wird entsprechend ergänzt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der bebauten Ortslage Doberschütz wird davon ausgegangen, dass keine Konflikte im Rahmen der Trassenwahl für den Aus- oder Neubau des Straßenbauvorhabens B 87n zu erwarten sind.

Hinweis (Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen)

Die geplante externe Kompensationsmaßnahme M2.2 ist in Teilbereichen bereits als Kompensationsmaßnahme M2 im Bebauungsplan „Wohngebiet Sprottaer Bucht“ vorgesehen. Eine Klarstellung der Zuordnung der Maßnahme ist vorzunehmen.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Kapitel 7.1. „Maßnahmen zur Kompensation“ wurde entsprechend ergänzt. Den beiden Bebauungsplänen werden für die geplante externe Kompensationsmaßnahme M2.2 jeweils unterschiedliche Flächen zugeordnet und dies in Begründungstext und Textkarten genauer dargestellt. Zur vollständigen Kompensation wird die Maßnahme M2.3 ergänzt.

Hinweis (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG))

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend

Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Kapitel 10. „Hinweise“ wurde entsprechend ergänzt.

Hinweis (Landesamt für Archäologie)

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im gesamten Areal des Vorhabengebietes flächendeckend archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Kapitel 10. „Hinweise“ wurde entsprechend ergänzt.

Hinweis (Industrie- und Handelskammer zu Leipzig)

In direkter Nachbarschaft Richtung Süden befindet sich das am 06.06.2014 in Kraft getretene Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet an der Mühle“. In den textlichen Festsetzungen ist als Nutzungsart GE gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Das heißt, es können vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Laut derzeit gültiger TA Lärm kann dabei tagsüber eine Lärmimmission bis zu 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts entstehen.

Hinsichtlich einer Abgrenzung durch grünordnerische Maßnahmen bzw. passive und aktive Schallschutzmaßnahmen sind in dem Bebauungsplan keinerlei Ausführungen. Um Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung auszuschließen, sind diese Maßnahmen in dem Plan zu ergänzen. Weiterhin empfehlen wir die Anfertigung eines Schallschutzgutachtens.

Berücksichtigung

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Krautgärten“ Berücksichtigung finden.

Hinweis (Naturpark Dübener Heide, Verein Dübener Heide e.V.)

Der vorgelegte Entwurf der Bebauungsplanung „Krautgärten“ im Ortsteil Doberschütz der Gemeinde Doberschütz kann mit der Naturparkentwicklung der Dübener Heide in Übereinstimmung gebracht werden.

Das geplante Gebiet befindet sich im Naturpark Dübener Heide und wird in der Naturpark Pflege- und Entwicklungskonzeption Dübener Heide/ Teil Sachsen (2006) als Entwicklungszone beschrieben.

Wir verbinden das Vorhaben mit der Naturparkzielstellung der Förderung und Entwicklung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur sowie die Verbesserung der Lebensraumqualitäten der jetzigen und künftigen Bewohner von Doberschütz.

Hier wünschen wir uns, dass die Gemeinde Doberschütz gegenüber den künftigen Bauherr/innen

- die Lage des Bebauungsgebietes im Naturpark Dübener Heide mit seiner hohen Lebensraumqualität im besonderen Maße würdigt (z.B. in der öffentlichen Information oder bei der Grundstücksvermarktung),
- sowie für eine hohe biologischen Vielfalt auf den künftigen Baugrundstücken, (z.B. durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen und eine vielfältige Freiflächen/Gartenkultur...) durch die Aufnahme in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wirbt.

Für Einwohner sowie Gäste der Gemeinde und der Dübener Heide wird sich eine vielfältige innerörtliche biologische Vielfalt und Gartenkultur positiv auf den Wohn- und Erlebniswert auswirken.

Zu den vom Büro Knoblich geplanten Kompensationsmaßnahmen für die Bebauungsplanungen „Krautgärten“ und „Sprottaer Bucht“ der Gemeinde Doberschütz dürfen wir hiermit Hinweise und Empfehlungen geben.

Geplant sind grabenbegleitende Böschungsbepflanzungen entlang zweier Nebengewässer (Schwarzen Graben und Bielicke) des Schwarzbaches.

Die FFH-Art Elbebiber nutzt beide Nebengewässer des Schwarzbachs als Lebensraum/Wohnstätte:

a) Vor diesem Hintergrund kann die grabenbegleitende Böschungsbepflanzung (je nach Gehölzart mehr oder weniger stark) einem Verbiss durch Biber ausgesetzt sein, was es bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ggf. mit Hinblick auf einen mechanischen Verbissschutz entsprechend zu beachten gäbe.

b) Darüber hinaus könnte die Kompensation von vornherein als Habitat gestaltende Maßnahme und Pflanzung (Weichholz) für den Biber vorgesehen werden und insbes. Winternahrung (als limitierenden Faktor) bereitstellen bzw. einen Managementbedarf bei Nähe zu Landnutzung und Siedlungsbereich (als „Ablenkfütterung“) bedienen.

Mit den Erfahrungen aus dem Bibermanagement im Naturpark Dübener Heide stehen wir hierzu für den Bedarfsfall gern als Ansprechpartner zur Verfügung. Für die Prüfung insbesondere der Variante b) vorab vielen Dank.

Anknüpfungen und Bezugspunkte finden sich mit Bezug zum FFH-Gebiet „Schwarzbachniederung mit Sprottabruch“ und dem Biber als Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie wie folgt:

„Der Biber nutzt sowohl den Schwarzbach als auch einige Grabenzuflüsse als Teilreviere. Die eigentlichen Reviere gehen über die Grenzen des FFH-Gebietes hinaus. Insgesamt konnten im FFH-Gebiet 6 besetzte Biberburgen nachgewiesen werden. Für einen Fundort erfolgte ein Reproduktionsnachweis. Die Gewässer- und Uferstrukturen sind in allen Revieren für den Biber als gut zu bezeichnen. Die Nahrungsverfügbarkeit (insbesondere Winternahrung) ist zumeist weniger optimal. Es existiert eine gute Vernetzung der einzelnen Reviere untereinander. In der Gesamtheit befindet sich der Biber in einem guten Erhaltungszustand.“

In diesem Zusammenhang benannte Maßnahmen in Bezug auf nördlich von Sprotta vorkommende Arten (Biber) nach Anhang II:

- „Neupflanzung von Ufergehölzen, wobei der Anteil folgender Arten mind. 10% betragen sollte: Grau-Weide (*Salix cinerea*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Schwarz-Pappel (*Populus nigra*); Schutz der Gehölze gegen Verbiss“
- „Management in Konfliktbereichen (insb. bei intensiver Landnutzung und im Siedlungsbereich)“
- „Zur dauerhaften Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit für den Biber sowie zur Wiederherstellung der Verbindung zwischen Schwarzbach und Mulde sind Nachpflanzungen von Weiden als flächenkonkrete Einzelmaßnahmen geplant.“

Für die Mopsfledermaus in Begründung bzw. Umweltbericht zum Bebauungsplan Krautgärten Doberschütz gegenwärtig nicht vorgesehen, jedoch als weitere zusätzliche/alterative Kompensationsmaßnahme ggf. anzudenken könnte die Anlage von Kastenstrecken/das Ausbringen von einzelnen Flachkästen als Sommer-/Wochenstubenquartiere sein.

Anknüpfungen und Bezugspunkte finden sich mit Bezug zum FFH-Gebiet „Schwarzbachniederung mit Sprottabruch“ und der Mopsfledermaus als Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie wie folgt:

„Die Mopsfledermaus wurde im Bereich des alten Schwarzbachlaufs nachgewiesen. Es wurden alle Waldflächen im pauschalen Aktionsradius der Art (5 km) als Habitate erfasst. Ihr Anteil an Laub- und Laubmischbeständen (nur 26% der Gesamtwaldfläche) und das Vorkommen von Altbäumen (lediglich 5%) sind unzureichend, weshalb der Erhaltungszustand aller Habitate als ungünstig beurteilt wird. Der Waldverbund wurde als gut

bewertet, da auch die vorhandenen Kiefernwälder unter bestimmten Umständen eine Habitatfunktion übernehmen können. Beeinträchtigungen durch forstliche Nutzung oder Insektizideinsatz bestehen kaum.“

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich ihrer besonderen Lage im Naturpark Dübener Heide bewusst und ebenfalls bestrebt, im Rahmen ihrer künftigen baulichen Entwicklung die historisch gewachsene Siedlungsstruktur zu berücksichtigen, die vorhandene Lebensraumqualität noch zu verbessern und eine hohe biologische Vielfalt auf den künftigen Baugrundstücken anzustreben.

In den textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sind bereits Aussagen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen enthalten, z.B. als Einschränkung der Verwendung von Nadelgehölzen und Immergrünen Gehölzen sowie durch Pflanzenlisten für zu verwendende Bäume und Sträucher.

Der Hinweis zum Verbisschutz sowie zur Verwendung von mind. 10 % Weidenarten wird berücksichtigt. Das Kapitel 7.1 „Maßnahmen zur Kompensation“ der Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die aufgeführten Angaben zum FFH-Gebiet „Schwarzbachniederung mit Sprottabruch“ und dem Biber als Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind bereits in Kapitel 2.13.3 des Umweltberichtes enthalten.

Da die Mopsfledermaus nicht durch die Ausweisung des Baugebiets betroffen ist, sind für diese Art keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die aufgeführten Angaben zum FFH-Gebiet „Schwarzbachniederung mit Sprottabruch“ und der Mopsfledermaus als Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind bereits in Kapitel 2.13.3 des Umweltberichtes enthalten.

Hinweis (Grüne Liga – Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.)

Im B-Plan sind neben internen Maßnahmen (M1) auch externe Maßnahmen (M2) vorgesehen, die wir ausdrücklich begrüßen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Falle der im B-Plan angegebenen maximalen Versiegelung die geplante Kompensationsmaßnahme M2 nicht vollständig umgesetzt werden kann. Für die Maßnahme M2.2 ist eine grabenbegleitende Böschungsbepflanzung für den südlichen Teil des Schwarzen Grabens und auf einer Länge von 420 m für den nördlichen Teil des Schwarzen Grabens vorgesehen. Ein Teilabschnitt von 210 m wird jedoch schon im B-Plan „Sprottaer Bucht“ als Ausgleichsmaßnahme mit grabenbegleitender Böschungsbepflanzung geplant. Nach unseren Informationen besitzt der nördliche Teil des Schwarzen Grabens von der Mündung in den Schwarzbach bis zur Grenze zwischen den Flurstücken 158 und 67 /6 nur eine Länge von ca. 560 m. Um bei Bedarf die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen beider B-Pläne umzusetzen wird jedoch eine Länge von 630 m benötigt, sodass 70 m an einer anderen Stelle kompensiert werden müssen, um dennoch eine positive ökologische Bilanz zu erhalten.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs werden im B-Plan „Krautgärten“ weitere grabenbegleitende Böschungsbepflanzungen entlang des Tränkgrabens östlich des Ortsteils Wöllnau (neue Maßnahme M2.3) auf einer Länge von 95 m vorgesehen. Die für den Eingriff im Rahmen des B-Plans „Wohngebiet Sprottaer Bucht“ notwendigen 210 m grabenbegleitende Böschungsbepflanzung als externe Kompensationsmaßnahme stehen damit zur Verfügung.

Folgende wesentliche Hinweise wurden während der **Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB** gegeben, die in den Umweltbericht bzw. den BP **eingearbeitet** wurden:

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen, SG Abfall/Bodenschutz)

Die Bedenken aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind weggewogen worden und bleiben trotz der rechtlich nachvollziehbaren Begründung im Hinblick auf praktische Probleme für die zukünftigen Grundstückseigentümer bestehen.

Aufgrund der Planung ist nicht vorgesehen, dass die Fahrzeuge der öffentlich-rechtlichen Entsorgung die Müllbehälter an den jeweiligen Grundstücken abholen, sondern, dass die zukünftigen Anwohner der im westlichen Bereich entstehenden Grundstücke ihre Müllbehälter zur Entleerung an den Standort der Trafostation an der Straße „An der Mühle“ bereitstellen.

Um spätere Konflikte zu vermeiden, sollte aus Sicht der unteren Abfallbehörde daher zumindest ein Hinweis im Bebauungsplan auf diese Regelung aufmerksam machen.

Der Ausgleich der bodenbezogenen Funktionsminderung, die aus der Bebauung der bisher als Grünland genutzten Fläche resultiert, wird in der Abwägung als mit dem biotopbezogenen Kompensationsüberschuss ausgeglichen angesehen. Jedoch besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine Zustimmung hinsichtlich der Zulässigkeit der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen M1.

Berücksichtigung

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

In Kapitel 6.8 der Begründung wurde der Hinweis ergänzt.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen, SG Immissionsschutz)

Die Abwägung der Lärmeinwirkungen auf das Vorhabensgebiet durch den Straßenverkehr sollte überarbeitet werden.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Weiterhin sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) hingewiesen werden.

Berücksichtigung

Auf die Anwendung der 16. BImSchV wurde in der Begründung und in der Planzeichnung verzichtet, die entsprechenden Hinweise wurden gelöscht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts für Verkehrslärm in Mischgebieten werden innerhalb des Plangebietes überall eingehalten. Hiermit sind dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse in den besonders schutzbedürftigen Nachtstunden auch ohne passiven Schallschutz gegeben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 tags für Verkehrslärm in Mischgebieten werden innerhalb des Plangebietes entlang der südlichen Baugrenze gegenüber der Tankstelle überschritten.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 stellen lediglich Orientierungswerte dar, so dass eine Überschreitung dieser anzustrebenden Werte im Rahmen der Abwägung möglich ist. Für die Planung in Bestandssituationen hat die Rechtsprechung den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Art praktischen Interessenausgleich, auch für die Bebauungsplanung zugelassen. Danach kann eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus (z.B. den Lärmschutzwert nach DIN 18005), in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.

Durch die oben getroffenen Festsetzungen wie die Zuordnung von Lärmpegelbereichen und die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume werden Schutzvorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im städtischen Raum getroffen.

Auch beim Verkehrslärm kann durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu grundrissorientiertem Bauen und baulichem Schallschutz an den Wohngebäuden dem Ruhebedürfnis der Grundstücksnutzer Rechnung getragen werden. Durch die vorgelagerte Anordnung des Gewerbegebietes zwischen der B 87 und dem geplanten Wohngebiet erfolgte bereits eine räumliche Trennung von bestehendem Verkehrsweg und geplantem Baugebiet, die eine Lärmreduzierung im Plangebiet bewirkt.

In Teilbereichen des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch Gewerbelärm vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt.

Im Rahmen der Abwägung wird die Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 bezüglich des Gewerbelärms für ein allgemeines Wohngebiet bezüglich des Verkehrslärms von Seiten der Gemeinde Doberschütz als Plangeberin akzeptiert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzungen innerhalb der Gebäude das Ruhebedürfnis der Grundstücksnutzer während der Tages- und Nachtzeit ausreichend berücksichtigt wird sowie der dauerhafte Aufenthalt in den Freibereichen im Tageszeitraum dennoch sichergestellt ist, da die Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete am Tag eingehalten werden.

In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gegenüber den einschlägigen technischen Regelwerken darf auch eine Lärmmehrbelastung von jedenfalls 5 dB(A) in Kauf genommen werden. Durch eine Überschreitung des Orientierungswertes für ein allgemeines Wohngebiet um 5 dB(A) sind dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse ohne besonderen aktiven Schallschutz noch gewährleistet (siehe hierzu BVerwG, Beschl. V. 18.12.1990, 4N6.88). Die Geräuschbelastung durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen ist mit Ausnahme der Tankstelle nur tagsüber und an Werktagen vorhanden.

Um zu verhindern, dass es durch das heranrückende Wohngebiet zu Nutzungseinschränkungen für bestehende bzw. zukünftige Gewerbebetriebe im Umfeld des Geltungsbereiches kommt, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 tags und nachts bezüglich Gewerbelärm für ein allgemeines Wohngebiet können in Teilbereichen des Plangebiets um bis zu 3 dB(A) bzw. bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Bereiche mit den entsprechenden Überschreitungen können der Planzeichnung entnommen werden.“

Der Verweis auf den Leitfaden und die Verordnung erfolgte im Kapitel 11.13 der Begründung.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen, SG Abfall/Bodenschutz)

Wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf angemerkt, sind beide geplante Stichstraßen im Nordwesten und Südosten nicht geeignet, die Grundstücke hinsichtlich der öffentlichen Entsorgung zu erschließen. Da diese Stichstraßen nicht über ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge verfügen, sind (gemäß Abfallwirtschaftssatzung der Region Torgau-Oschatz) die zukünftigen Grundstückseigentümer in der Pflicht, ihre Tonnen an den zugänglichen Verkehrsflächen des Amtsweges bereitzustellen. Die Anwohner der Erschließungsstraße im Westen müssten ihre Müllbehälter für die Leerung sogar bis zur Straße „An der Mühle“ bringen, da auch an der im B-Plan vorgesehenen südwestlichen Verkehrsfläche keine ausreichende Wendemöglichkeit besteht. Da Gehwege im Plan nicht vorgesehen sind, müssen Flächen als Müllbehälterstellplätze ausgewiesen werden und sind daher im Plan zu kennzeichnen.

Zum derzeitigen Planungsstand sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden keinesfalls kompensiert. Die Maßnahme M 1 ist nicht anrechenbar, da sie einerseits einen rein (garten-)gestalterischen Aspekt innerhalb des Wohngebietes besitzt, für das Schutzgut Boden aber keine Aufwertung bringt und andererseits auch aus Sicht des Naturschutzes keine Kompensationswirkung entfaltet und hierzu Kontrollmöglichkeiten fehlen (siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde).

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt und in Kapitel 10 „Hinweise“ aufgenommen. Mülltonnen sind zur Abholung auf dem jeweiligen Grundstück, angrenzend an die öffentliche Straße, bereitzustellen. Dies ist möglich, da die Gemeinde plant, das Eigentum an den privaten Stichstraßen zu erwerben und somit die Erschließung der hinteren Grundstücke gesichert ist. Die Straße „An der Mühle“ sowie die östliche Erschließungsstraße sind mit Müllfahrzeugen befahrbar. Für die Grundstücke entlang der westlichen Erschließungsstraße wird innerhalb der bereits festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich der Trafostation eine Fläche für Müllbehälterstellplätze festgesetzt (Zweckbestimmung Abfall: hier Müllbehälterstellplatz).

Bei der Maßnahme M1 werden nur die Flächen innerhalb der Gartenflächen betrachtet, die dauerhaft mit Gehölzen (Bäumen oder Hecken) bepflanzt werden. Durch die Umwandlung des im Bestand vorhandenen Ansaatgrünlands in dauerhaft mit Gehölzen bestandene Flächen wird sowohl eine Verbesserung der Retentionsfunktion, eine Verbesserung der Filter- und Pufferfunktion als auch in geringem Maße eine Verbesserung der biotischen Ertragsfunktion erreicht. Dadurch kann diese Kompensationsmaßnahme auch für das Schutzgut Boden angerechnet werden. In der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die besonderen Funktionen des Schutzgutes Boden werden deshalb nur die Flächen der Maßnahme M1 und nicht die gesamten Gartenflächen eingestellt.

Wie in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt, bleibt für das Schutzgut Boden ein deutliches funktionsbezogenes Kompensationsdefizit bestehen, das durch den biotopbezogenen Kompensationsüberschuss zu 100% ausgeglichen werden kann, so dass der Eingriff insgesamt als ausgeglichen betrachtet wird.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen, SG Immissionsschutz)

Gewerbelärm

Wie auch in dem von der Gemeinde Bezug genommen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990 (4 N 6/88) genannt, hat eine Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der öffentlichen und privaten Interessen durch die Gemeinde zu erfolgen. In dieser sind alle für die Abwägung erforderlichen Tatsachen zu betrachten.

Es ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, dass eine solche Abwägung unter Beachtung sämtlicher für die Entscheidung erheblicher Tatsachen erfolgt ist. Durch die Gemeinde wurde nicht geprüft, ob die Einhaltung der SOW und der IRW durch Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO im B-Plan gewährleistet werden können (z.B. Anordnung der schützenswerten Nutzungen von der Lärm abgewandten Seite). Die bloße Nennung des Vorliegens einer Überschreitung der SOW und IRW ist nicht ausreichend. Seitens des SG Immissionsschutz wird darauf hingewiesen, dass eine Einschränkung des bestehenden Gewerbes momentan nicht ausgeschlossen werden kann.

Verkehrslärm

In der Geräuschprognose zum Baugebiet „Krautgärten“ der Lücking & Härtel GmbH mit Stand vom 29.01.2016 (Berichtsnummer: 0398-G-01-29.01.2016/0) wird festgestellt, dass die SOW für allgemeine Wohngebiete für die Punkte Plan 5 bis 11 überschritten werden. Weiterhin wurde auf die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV3 zurückgegriffen, welche zum Teil auch überschritten werden. Festsetzungen im B-Plan, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wurden nicht getroffen.

Diese Vorgehensweise ist aus Sicht des Immissionsschutzes nicht korrekt. Die 16. BImSchV gilt nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege) - vgl. § 1. Sie kann nicht für die Planung von Wohngebieten heran-gezogen werden. Hierfür ist als Orientierung die DIN 18005-1 zu verwenden, welche explizit Werte für den Verkehrslärm betrachtet.

Weiterhin ist zu prüfen, ob und welche Festsetzungen (aktive oder passive Schallschutzmaßnahme) im B-Plan möglich sind, um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte zu gewährleisten.

Schalldämmmaße (passiver Schallschutz)

Um die Einhaltung der Innenraumpegel zu gewährleisten, sollten die Schalldämmmaße der Außenbauteile im B-Plan festgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des B-Plangebietes, die gemäß der Abbildung 9 der o. g. Schallimmissionsprognose der Lücking & Härtel GmbH mit Stand vom 29.01.2016 (Berichtsnummer: 0398-G-01-29.01.2016/0) im Schall-pegelbereich III und IV liegen. Hier sind gemäß der DIN 4109, Tabelle 8 erforderliche resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ von 35 dB bzw. 40 dB erforderlich. Es sollte auf die Anordnung der schützenswerten Nutzungen von der Lärm abgewandten Seite hingewiesen und ggf. sollten entsprechend der Lage die Schalldämmmaße differenziert dargestellt werden.

Zusammenfassung

Erst nach Prüfung der Gemeinde, ob durch Festsetzungen im B-Plan die SOW der DIN 18005-1, Beiblatt 1 eingehalten werden, kann die Gemeinde durch sachgerechte Abwägung höhere Werte zulassen. Dabei ist jedoch auch zu prüfen, ob die vollen Werte eines Mischgebietes hergezogen werden müssen oder ob Zwischenwerte möglich sind (vgl. Nr. 6. 7 der TA Lärm).

Zudem betrifft die Überschreitung der SOW und IRW nicht das gesamte B-Plangebiet, sondern nur einen Teil. Weshalb dann im gesamten B-Plangebiet eine Lärm mehrbelastung von bis zu 5 dB(A) hinzunehmen ist, ist nicht nachvollziehbar.

Eine Lösung des Konfliktes liegt mit der vorliegenden Planung aus Sicht des Immissions schutzes nicht vor.

Berücksichtigung

Auf die Ausweisung einer gemischten Baufläche zur Einhaltung des Trennungsgebotes zwischen gewerblichen und schutzbedürftigeren Nutzungen und damit der Heranziehung höherer Schalltechnischer Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005-1, Beiblatt 1 hat die Gemeinde bewusst verzichtet. Die Gemeinde weist ein allgemeines Wohngebiet aus, da absehbar ist, dass innerhalb des Plangebietes überwiegend Wohnnutzungen realisiert werden sollen. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Mischgebietes, das eine relevante Mischung aus den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe impliziert, nicht zulässig.

Im Rahmen der Geräuschimmissionsprognose wurden mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) im Bereich der Lärmquellen südlich des Plangebietes (auf der Grünfläche zwischen der Straße „An der Mühle“ und der Tankstelle zur Abschirmung des Lärms von der Tankstelle und der sich südlich anschließenden Bundesstraße) sowie westlich des Plangebietes am östlichen Rand des Gewerbegebietes untersucht. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m im Bereich der Tankstelle sowie einer Höhe von 3,0 m im Osten des Gewerbegebietes einschließlich einer Absenkung des Lärmemissionskontingentes (LEK) für die noch nicht bebauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes „An der Mühle“ um 5 dB(A) im Nachtzeitraum zu keiner relevanten Lärminderung führen würden. Deshalb wurde auf die Festsetzung dieser Wände sowie die Reduzierung der LEK und die damit verbundene Änderung des angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Mühle“ verzichtet. Höhere Lärmschutzwände wurden aufgrund der negativen städtebaulichen Wirkung nicht untersucht.

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, also in größerer Entfernung von den Lärmquellen, hätte eine noch geringere Wirkung und wurde deshalb ebenfalls nicht weiter untersucht.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden folgende Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) im Rahmen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einschließlich der damit verbundenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
- Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

Im Rahmen der Abwägung wird die Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 bezüglich des Gewerbelärms sowie die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet bezüglich des

Verkehrslärms von Seiten der Gemeinde Doberschütz als Plangeberin akzeptiert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass durch die o.g. Festsetzungen innerhalb der Gebäude das Ruhebedürfnis der Grundstücksnutzer während der Tages- und Nachtzeit ausreichend berücksichtigt wird sowie der dauerhafte Aufenthalt in den Freibereichen im Tageszeitraum dennoch sichergestellt ist, da die Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete am Tag eingehalten werden.

Um zu verhindern, dass es durch das heranrückende Wohngebiet zu Nutzungseinschränkungen für bestehende bzw. zukünftige Gewerbebetriebe im Umfeld des Geltungsbereiches kommt, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 tags und nachts bezüglich Gewerbelärm für ein allgemeines Wohngebiet können in Teilbereichen des Plangebiets um bis zu 3 dB(A) bzw. bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Ebenso können die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV tags und nachts bezüglich Verkehrslärm für ein allgemeines Wohngebiet in Teilbereichen des Plangebiets um bis zu 3 dB(A) bzw. bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Bereiche mit den entsprechenden Überschreitungen können der Planzeichnung entnommen werden.“

Das Kapitel 9 „Immissionsschutz“ wurde entsprechend ergänzt.

Folgende Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen, SG Naturschutz)

Die in der vorliegenden Planungsunterlage vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen M 1 von Baum- und Heckenpflanzungen in den zukünftigen Wohngrundstücken (Kap. 5. 3 des Umweltberichtes) sind naturschutzfachlich und -rechtlich nicht möglich (baurechtliche Festsetzungen, keine Kompensationswirkung, keine Kontroll-möglichkeit) und abzulehnen. Darauf wurde schon in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 23.11.2015 zum Vorentwurf hingewiesen.

Berücksichtigung

Die Umwandlung von Ansaatgrünland in gehölzbestandene Flächen durch die Pflanzung von Bäumen und Hecken führt zu einer Verbesserung des Schutzgutes Biotope, Fauna und Flora und stellt damit eine geeignete Kompensationsmaßnahme dar. Die Eignung der Kompensationsmaßnahme ist nicht abhängig von der Art ihrer rechtlichen Sicherung (hier planungsrechtliche Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes), sondern allein von der Art ihrer Planung und Ausführung.

Zum Zwecke des Nachweises der zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück sind diese im Bauantrag bzw. im Genehmigungsverfahren im Freiflächenplan mit darzustellen und zu verorten. Damit bleibt jederzeit die Möglichkeit der Kontrolle der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, ebenso wie der Baumaßnahmen selbst.

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert eine Überwachung gemäß § 4c BauGB. Dies ist dadurch begründet, dass die zukünftig auf den Flächen des Plangebietes erfolgenden Bauvorhaben nur in Verbindung mit den in Kap. 7.1 des Umweltberichtes beschriebenen Kompensationsmaßnahmen zulässig sind.

Es ist hier im Rahmen der zukünftig erfolgenden Bauvorhaben durch die Gemeinde zu prüfen, in wie weit erforderliche Baumpflanzungen durchgeführt wurden. Die Prüfung der Umsetzung ist bei Fertigstellungsmeldung des Bauherren und nach 3 Jahren durchzuführen.

Hinweis (Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.)

Auf Grund der Lage zur Stadt Eilenburg und der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken soll in direkter Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Es ist darauf zu verweisen, dass in einem nichtzentralen Ort die Siedlungsentwicklung gern. Landesentwicklungsplan nur im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen kann.

Es ist unverständlich, dass in einem B-Planverfahren die tatsächlichen Eingriffe noch nicht bekannt sind. Wenn keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, sollte die Kompensation von Flächenversiegelung nach der Handlungsempfehlung des SMUL, erfolgen.

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. vertritt Belange zur Identitätsbewahrung der sächsischen Kulturlandschaft und fordert eine Bauweise, die sich bei hinreichender Beachtung zeitgemäßer Erfordernisse in die bestehenden Baustrukturen einfügt und die Spezifik regionaler Baukulturen erkennen lässt. Mit den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sind diese Anforderungen planerisch umzusetzen.

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. stimmt mit Auflagen dem o.g. BPlan zu.

Berücksichtigung

Die Ausweisung des Baugebietes dient der Deckung des konkreten Bedarfs an Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung der Gemeinde Doberschütz. Ein entsprechender Hinweis wird in Kapitel 1 „Aufgabenstellung und städtebauliche Erfordernis“ und in Kapitel 5 „geplante bauliche Nutzung“ der Begründung aufgenommen.

Im B-Planverfahren wurde der aufgrund der maximal zulässigen Versiegelung größtmögliche Eingriff berücksichtigt, der sich bei einer Reduzierung der Versiegelung im Rahmen der konkreten Bauvorhaben entsprechend reduzieren kann. Der daraus resultierende Kompensationsbedarf wurde nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) ermittelt. Das Kapitel 5.4 „ökologische Bilanz“ des Umweltberichtes wird zur Vermeidung von Missverständnissen entsprechend ergänzt.

Der B-Plan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Dachneigungen in Abhängigkeit der Geschosshöhe. Auf die Festsetzung von Dachformen wurde verzichtet, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit auch und insbesondere zur Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde Gestaltungshinweise als Empfehlungen der Gemeinde an die Bauherren formuliert.

Eine Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich erfolgt nicht.

Folgende wesentliche Hinweise wurden während der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB gegeben, die in den Umweltbericht bzw. den BP eingearbeitet wurden:

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen SG Naturschutz)

Damit ist das Vorliegen artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Zerstörung von Brutstätten) nicht auszuschließen.

Der Satz "Vorkommen von ubiquitären Arten aus der Gruppe der Avifauna lassen sich nicht mit gänzlicher Sicherheit ausschließen" (Umweltbericht Kap. 6.2 S. 40) weist auf diese Problematik hin; ist jedoch als worst-case-Ansatz selbst vollkommen unzureichend.

Berücksichtigung:

Da somit keine im Sinne des § 44 BNatSchG geschützten Brutstätten auf der Fläche bekannt bzw. anzunehmen sind, kann auch das Eintreten artenschutzrelevanter Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang sei auch auf die dennoch vorsorglich vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahme V 5 hingewiesen: Eine Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten kann jedoch ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V 5 (vgl. Kap. 5.1) der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September ausgeschlossen ist. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen.

Der Schutz der Brutstätte (gemeint sind hier sicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten) endet darüber hinaus für Arten mit regelmäßig wechselnder Niststätte (wie z.B. der Feldlerche) in dem Moment, wo die Niststätte nach Abschluss der Brutperiode nicht mehr genutzt wird. Potenzielle Lebensstätten hingegen fallen nicht unter die Verbotstatbestände (vgl. u.a. BVerwG, Urt. v. 12.3.2008 – 9 A 3.06, NuR 2008, 633, 654, Rdnr. 222).

Der Sachverhalt wird mit Rechtsgrundlagen entsprechend im Umweltbericht verdeutlicht.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen SG Immissionsschutz)

Durch die Gemeinde wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes neben einem Gewerbegebiet damit begründet, dass innerhalb des Plangebietes überwiegend Wohnnutzungen realisiert werden sollen und daher die Ausweisung eines Mischgebietes nicht in Frage kommt. Da es aufgrund des Gewerbelärmes zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Gewerbelärm kommt, wurden Festsetzungen (Schalldämmmaße der Außenbauteile und Anordnung schutzbedürftiger Räume) und Hinweise (Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in Teilen des Bebauungsplangebietes) zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei wird jedoch im Umweltbericht zum o.g. Bebauungsplan erneut auf die 16. BImSchV Bezug genommen.

Da durch den Verkehrslärm eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 vorliegt, verweist die Gemeinde Doberschütz wiederholt auf die Grenzwerte der 16. BImSchV. Hierbei handelt es sich aus Sicht des Immissionsschutzes um einen Abwägungsfehler.

Im Punkt 7.1 der DIN 18005-1 wird ausgesagt, dass die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 beim Straßenverkehr anzustreben ist und die 16. BImSchV Anwendung bei dem Neubau und der wesentlichen Änderung von Straßen findet. Weiterhin ist gemäß dem Gesetzeslaut die 16. BImSchV nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen anzuwenden (vgl. § 1).

In einem Urteil des OVG Lüneburg vom 27.09.2001 (1 KN 777/01) wird auf die Problematik der Anwendung der 16. BImSchV bei heranrückender Wohnbebauung eingegangen und Bezug auf ähnliche Rechtsprechungen des Senates genommen.

Zur Lösung des Konfliktes zwischen Verkehrslärm und heranrückender Wohnbebauung im Rahmen der Bauleitplanung sind in der Regel die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 heranzuziehen. Eine Anwendung der 16. BImSchV bei heranrückender Wohnbebauung an einen Verkehrsweg ist in der Regel nicht möglich. Hierzu

wird in dem vorgenannten Urteil des OVG Lüneburg weiter ausgeführt, dass, sollte die 16. BImSchV Anwendung finden - was bereits zweifelhaft ist, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als verbindliche durch planerische Entscheidung nicht zu überwindende Werte anzusehen wären. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sollte damit in der Planung ausgeschlossen werden.

Weiterhin wird auch in aktuellen Rechtsprechungen nach Erkenntnissen der unteren Immissionsschutzbehörde auf die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 verwiesen. Dabei wird jedoch deutlich ausgesagt, dass es sich bei den schalltechnischen Orientierungswerten nicht um feste Grenzwerte handelt, sondern der Gemeinde als Abwägungshilfe dienen. Damit können auch höhere Werte für ein allgemeines Wohngebiet zulässig sein, wenn sie das Ergebnis einer sach- und fachgerechten Abwägung sind.

Berücksichtigung:

Der Umweltbericht wurde angepasst, der Bezug zur 16. BImSchV wurde entfernt.

Folgende Hinweise wurden nicht berücksichtigt:

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen SG Naturschutz)

Die artenschutzrechtlichen Belange für die Grünflächen in Ortsrandlage wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) - Kapitel 6 des Umweltberichtes - dargestellt.

Der AFB lässt jedoch unberücksichtigt, dass bei der über 10.000 m² großen, landwirtschaftlich genutzten Fläche im Dorfrandbereich, die teilweise an die offene Feldflur grenzt, das Vorhandensein von Lebensstätten der Feldbewohner (Feldlerche) nicht auszuschließen ist; im Gegenteil eine vollständige Nichteignung der Fläche ohne Lebensraum-Eignung kaum plausibel ist.

Es wurden jedoch weder Untersuchungen noch eine worst-case-Abschätzung vorgelegt.

Damit ist das Vorliegen artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Zerstörung von Brutstätten) nicht auszuschließen.

Berücksichtigung:

Im AFB heißt es im Kapitel 6.2 (Bestandssituation): „...Das Ansaatgrünland selbst unterliegt einer regelmäßigen Nutzung durch Umbruch und Wiederansaat, Mahd und Beweidung. Insgesamt ist eine erhebliche Vorbelastung aus den umgebenden Nutzungen heraus festzustellen (Verkehrswege, Wohnbebauung, KITA)...“.

Die intensiv genutzte Grünfläche wird jährlich durch den Pächter über das gesamte Sommerhalbjahr beweidet (Rinder, Pferde). Darüber hinaus ist die Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Doberschütz (mit produzierendem Gewerbe, Tankstelle etc.), der B 87 sowie der unmittelbar angrenzenden KITA und dem Jugendclub ganzjährig entsprechenden Lärmvorbelastungen ausgesetzt, weshalb das Vorhandensein von Wiesenbrütern oder Feldbewohnern (Feldlerche) mit hinreichender Sicherheit auch unter Berücksichtigung des worst-case-Ansatzes ausgeschlossen werden konnte.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen SG Naturschutz)

Es sei darauf hingewiesen, dass alle europäischen Vogelarten mindestens besonders geschützt sind; möglicherweise bzw. potentiell vorkommende Arten der offenen Feldflur wie die Feldlerche u.a. befinden sich in derartig gravierenden Bestandsrückgängen, dass die entsprechende Rechtsprechung bezüglich einer geringeren Abschätzung ubiquitärer, häufiger Vogelarten in diesen Fällen keinesfalls angewendet werden kann.

Die in Kap. 6.3 S. 41 angegebenen Aussagen, dass entsprechende Habitatverluste "durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können", muss zum vielfach wiederholten Maße als naturschutzfachlich nicht nachvollziehbar und unplausibel eingeschätzt werden.

Entstehende Habitatverluste lösen sich nicht deshalb auf, weil die Umgebung, die ökologisch ja auch bereits in Habitatflächen aufgeteilt ist, einfach die wegfallenden Habitateigenschaften noch mit übernimmt. Die Aussagen des AFB sind deshalb nicht plausibel; das Eintreten

artenschutzrelevanter Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist mit vorliegendem Planungsstadium nicht auszuschließen.

Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine geringere Abschätzung ubiquitärer Vogelarten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist nicht erfolgt.

Zunächst ist festzuhalten, dass sich im Rahmen der vorgenommenen Datenauswertungen sowie eigenen Vorortbegehungen keine Hinweise auf regelmäßig genutzte Lebensstätten besonders oder streng geschützter Vogelarten innerhalb des Plangebietes ergaben. Das Plangebiet selbst liegt im anthropogen überprägten Siedlungsraum, die angetroffene Habitatstruktur (ausschließlich intensiv beweidetes Ansaatgrünland) ist ein typischer und in der Kulturlandschaft häufig auftretender Biotoptyp der durch die menschliche Nutzung einer stetigen und immer wiederkehrenden Wandlung unterliegt. Innerhalb des besiedelten ländlichen Raumes um Leipzig kommen vergleichbare Habitatzusammensetzungen sowohl in der Ortslage Doberschütz aber auch in jeder benachbarten dörflichen Ortslage so oder so ähnlich regelmäßig vor.

Bei häufigen (ubiquitären) Arten ist nun von einer größeren Anpassungsfähigkeit auszugehen (z.B. Nahrungsopportunisten im Vergleich zu Nahrungsspezialisten; gleiches gilt auch für Habitatansprüche). Nur weil die umgebenden Habitatflächen bereits aufgeteilt sind, bedeutet dies nicht, dass ein Habitat bereits seine Kapazitätsgrenze erreicht hat und es nicht ein „Mehr“ an Individuen auffangen kann. Vögel kommen im Verlauf der einzelnen Reproduktionsphasen – auch im urbanen Siedlungsbereich – in unterschiedlichen Dichten vor, bei ähnlicher Habitat-ausstattung. Natürlich vorkommende Verluste werden i.d.R. schnell ausgeglichen (höhere Reproduktion), gleichermaßen werden auch neue/frei gewordene Habitate natürlicherweise schnell besiedelt, so dass ein „Ausweichen auf andere Habitate“ ein Teilprozess der natürlichen Populationsdynamik (Emigration, Immigration,...) ist.

Das Eintreten bzw. Hineinplanen in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurde aus Sicht der Gemeinde im Rahmen der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Prüfung mit hinreichender Sicherheit für alle möglichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 ausgeschlossen.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen SG Naturschutz)

Hier wird auf die Ausführungen zum 1. Entwurf hingewiesen, die anschließend noch einmal aufgeführt werden sollen und weiterhin vollständig Bestand haben:

"Die in der vorliegenden Planungsunterlage vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen M 1 von Baum- und Heckenpflanzungen in den zukünftigen Wohngrundstücken (Kap. 5.3 des Umweltberichtes) sind naturschutzfachlich und –rechtlich nicht möglich (baurechtliche Festsetzungen, keine Kompensationswirkung, keine Kontrollmöglichkeit) und abzulehnen. Darauf wurde schon in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 23.11.2015 zum Vorentwurf hingewiesen.

Eine Kompensation nach § 15 BNatSchG ist damit nicht gegeben und der Eingriff nicht zulässig."

Die Antwort dazu im Begründungsteil des B-Plans (S. 30) ist als naturschutzfachlich und - rechtlich nicht plausibel einzuschätzen.

Durch die Anlage von eingefriedeten Wohngrundstücken entsteht ein baurechtlicher Innenbereich, in welchem den Bewohnern aus rechtlicher Sicht unter Einhaltung bestimmter Kriterien (GRZ 0,4) und unter Berücksichtigung weniger spezieller naturschutzrelevanter Punkte, die auch im Innenbereich gelten (Biotopschutz nach § 30 BNatSchG; Artenschutz nach § 44 BNatSchG), eine freie Gestaltung des Gartens möglich ist.

Gärtnerische Gestaltungselemente wie Bäume oder Hecken auf Wohngrundstücken können deshalb keinen ökologisch wirksamen Kompensationscharakter entfalten.

Wollte man den Ausführungen im 2. Entwurf des B-Plans hinsichtlich einer Integration der Kompensationserfordernisse in die Wohngrundstücke folgen, müsste jeder einzelne Bewohner eines derartigen Wohngrundstücks mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag absichern, dass er die entsprechenden Bäume oder Hecken in seinem Wohngrundstück anpflanzt und entsprechend ihrer ökologischen Wirksamkeit bewirtschaftet, d.h. nur geringes

bzw. kein Betreten oder sonstige Nutzung der Gartenbereiche, die eine Kompensationsverpflichtung erfüllen; praktisch keine gärtnerische Bewirtschaftung dieser Gartenbereiche usw.

Dies ist absurd und veranschaulicht die Nicht-Umsetzbarkeit derartiger planerischer Ansätze. Die Aussagen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung sind nicht plausibel; eine Kompensation nach § 15 BNatSchG ist nicht gegeben und damit der Eingriff unzulässig.

Zusammenfassend bestehen zum B-Plan im vorgelegten Planungsstadium 2. Entwurf erhebliche Bedenken. Es erfolgt kein naturschutzrechtliches Einvernehmen.

Berücksichtigung:

Sowohl die naturschutzfachliche als auch die –rechtliche Grundlage, warum die vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme M1 nicht möglich sein soll, bleibt die uNB schuldig. Bereits in der Abwägung zur letzten Behördenbeteiligung wurde klargestellt, dass zum Zwecke des Nachweises der zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück diese im Bauantrag mit darzustellen und zu verorten sind. Damit bleibt jederzeit die Möglichkeit der Kontrolle der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, ebenso wie der Baumaßnahmen selbst.

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert eine Überwachung gemäß § 4c BauGB. Dies ist dadurch begründet, dass die zukünftig auf den Flächen des Plangebietes erfolgenden Bauvorhaben nur in Verbindung mit den in Kap. 7.1 des Umweltberichtes beschriebenen Kompensationsmaßnahmen zulässig sind.

Es ist hier im Rahmen der zukünftig erfolgenden Bauvorhaben durch die Gemeinde zu prüfen, in wie weit erforderliche Baumpflanzungen durchgeführt wurden. Die Prüfung der Umsetzung ist bei Fertigstellungsmeldung der Bauherren und nach 3 Jahren durchzuführen (vgl. Kap. 5.6.2 Umweltbericht zum BP).

Es ist nicht zu erkennen, warum gärtnerische Gestaltungselemente nicht geeignet sein sollen, Kompensationscharakter zu entfalten. Die Sächsische Handlungsempfehlung benennt als Kriterien für die Auswahl geeigneter Flächen folgende Voraussetzungen:

Der Ausgangswert der zur Kompensation vorgesehen Fläche sollte gering sein, so dass eine Aufwertbarkeit durch die geplanten Maßnahmen eintreten kann (erfüllt: Aufwertung von Intensivgrünland zu Bäumen und Heckenpflanzungen). Die biotischen und abiotischen Standortvoraussetzungen (z.B. Nährstoff- und Wasserhaushalt; Acidität) müssen so beschaffen sein, dass das angestrebte Entwicklungsziel erreicht werden kann (am Standort ebenfalls gegeben). Lediglich das Vorliegen suboptimaler Standortvoraussetzungen ist durch Abschläge auf den Planungswert (vgl. A 1) zu berücksichtigen.

Entsprechend der Handlungsempfehlung des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft sind für Bäume und Sträucher Planwerte von über 20 Wertpunkte anzusetzen, ohne dass dabei konkrete Voraussetzungen zum Standort dieser Gehölze erfüllt werden müssen, bzw. die Anlage solche Pflanzungen innerhalb genutzter Gartenbereiche ausgeschlossen wird.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass für die im Umweltbericht dargestellten ubiquitären Arten, mit den in den Gärten entsprechend der im Bebauungsplan konkret getroffenen Festlegungen zu den Grünstrukturen, Habitats geschaffen werden. Im Übrigen sei auch auf die bekannte und häufig veröffentlichte Artenvielfalt in Gärten der Ortslagen hingewiesen.

Eine Änderung des Umweltberichts erfolgt daher nicht.

2 Begründung der Planungsvariante

Die Gemeinde Doberschütz plant die Aufstellung des Bebauungsplanes um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung des Areals als Wohnstandort zu schaffen. Der Geltungsbereich soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden, wobei nicht störende gewerbliche Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich zugelassen sind.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung von bedarfsgerechtem Bauland für den Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe unter Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Integration des Plangebiets in die Landschaft
- grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage der Ortslage Doberschütz. Gemäß des Grundsatzes 1.2.2 des LANDESENTWICKLUNGSPLANES 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.

Auf Grund der günstigen Lage zur Stadt Eilenburg, des geringen Verkehrsaufkommens und der Nähe zum Erholungsgebiet der Dübener Heide, behält die Nachfrage nach Baugrundstücken in den Ortsteilen der Gemeinde Doberschütz einen anhaltenden Charakter. Mit der Ausweisung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird daher die Attraktivität des Ortsteils Doberschütz gestärkt und die Eigenentwicklung des Ortsteils weiter vorangetrieben.

Die Ausweisung des Geltungsbereiches als Wohngebiet mit den nach § 4 Abs. 3 BauNVO zusätzlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu der nördlich bereits vorhandenen Wohnbebauung und der südlich angrenzenden Gewerbenutzung entspricht durch die Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenziale dem Ziel 4.4.1 des REGIONALPLANS WESTSACHSEN (2008), auf einen sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage des Ortsteils Doberschütz innerhalb des Planungskorridors für den Neubau des Straßenbauvorhabens B 87n zwischen Leipzig (A 14) und der Landesgrenze Sachsen / Brandenburg. Sowohl im Landesentwicklungsplan 2013 (Grundsatz 3.2.6 und Ziel 3.2.7) als auch in der am 26. Januar 2012 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen ist der Korridor für die B 87n verankert und bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der bebauten Ortslage Doberschütz wird davon ausgegangen, dass keine Konflikte im Rahmen der Trassenwahl für den Aus- oder Neubau des Straßenbauvorhabens B 87n zu erwarten sind.

Aktuell sind in dem auszuweisenden allgemeinen Wohngebiet ca. 385 m² durch bestehende Verkehrs- bzw. Wegeflächen teil- bzw. vollversiegelt. Der Bebauungsplan „Krautgärten“ ermöglicht die Errichtung von Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie Wohngebäuden mit Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes mit einem Umfang von insgesamt bis zu 4.437 m².

Nach Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger wurde die Planung in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

- Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens und Berücksichtigung der Ergebnisse im Bebauungsplan:
Um zu verhindern, dass es durch das heranrückende Wohngebiet zu Nutzungseinschränkungen für bestehende bzw. zukünftige Gewerbebetriebe im Umfeld des Geltungsbereiches kommt, wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 tags und nachts bezüglich Gewerbelärm für ein allgemeines Wohngebiet können in Teilbereichen des Plangebiets um bis zu 3 dB(A) bzw. bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Ebenso können die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV tags und nachts bezüglich Verkehrslärm für ein allgemeines Wohngebiet in Teilbereichen des Plangebiets um bis zu 3 dB(A) bzw. bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Bereiche mit den entsprechenden Überschreitungen können der Planzeichnung entnommen werden.“
- Die vorhandene Trafostation wurde durch die Festsetzung als Fläche für die Versorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gesichert.
- Ergänzung der Hinweise zu den Themen Denkmalschutz, Baugrunduntersuchung, Geodaten, Stromversorgung, Gasversorgung, Wasserversorgung, Abwasser, Abfall, Telekommunikation, Erschließung, natürliche Radioaktivität.