

BEBAUUNGSPLAN

DER STADT BAD DÜBEN

„Wohnbauflächen zwischen Mühläuler und Waldstraße“

**Stand: 27.04.2021
Satzungsexemplar**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wohnbauflächen zwischen Mühläuler und Waldstraße“ der Stadt Bad Döben (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines
- 2.1 Örtliche Situation
- 2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte
3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung
4. Planungsgrundlagen
- 4.1 Raumordnung
- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 vorhandene Bebauungspläne
5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Verfahren
7. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.7 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- 7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- 7.9 Besondere Festsetzung nach § 9 Absatz 2 BauGB
- 7.10 Örtliche Bauvorschriften
8. Umweltprüfung – Umweltbericht
- 8.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB
- 8.1.1 Auswirkungen auf Tiere
- 8.1.2 Auswirkungen auf Pflanzen
- 8.1.3 Auswirkungen auf Fläche und Boden
- 8.1.4 Auswirkungen auf Wasser
- 8.1.5 Auswirkungen auf Luft und Klima
- 8.1.6 Auswirkungen auf Landschaft und biologische Vielfalt
- 8.1.7 Wechselwirkungen zwischen o.g. Belangen
9. Immissionsschutz
10. Bodenschutz/Abfallrecht
11. Verkehrserschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Hinweise
- 14.1 Kampfmittel
- 14.2 Natürliche Radioaktivität
- 14.3 Baugrund
- 14.4 Anwendung der Baumschutzsatzung
- 14.5 Sonstiges
15. Rechtsgrundlagen
16. Anlagen

1. Anlass der Planung

Um Bauland für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen und damit die entsprechende Nachfrage vor allem auch von jungen Familien abzudecken, beabsichtigt die Stadt Bad Döben eine Wohnbaufläche auszuweisen. Diese befindet sich zum großen Teil im Eigentum der Stadt, womit ein entsprechender Zugriff gesichert ist. Weiterhin beabsichtigen einige Eigentümer der vorhandenen Wochenendhäuser die Erholungsnutzung aufzugeben und diese in eine Wohnnutzung zu ändern.

Des Weiteren wurde von einem privaten Investor für eine unmittelbar angrenzende Fläche bei der Stadt beantragt, ebenfalls Wohnbauflächen zu entwickeln. In diesem Bereich liegt auch die bereits rechtswirksame Ergänzungssatzung „Waldstraße Flurstücke 12/44 und 12/45, Flur 2“ Bereich Hammermühle.

Für das beschriebene Gebiet soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Allgemeines

2.1 Örtliche Situation

Die Stadt Bad Döben ist eine Kleinstadt im Freistaat Sachsen und gehört zum Landkreis Nordsachsen. Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (Satzungsfassung vom 11.12.2020) ist sie als Grundzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen und wird noch vertiefend als überregional bedeutsamer Ort mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr und medizinische Versorgung“ benannt, der entsprechend entwickelt werden soll. Ein Grundzentrum soll nach dem Regionalplan West Sachsen als übergemeindliches oder lokales Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum gesichert und gestärkt werden. Als zentraler Ort sollen Standortvoraussetzungen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau geschaffen werden.

Die Stadt Bad Döben hat derzeit 7.858 Einwohner (Quelle: Statistik der Stadt Bad Döben, Stand 30.06.2019).

Zum Mittelzentrum Delitzsch beträgt die Entfernung ca. 15 km in südwestlicher Richtung. Das Mittelzentrum Eilenburg liegt ca. 15 km südlich, die Kreisstadt Torgau ca. 25 km südöstlich und das Oberzentrum Leipzig ca. 25 km südwestlich entfernt. Unmittelbar nördlich von Bad Döben beginnt das Land Sachsen-Anhalt, durch das Gemeindegebiet fließt von Süden in Richtung Norden der Fluss Mulde.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes im Stadtteil Hammermühle auf der Ostseite der Bundesstraße 2. Die Planfläche ist teilweise mit Wochenendhäusern und einem Wohnhaus bebaut und wird zum überwiegenden Teil zur Erholung genutzt. Im Gebiet ist ein Bestand von Großbäumen und Sträuchern vorhanden, welcher in der Planzeichnung dargestellt ist.

Im Norden des Plangebietes schließt sich eine Waldfläche an. Im Osten befinden sich Wohngrundstücke der Walther-Rathenau-Straße, im Süden die Waldstraße und Wohngrundstücke der Waldstraße. Im Westen liegt neben einer Freifläche die Bundesstraße 2.

Die nächste Bus - Haltestelle befindet sich östlich vom Plangebiet in der Waldstraße/Ecke Reinharzer Straße und ist nach ca. 200 m zu erreichen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,8 km.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

Das Plangebiet befindet sich nach dem Geoportal des Landratsamtes Nordsachsen außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Planfläche befindet sich im Naturpark Dübener Heide.

Denkmalschutz:

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen und unter Punkt 4.1 –Hinweise- in der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

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

Absatz 1:

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

Absatz 2:

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

Werden Sachzeugen früherer Besiedlungen gefunden, kann es zu archäologischen Untersuchungen mit Befunddokumentation kommen, welche Bauverzögerungen nach sich ziehen kann. Den mit der Untersuchung 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.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bad Döben beginnt südwestlich vom Planbereich hinter der Bundesstraße und ist in der Planzeichnung informativ dargestellt.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nicht betroffen. Die Planfläche befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG.

Waldflächen:

Durch das Plangebiet werden direkt keine Waldflächen berührt. Wie oben bereits beschrieben befindet sich nördlich des Plangebietes hinter der öffentlichen Straße „Mühlfläuer“ Wald. Um den erforderlichen Abstand von 30 m nach der Schutznorm des § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) einzuhalten, wurden die Baugrenzen im nördlichen Planteil 30 m von der Waldgrenze eingerückt. Ein Wohnhaus liegt somit außerhalb der Baugrenzen. Dieses hat eine Baugenehmigung und genießt Bestandsschutz. Gebäudeerweiternde Maßnahmen sind an dem Wohnhaus nicht zulässig.

Auch 3 Wochenendhäuser liegen außerhalb der Baugrenze und haben Bestandsschutz, eine dauerhaft Wohnnutzung ist hier nicht möglich.

Des Weiteren wurde im Planverfahren durch die untere Forstbehörde festgestellt, dass auch im südlichen Teil ein Abstand zum angrenzenden Wald eingehalten werden muss. Entgegen den Betrachtungen zu der im gleichen Bereich rechtswirksamen Ergänzungssatzung „Waldstraße Flurstücke 12/44 und 12/45, Flur 2“, muss nunmehr der Waldabstand trotz der dazwischenliegenden Verkehrsfläche beachtet werden. Das bedeutet, dass die ursprünglich vorgesehenen Baugrenzen für eine Bebauung entlang der Waldstraße verringert werden mussten. Die genaue Waldfläche/Waldkante wurde dazu vor Ort mit der unteren Forstbehörde und einem Vermesser ermittelt. Die erforderliche Abstandsfläche wurde in die Planzeichnung übernommen und die Baugrenzen entsprechend verringert.

Der Stadtrat der Stadt Bad Döben hat für die südlich der Waldstraße angrenzende Fläche dieses B-Planes die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Waldstraße, Süd“ beschlossen, mit dem Ziel dort Wohnhäuser entstehen zu lassen und damit die vorhandene Waldfläche mit entsprechenden Ersatzmaßnahmen umzuwandeln. Das Verfahren zu dem südlichen Bebauungsplan wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen und nicht vor Abschluss dieses B-Planes ein Ergebnis zur erforderlichen Waldumwandlung erzielen. Aus diesem Grund wurde eine textliche Festsetzung als aufschiebend bedingte Festsetzung unter 1.8 aufgenommen und auf der Planzeichnung im Teil 2 die dann zulässige Baugrenze dargestellt (siehe auch Punkt 7.9).

Störfallproblematik:

Betriebe im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) sind nur in ausgewiesenen Industriegebieten zulässig, welche in Bad Döben nur im „Gewerbegebiet Süd-Ost“ und im „Industrie- und Gewerbegebiet PW-Gelände“ möglich wären. Beide Gebiete liegen mehr als 3 km vom Plangebiet entfernt. Somit sind die geplanten Wohngebäude aus der Sicht der Störfallvorsorge hinreichend geschützt.

3. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung

Die Fläche, welche überplant werden soll, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich mit Anschluss an vorhandene Wohnbebauung der Walther-Rathenau-Straße. Sie ist zum großen Teil mit Wochenendhäusern bebaut. Ein Teilbereich ist noch unbebaut. Im Stadtentwicklungskonzept – Fortschreibung 2019 (InSEK) wurde unter 4.2.2 Räumliches Leitbild folgendes Hauptziel benannt: „Die Stadt besinnt sich auf ihre bisherigen Stärken und Potentiale und bekennt sich ausdrücklich zu dem Willen die Bevölkerungszahl stabil zu halten.“

Um diesem Ziel gerecht zu werden, wurden verschiedene Leitbilder für die einzelnen Stadt- und Ortsteile geprägt. Für den Stadtteil Hammermühle wurde das Ziel „anhaltende Aufwertung und Entwicklung des Stadtteils Hammermühle als hochwertigen Wohnstandort mit direktem räumlichem Bezug zur Dübener Heide“ formuliert.

Für die im InSEK benannte Zielgruppe „Junge Familien“ sollen neben einer hochwertigen Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur, auch attraktive Wohnangebote und Baugebiete geschaffen werden. Der Stadtteil Hammermühle eignet sich besonders dazu, die tatsächlichen Nachfragen Bauwilliger zu bedienen.

Ziel der Planung ist es, mit neuen Straßen ein Wohngebiet zu erschließen und städtebaulich neu zu ordnen. Im Vorfeld wurden dazu Variantenuntersuchungen für eine mögliche Verkehrserschließung getätigt. Die Vorzugsvariante diene als Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Auch in der Stadt Bad Döben war in den letzten Jahren, wie bei den meisten Kommunen in Deutschland, der demografische Wandel durch rückläufige Bevölkerungszahlen zu spüren. Seit kurzer Zeit zeigt sich auch in der Stadt Bad Döben eine positive Veränderung in der Bevölkerungsentwicklung mit entsprechender Nachfrage nach individuellem Wohnbauland. Um diesen Trend zu unterstützen hat die Stadt Bad Döben auch ein großes gemeindliches Interesse entsprechende Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und führt zu einer Nachverdichtung und Arrondierung der Ortslage Hammermühle.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnbauflächen zwischen Mühlfläuer und Waldstraße“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 24 bis 26 Wohngrundstücken einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (Satzungsfassung vom 11.12.2020) sind keine Aussagen enthalten, die gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sprechen. Bad Döben wurde darin als Grundzentrum ausgewiesen und wird noch vertiefend als überregional bedeutsamer Ort mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr und medizinische Versorgung“ benannt, der

entsprechend entwickelt werden soll. Bad Düben zählt aufgrund der Entfernung zu den Mittelzentren Eilenburg und Bad Düben zu einem höherrangigen zentralen Ort. Bad Düben hat Kurortstatus und verfügt über das orthopädische Fachkrankenhaus und die Reha-Klinik sowie über die Fremdenverkehrs- bzw. Kureinrichtung HeideSpa & Resort.

Folgende allgemeine Festlegungen sind im RPIWS 2008 verankert:

Ziel Z 2.3.1:

Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“

Ziel Z 2.3.3:

In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“

Grundsatz G 2.3.6:

„Die Mittel- und Grundzentren im ländlichen Raum sind so zu entwickeln, dass sie die vom Oberzentrum Leipzig ausgehenden Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermitteln können.“

Damit sollte ein solches Grundzentrum laut Regionalplan eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung sichern und entwickeln. Als zentraler Ort sollen Standortvoraussetzungen für den bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau geschaffen werden, wozu auch die Bereitstellung von individuellem Wohnbau land zählt.

Dieser B-Plan wird den genannten Zielen und Grundsätzen gerecht.

Nach Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen steht die Planung in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Mit der Planung wird den raumordnerischen Zielstellungen zur Stadt- und Dorfentwicklung (LEP 2013, Plankapitel 2.2.2 und RPIWS 2008, Plankapitel 5.2) entsprochen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Düben (1. Änderung), genehmigt am 08.03.2012 Reg.-Nr. Landratsamt Nordsachsen: 020/02/2012, ist das zu überplanende Gebiet zum großen Teil als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der kleinere südwestliche Teil ist als Grünfläche ausgewiesen. Für die relativ kleine Fläche würde eine geringfügige Abweichung zum Flächennutzungsplan bestehen. Dieser B-Plan soll als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB aufgestellt werden. Dabei wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die städtebauliche Ordnung dabei nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Entwicklungsgebot kann somit als eingehalten betrachtet werden. Eine Genehmigung dieses Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB wäre nicht erforderlich.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert für die südlichen Flurstücke 12/44 und 12/45 entlang der Waldstraße eine seit 23.11.2016 rechtswirksame Ergänzungssatzung „Waldstraße Flurstücke 12/44 und 12/45, Flur 2“ Bereich Hammermühle, welche den Bereich nach § 34 BauGB bebaubar machte (Innenbereich).

Das südliche Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des einfachen „Bebauungsplanes zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Döben“, rechtskräftig seit 22.03.2017. Dieser Bebauungsplan schließt sich östlich an das Plangebiet an.

Die genannte Ergänzungssatzung und der einfache Bebauungsplan werden durch diesen Bebauungsplan überplant und nach der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes unwirksam. Nur für den Fall, dass der neue Bebauungsplan nicht einwandfrei zustande gekommen ist und aufgrund von Rechtsmängeln unwirksam werden würde, leben die vorherigen Planungen wieder auf.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes im Stadtteil Hammermühle von Bad Döben und ist ca. 26.236 m² groß.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 10/1 (Teilfläche), 12/43, 12/44, 12/45, 12/85, 12/86, 12/87, 12/88, 12/89, 12/90, 12/91, 12/92, 12/93, 12/94, 13/7, 13/31 (Teilfläche), 13/69, 13/70 (Teilfläche) 13/71, 13/95, 13/96 und 13/97 der Flur 2 in der Gemarkung Bad Döben.

Im Norden des Plangebiets grenzt eine Waldfläche mit dem Flurstück 6/3 an, im Osten die Flurstücke 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/16, 340/12 und 440, welche Wohngrundstücke der Walther-Rathenau-Straße beinhalten.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Flurstücke 12/28, 13/31, 13/32 und 13/84 tangiert, welche Wohngrundstücke der Waldstraße darstellen. Weiterhin befinden sich südlich die Flurstücke 641/1 und 6/4. Sie umfassen den Straßenkörper der Waldstraße.

Westlich schließen sich das Flurstück 13/11, die Bundesstraße 2 und die Restfläche des Flurstücks 13/70, eine Grünfläche, an.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan der Stadt Bad Döben „Wohnbauflächen zwischen Mühlfläuer und Waldstraße“ soll nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit Anwendung des § 13b BauGB können Außenbereichsflächen, die sich an in Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a einbezogen werden.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2019 der § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs.1 Satz 2 von weniger als

10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Diese Bedingungen werden durch das Plangebiet erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2018 durch den Stadtrat von Bad Dübén gefasst, welcher das Verfahren förmlich eingeleitet hat. Der Satzungsbeschluss muss nach § 13 b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 erfolgen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgrundfläche von rund 26.240 m², davon sind 21.430 m² als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit ergeben sich 8.572 m² Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Diese liegt unter dem Schwellenwert von 10.000m².

Es können auch keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirken.

Umliegend werden oder wurden keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die geplanten Zulässigkeiten von Wohnbebauung lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Bebauungsplan soll nach § 13a Abs. 2 BauGB Flächen bereitstellen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Dies ist bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

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

Geplante Erweiterung des Geltungsbereiches:

Zu diesem Bebauungsplan hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.05.2020 die Erweiterung des Geltungsbereiches südlich des bestehenden Plangebietes um eine zusätzliche Fläche von ca. 0,84 ha beschlossen.

Gleichzeitig wurde beim Landratsamt des Landkreises Nordsachsen einen Antrag auf Rückstellung des Baugesuchs der Deutsche Funkturm GmbH Regionalvertretung Nordost vom Juli 2019 (Aktzeichen 2019-00760) und dem damit verbundenen Tekturantrag bezüglich der Lage des geplanten Antennenträgers vom Oktober 2019 gestellt. Der Standort des geplanten Antennenträgers befindet sich im erweiterten Geltungsbereich. Der Antrag auf Zurückstellung wurde am 15.05.2020 gegenüber dem Landkreis gestellt, worauf hin das Landratsamt des Landkreises Nordsachsen mit Bescheid vom 5. Juni 2020 die Entscheidung über den Bauantrag bis zum 15.05.2021 ausgesetzt und die sofortige Vollziehung der Aussetzungsentscheidung angeordnet hat.

Eine rechtliche Prüfung hat ergeben, dass die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 b BauGB für den Erweiterungsbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt rechtlichen Unsicherheiten ausgesetzt ist, da der Aufstellungsbeschluss zum Erweiterungsbereich nach der in § 13 b Satz 2 BauGB genannten Frist gefasst wurde. Hinzu kommt, dass der Entwurf des B-Plans in seinen bisherigen Grenzen bereits so weit gediehen ist, dass er zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden kann, was für den Erweiterungsbereich nicht zutrifft. Um den genannten rechtlichen Unsicherheiten Rechnung zu tragen und das Bauleitplanverfahren auch in Anbetracht des bereits vorliegenden Entwurfs zügig fortsetzen zu können, soll der Bebauungsplan in zwei formal getrennten Teilen aufgestellt werden. In seiner Sitzung am 09.07.2020 hat der Stadtrat die Trennung des Plangebiets „Wohnbauflächen zwischen Mühlfläuer und Waldstraße“ in zwei Teile beschlossen. Dementsprechend soll der Entwurf dieses Bebauungsplans ohne den südlichen Erweiterungsbereich als „Wohnbauflächen zwischen Mühlfläuer und Waldstraße“ bezeichnet werden.

Für den südlichen Erweiterungsbereich soll der Aufstellungsbeschluss vom 15.05.2020 durch den Bebauungsplan „Wohnbaufläche Waldstraße, Süd“ umgesetzt werden. Der Stadtrat der Stadt Bad Döben hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbaufläche Waldstraße, Süd“ der Stadt Bad Döben beschlossen und den Geltungsbereich konkretisiert.

Es handelt sich formal um einen separaten Bebauungsplan und ein separates Bauleitplanverfahren. Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 b BauGB auf diesen Plan ist davon abhängig, ob die Geltung dieser Vorschrift verlängert wird, was nach den Informationen der Stadtverwaltung mit der nächsten BauGB-Novelle erfolgen soll. Hierzu liegt aber noch kein Gesetz vor, so dass im Moment noch davon ausgegangen werden muss, dass das 2-stufige Regelverfahren einzuhalten ist.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Im WA sind allgemein zugelassen Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störende Handwerksbetriebe.

Bei der Anwendung des § 13b BauGB kann bei Einhaltung der Randbedingungen, welche im Punkt 6 -Verfahren- bereits beschrieben wurden, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Das bedeutet, dass alle anderen Nutzungen, welche nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, nur begründet zugelassen werden können. Für diesen B-Plan sollen nur die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, da im Bestand ein Elektriker im Nebenerwerb angemeldet ist, welcher auch weiterhin zulässig bleiben soll.

Ausgeschlossen werden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Nutzungen nach

Nr. 2 - die der Versorgung dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften

Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch werden wegen des Strukturwandels im Einzelhandel zu den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen „Läden“ grundsätzlich auch Verbrauchermärkte und Discountgeschäfte, insbesondere in dichter besiedelten Gebieten, gezählt. Für die Bestimmung der zulässigen Größenordnung ist maßgebend, ob der betreffende Laden noch der wohnungsnahen Versorgung dient („Nachbarschaftsladen“). Nach heutigen Maßstäben ist dies bei einer Verkaufsfläche von etwa 200 – 600 m² anzunehmen. Die Obergrenze liegt dort, wo die Untergrenze für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO beginnt (derzeit 800 m²). Bad Döben verfügt über ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept in der Fassung der Fortschreibung vom Oktober 2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept. Mit der gezielten Steuerung und Konzentration des Einzelhandels werden der Schutz der bestehenden Strukturen und ihr weiterer Ausbau verfolgt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Innenstadt als A-Zentrum und außerhalb des Nahversorgungszentrums Dommitzcher Straße (B-Zentrum). Laut dem Einzelhandelskonzept sollen Neuansiedlungen sowie die Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentrenstruktur ausgeschlossen werden. Dieser Forderung wird mit dem Ausschluss der Versorgung dienende Läden entsprochen.

Das Nahversorgungszentrum Dommitzcher Straße ist fußläufig in ca. 3100 m zu erreichen, der Lebensmitteldiscounter Aldi in ca. 2200 m und der Verkaufsmarkt Vorteilkauf in ca. 1800 m. Die Versorgung des Gebietes ist damit gewährleistet.

Das Plangebiet ist relativ klein, aus diesem Grund wurden auch Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen reichen für derartige Nutzungen nicht aus, sie können problemlos auf anderen Flächen der Stadt angeordnet werden.

Nach § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allerdings nur in Räumen und nicht in kompletten Gebäuden, zulässig. Zu den freien Berufen zählen z.B. Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheker, Psychotherapeuten, Hebammen, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Architekten, Ingenieure, Schriftsteller, Fotografen, Wissenschaftler usw..

Wie oben bereits beschrieben, sind bei Anwendung des § 13b BauGB, alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Aus diesem Grund wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig sind. Ziel des B-Plans ist die Entstehung eines relativ ruhigen Wohn- und Sondergebietes in Stadtrandlage. Die ausgeschlossenen Nutzungen bedingen größere Verkehrsströme mit entsprechenden Erschließungsanlagen, welche in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht möglich

sein sollen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Stadtgebiet von Bad Dübén an anderen Stellen ausreichend Flächen und Gebäude.

Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Sonnenenergie und Geothermie) sollen innerhalb des Plangebietes überall zulässig sein, soweit keine genehmigungsrechtlichen Gründe entgegenstehen. Damit sollen die Bauwilligen angeregt werden, alternative Energiequellen zu erschließen. Das Plangebiet soll für Anlagen zur Erzeugung alternativer Energien offen sein. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Optimierungen wie beispielsweise eine kompakte Bauweise oder die Ausnutzung der natürlichen Belichtung und Erwärmung durch Sonnenenergie zur Verringerung des Energiebedarfs pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen. Eine gegenseitige Verschattung der Gebäude sollte durch deren Stellung und Gebäudehöhen vermieden werden. Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht eine aktive und passive Solarenergienutzung. **Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung unter 4.9 enthaltenen.**

Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen können im Allgemeinen durch Reflexion der Sonnenstrahlung auf den PV-Modulen Blendwirkungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und Verkehrswegen entstehen.

Folgende Minderungsmaßnahmen kommen in Betracht und sollten berücksichtigt werden:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

Die Zulässigkeit von Windenergieanlagen beschränkt sich in der Größe auf die in der Sächsischen Bauordnung unter § 61 Abs. 1 Nr. 3c genannten verfahrensfreie Bauvorhaben. Danach sind Windenergieanlagen bis 10 m Höhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche, und einem Rotordurchmesser bis 3 m zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden für das Wohngebiet die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aufgenommen. Die Obergrenze von 0,4 als Grundflächenzahl und damit die größtmögliche Bebauungsdichten wurden festgesetzt, um auch den Belangen des § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden, da sonst die Bedingungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB nicht eingehalten werden können. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist damit nicht möglich.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe. Im Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 9 m. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden. Des Weiteren werden die Höhen für Masten, Antennen und ähnlichen Anlagen begrenzt. Auf Gebäude montierte Anlagen können max. 15 m und frei stehende Anlagen max. 10 m über Gelände hoch sein. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden. Höhere Anlagen können sich störend auf die angestrebte naturnahe und mit Bezug zur umliegenden Landschaft geplante Ortsbildgestaltung in Nachbarschaft zur Dübener Heide auswirken.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde eine offene Bebauung nach § 22 Abs. BauNVO festgesetzt. Hier sind alle Hausformen, wie Einzel-, Doppel- oder auch Reihenhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (durch Garagen und Anlagen -soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) soll zugelassen werden.

Die Überschreitungen der Baugrenzen sind aber nicht in Richtung Norden und Süden zum Wald zulässig, da hierbei nach § 25 (3) SächsWaldG zwingend ein Schutzabstand von 30 m zwischen Waldrand und Gebäuden eingehalten werden muss.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit im allgemeinen Wohngebiet auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet werden. Die Stellplätze können auch in Garagen oder Carports hergestellt werden.

Da ein Parken auf der Erschließungsstraße aufgrund der Breite nicht möglich ist, soll auf den privaten Grundstücken jeweils ein zusätzlicher Stellplatz als Längsparkplatz unmittelbar neben den Einfahrten angelegt werden. Diese müssen mind. 5,70 m lang + 1 m Aufweitung und 2 m breit sein und dürfen nicht eingefriedet werden. Der zusätzliche Längsparkplatz ist für den Besucherverkehr vorgesehen und damit für die öffentliche Mitbenutzung bereitzustellen. Die Einfahrtsbreiten sollen aufgrund der Straßenbreite mindestens 4,5 m bis max. 5,5 m betragen. Die Lage der Einfahrten und Längsparkplätze sind frei wählbar.

Grundstücke, deren Geometrie das Anlegen eines zusätzlichen Stellplatzes nicht zulässt, sind von der Festsetzung der Längsparkplätze ausgenommen.

Zur Sicherung der Herstellung und der öffentlichen Mitbenutzung der Längsparkplätze werden die notwendigen vertraglichen Regelungen zwischen Stadt und Erschließungsträger (Erschließungsvertrag) sowie zwischen Stadt und den einzelnen Käufern (Kaufvertrag und Grunddienstbarkeit) getroffen.

Nach Hinweisen des Sachgebietes der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordsachsen sollten die Grundstückseinfriedungen bzw. Grundstückszufahrten so gestaltet werden, dass beim Verlassen des Grundstückes ausreichende Sicht nach allen Seiten auf die Straßenverkehrsfläche vorhanden ist, ohne die Straßenverkehrsfläche in Anspruch zu nehmen.

7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser muss nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben und versickert werden, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist (Punkt 1.4 Textfestsetzung) ebenso eine Nutzung zur Gartenbewässerung.

Dabei sind die Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFrVO) und die Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Allgemein ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Die örtliche Versickerungsfähigkeit ist durch Erkundungsaufschlüsse inklusive bodenphysikalischer Laborbefunde und / oder Sickerversuche nachzuweisen. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist nach DWA A 138 zu bemessen. Für die Versickerungsanlagen ist des Weiteren eine Bewertung nach DWA M 153 sowie ein Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100 zu erstellen.

Bei allen Versickerungsvorhaben im Plangebiet ist dauerhaft sicherzustellen, dass keine Wasserschadstoffe in die Versickerungsanlagen gelangen können, da die TWSZ III Bad Dübener unmittelbar südwestlich in Grundwasserfließrichtung angrenzt sowie der Standort innerhalb der elsterkaltzeitlichen Dübener Rinne liegt.

(siehe auch Punkt 12 und 14.3)

Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist aufgrund des Leitungsbestandes nicht möglich.

7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist unter Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen eine allgemeine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des Ober- (Mutter)-bodens festgeschrieben. Diese sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

Des Weiteren sind die Beläge aller Stellplätze, Wegeanlagen und Terrassen innerhalb der privaten Grundstücke mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, so dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den Grundstücksflächen versickern kann. Diese Festsetzung gilt auch für den je Grundstück neben den Einfahrten zu schaffenden Längsparkplatz. Diese Maßnahme fördert die Neubildung des Grundwassers.

Nach Hinweisen des Sachgebietes Naturschutz wurde unter 1.5 festgesetzt, dass für alle geplanten Lichtenanlagen der Außenbereiche Leuchten mit LED zu verwenden sind, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht mit niedrigem UV-Anteil besitzen müssen. Mit dieser Festsetzung sollen Auswirkungen, welche durch Lichtemissionen auf nachtaktive Tiere negativ wirken, gemindert werden. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil) ist von hoher Bedeutung für nachaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Durch diese Maßnahme können auch die Lichtemissionen reduziert werden.

Schmuckbeleuchtungen (z.B. Adventsbeleuchtung oder Ähnliches) sind davon ausgenommen. Hier geht man davon aus, dass bei Beleuchtungen für Dekorationszwecke eine geringere Lichtintensitäten verwendet werden und diese aus meistens im Winterhalbjahr und damit in den Ruhezeiten genutzt werden.

7.7 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Durch die westlich angrenzende Bundesstraße sind für das geplante Wohngebiet Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr vorhanden. Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro ECO Akustik GmbH Leipzig mit Bearbeitungsstand April 2020 erarbeitet (siehe Anlage).

Dieses Gutachten liefert auf der Basis eines digitalisierten akustischen Modells des Gebietes und seiner Umgebung unter Zugrundelegung der gängigen Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspiegeln durch den Straßenverkehrslärm.

Das Ergebnis des Gutachtens ergab, dass es im Untersuchungsgebiet durch Straßenverkehrslärm von der Bundesstraße 2 zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Plangebiet kommt (siehe Lärmkarten im Anhang 15 und 16).

Für die Bewertung von Geräuschen wird im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005-1 als Orientierung zur Beurteilung von Geräuschen herangezogen. Die schalltechnischen Orientierungswerte geben Hinweise für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes innerhalb der städtischen Planung. Diese Werte stellen keine Grenzwerte dar, es kann in bestimmten Fällen nach oben bzw. unten abgewichen werden. Eine Einhaltung ist jedoch wünschenswert und bedarf der Betrachtung sowie Abwägung durch die Stadt als Planungsträger. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die

vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauungen ab.

Im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 2 liegen im Stadtteil Hammermühle mehrere Wohngebäude, welche eine ähnlichen bzw. noch größere Lärmeinwirkungen erfahren. Aus diesem Grund sind die Einwirkungen für dieses Plangebiet ebenfalls zu tolerieren.

Für Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen ist bei Neubaumaßnahmen die Möglichkeit des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand, -wall) zu prüfen. Die Kosten für den Bau einer solchen Schutzmaßnahme stehen aber in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck (im Sinne von 3 41 Abs. 2 BImSchG).

Für Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen ist somit bei Neubaumaßnahmen die Möglichkeit passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109) zu prüfen.

Für diesen Bebauungsplan wurden daraus die Festsetzungen unter 1.6 aufgenommen.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen (aus hygienischen Gründen und zum Abführen der Feuchte notwendige integrierte künstliche Be- und Entlüftung) auszustatten.

Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Lärmquelle orientierten Räume kann auch durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade erreicht werden, wie es durch die DIN 4109 festgelegt wird. Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I, II und III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen oder erneuerten Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung

erreicht. Fenster der Schallschutzklasse 1 sind üblicherweise nicht mehr anzutreffen.

Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade müssen somit erst ab Lärmpegelbereich IV und höher vorgesehen werden. Die Grenzen des Lärmpegelbereiches IV für den Tages- und Nachtbereich sind als Linien in der Planzeichnung dargestellt.

Ausführliche Erläuterungen sind der Schalltechnische Untersuchung vom Büro ECO Akustik GmbH Leipzig mit Bearbeitungsstand April 2020 zu entnehmen, welche als Anlage der Begründung beiliegt.

7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sollen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als dauerhafte Grünanlagen mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten sowie mit Wiesen und Rasenflächen gärtnerisch gestaltet oder erhalten werden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass der vorhandene stark durchgrünte Bereich im Plangebiet auch weiterhin erhalten und entsprechend entwickelt wird.

Des Weiteren ist je 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

Vorhandene Bäume und Anpflanzungen sind während der Bauarbeiten weitgehend zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Als Frist für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen wurde festgesetzt, dass diese bis spätestens zwei Jahre nach der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude abzuschließen und damit zu pflanzen sind.

Wie zuvor bereits beschrieben, wird die Fläche der rechtswirksamen Ergänzungssatzung „Waldstraße Flurstücke 12/44 und 12/45, Flur 2“ Bereich Hammermühle überplant. Die Maßnahme A 1 aus dieser Satzung wurde in den B-Plan mit aufgenommen und als Maßnahme M1 festgesetzt. Dabei soll auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Bereich der festgesetzten Grünfläche und Anbauverbotszone eine Hecke angelegt werden. Die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind vorgegeben. Das Anpflanzen der Hecke wird im Rahmen der Erschließung vor der Grundstücksteilung und vor dem Verkauf erfolgen.

Diese Hecke kann im Zuge der Grundstücksteilung an den noch zu bildenden Flurstücksgrenzen um 1 m unterbrochen werden. Hierbei soll die Errichtung und die Unterhaltung von Zäunen möglich sein. Die Gesamtfläche von mindestens 300 m² als Gesamtgröße für die Hecke muss gewährleistet sein, um die Maßnahme aus der Ergänzungssatzung abzudecken.

Der Erhalt der Hecke muss von den zukünftigen Eigentümern übernommen werden. Eventuelle Ausfälle sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Mit den genannten Festsetzungen soll in einem B-Plan, der im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird und damit keiner Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bedarf, eine Mindestpflanzgebot aufgenommen werden.

Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zugelassen. Diese Art der Gartengestaltung ist nicht typisch im Landschaftsraum und soll sich auch durch die Lage des Plangebietes im Naturpark auf Grund der naturfremden und unökologischen Wirkung nicht durchsetzen können.

Fassaden und Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Kleinklimas empfohlen. Damit sollen die künftigen Bauherren angeregt werden, solche Maßnahmen auf den Baugrundstücken umzusetzen.

Als einheimische Baum- und Straucharten sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden, welche als Anlage der Begründung beiliegt.

7.9 Besondere Festsetzung nach § 9 Absatz 2 BauGB

Wie unter Punkt 2.2 – Waldflächen bereits beschrieben, musste das Baufeld entlang der Waldstraße an die erforderliche Abstandsfläche von 30 m nach Sächsischen Waldgesetz (SächWaldG) angepasst werden. Die Waldumwandlung ist mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wohnbaufläche Waldstraße, Süd“ geplant. Um diesen Bebauungsplan zeitnah zur Rechtskraft zu führen und nicht noch mal später ändern zu müssen, wurde von der Möglichkeit der Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

Im BauGB heißt es dazu:

„Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig
- sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

Für vorliegenden B-Plan soll Nr. 2 angewendet werden. Dazu wurde die Textfestsetzung Punkt 1.8 mit dem Wortlaut aufgenommen:

„Bauliche Nutzungen innerhalb der im Teil 2 der Planzeichnung dargestellten Erweiterung des Baufeldes im Allgemeinen Wohngebiet sind bis zum Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung für den südlich angrenzenden vorhandenen Wald unzulässig.“

Zeichnerisch wurde die Baugrenze im Süden entlang der Waldstraße in zwei Varianten dargestellt. In der „Planzeichnung – Teil 1“ hält die Baugrenze den Waldabstand ein und lässt eine geringere Baufeldbreite zu.

In der „Planzeichnung – Teil 2“ ist die Baugrenze so dargestellt, dass die größtmögliche Breite einer Grundstücksbebauung entlang der Waldstraße erreichbar ist. Bei Erfüllung der „bestimmten Umstände“ nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (hier die Vorlage der Waldumwandlungsgenehmigung) kann auf den Grundstücken parallel der Waldstraße in einem größeren Bereich gebaut werden. Die dann geltenden Baugrenzen sind im Teil 2 der Planzeichnung dargestellt.

Es handelt sich hierbei um eine besondere Planungssituation, da es bereits laufende Planungen für das südlich angrenzende Gebiet gibt, nach deren Abschluss und nach Vorlage der Waldumwandlungsgenehmigung ein Baufeld entsprechend der Darstellung in der „Planzeichnung – Teil 2“ ermöglicht werden kann. Der „besondere Fall“ liegt damit hier vor.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) wurde für das gesamte Plangebiet unter 2. Örtliche Bauvorschriften festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten mindestens 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen und von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten einzurücken sind. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Fahrzeuge zum Einparken auf das jeweilige Grundstück fahren können und somit eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs z. B. beim Öffnen von Toren vermieden wird. Die Erschließungsstraßen

werden auch aus Kostengründen nur auf das notwendige Maß ausgebaut und sind damit relativ eng. Mit dieser Festsetzung wird evtl. Behinderungen, welche durch haltende Fahrzeuge im öffentlichen Bereich entstehen können, entgegengewirkt.

Des Weiteren sind Einfriedungen in Form von geschlossenen Mauern oder Wänden nicht zulässig. Damit soll in das relativ dicht bebaute Gebiet nicht noch mehr Enge hineingebracht werden. Für kleinere Tiere (z.B. Igel) sollen Durchschlupfmöglichkeiten bleiben.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

8.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB

Die Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft sind unabhängig vom oben genannten Entfall der Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung darzustellen und in die Abwägung einzustellen. Nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 18.01.2017 – 15 N 14.2033 - , Rn. 40, juris „... hat die planende Gemeinde die Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB auch im Verfahren nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. ... Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung ..., auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot ... „

8.1.1 Auswirkungen auf Tiere

Bestand:

Für den Bebauungsplan oder dessen unmittelbare Umgebung liegen keine detaillierten Untersuchungen für einzelne Tierartengruppen vor. Aus früheren Untersuchungen aus der rechtswirksamen Ergänzungssatzung „Waldstraße Flurstücke 12/44 und 12/45, Flur 2“ Bereich Hammermühle gab es aber keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten vor allem im Bereich der unbebauten Fläche. Im überbauten Bereich ist davon auszugehen, dass sich dort der Lebensraum von „Allerweltsarten“ befinden, wie z.B. Amseln, Kohlmeisen, Sperlinge, Ringel- und Türkentauben sowie Krähen. Das Arteninventar wird sich somit aus siedlungstoleranten Arten zusammensetzen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bewertung

Mit der Überbauung erfolgt ein dauerhafter Verlust an Biotopfunktionen auf den künftig neu versiegelten Flächen. Bei Durchführung der Planung werden sich aber mit großer Wahrscheinlichkeit Arten der Gärten als Artenspektrum der Vogelwelt in den neuen Hausgärten ansiedeln und durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen einen größeren Lebensraum zur Verfügung haben.

Die im überbauten Gebiet jetzt noch vorhandenen Tierarten können während der Bauzeit in gleichwertige nahe Lebensräume in den benachbarten durchgrüneten Siedlungsflächen ausweichen und werden nach den Baumaßnahmen zurückkehren.

Baufeldfreimachungen und Eingriffe in Gehölze sind nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. (§ 39 BNatSchG) durchzuführen.

Durch die geänderte Nutzung im Plangebiet wird sich der Anteil an Außenbeleuchtungen und damit die Lichtemissionen erhöhen. Um diese Auswirkungen zu beschränken, wurde unter 1.5 der textlichen Festsetzungen zur Art und Ausrichtung von Außenbeleuchtungen entsprechende Vorgaben gemacht (siehe auch 7.6).

8.1.2 Auswirkungen auf Pflanzen

Bestand:

Der nichtüberbaute Bereich des Plangebietes umfasst Grünflächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund des geringen Ertragspotentials nur als Brachflächen dienen. Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich Wochenend- und Wohnhäuser mit entsprechender gärtnerischen Nutzung. Südlich und nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen.

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG- Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Planfläche befindet sich im Naturpark Dübener Heide.

Bewertung

Mit der Überbauung der freien Fläche erfolgt zwar ein Eingriff nach § 14 BNatSchG, welcher aber aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB keine Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB erfordert. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs.1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Trotzdem wurden Pflanzfestsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

Eine Beeinträchtigung von Waldflächen ist nicht zu erwarten, die erforderlichen Abstandsflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen eingehalten.

Eine Beeinträchtigung des Naturparkes Dübener Heide und der Schutzgüter nach den §§ 23 bis 30 und 32 BNatSchG (Schutzgebiete und -objekte) ist durch den B-Plan nicht zu erwarten.

8.1.3 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Bestand:

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Es kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen werden.

Geologisch gehört der Geltungsbereich zu den trockenen durch schwach lehmigen, den Geschiebemergel überdeckenden Saale-Kaltzeitlichen Sanderflächen.

Die daraus entstandenen Sand-Braunerden bestimmen weite Teile der Dübener Heide, besonders am Südrand dieses Landschaftsraumes. Natürlicherweise sind die Flächen nördlich von Bad Dübener darüber hinaus auch verbreitet von Flugsand überdeckt.

Auf den betroffenen Flächen an der neuen Wittenberger Straße haben sich **wahrscheinlich** daraus **podsolige-lessivierte Braunerden** entwickelt (Angabe Sachgebiet Abfall/Bodenschutz des Landratsamtes Nordsachsen). In der Bodenkarte BK 50 des LfULG bestimmen **podsolig-lessivierte Braunerden** die Flächen um den Geltungsbereich, welche entsprechend **nährstoffarm** ausgebildet sind und als Kiefernwald genutzt werden. Die Fläche des Geltungsbereiches selbst ist als Siedlungsboden ausgewiesen, der bereits anthropogenen **Beeinträchtigungen durch Abgrabung, Aufschüttung und Verdichtung** ausgesetzt war und derzeit eine Grünlandbrache darstellt.

Ein großer Teil des Geltungsbereiches ist durch Wochenendbebauung und teilweise Wohnhäuser mit entsprechenden Erschließungsanlagen und Kleingärten überprägt. Nur der südwestliche Teil ist unbebaut und stellt eine bestehende Brache dar, welche jedoch in der Vergangenheit auch schon mehrmals umgebrochen wurde. Die Naturnähe dieser Fläche ist dadurch nur von grundsätzlicher Natur.

Der Flugsand als Ausgangssubstrat der Bodenbildung ist als Bodensubstrat in Sachsen als Zeugnisse der Landschaftsgenese von landschafts- und kulturgeschichtlicher Bedeutung. Durch den bisher erfolgten Umbruch der Flächen im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung wurde die Archivfunktion wie auch die Naturnähe des Substrates jedoch beeinträchtigt.

Das Bodensubstrat ist grundsätzlich verhältnismäßig trocken und nährstoffarm, weist jedoch in der Vegetationszusammensetzung trotz der den Niederschlagsabfluss begünstigenden Hanglage keine Extremstandorte mit besonderen Standorteigenschaften auf. Die bestehende Vegetation lässt auf nährstoffarme Verhältnisse schließen. Sonderstandorte, wie etwa Trockenrasen, sind momentan nicht zu finden. Dazu ist die landwirtschaftliche Nutzung, bei der eher Nährstoffeintrag als –entzug erfolgt in Rechnung zu stellen. Die unbebaute Fläche wurde aufgrund des geringen Ertragspotentials als Brachfläche genutzt.

In Straßennähe, entlang der Waldstraße erfolgten darüber hinaus auf etwa 5 bis 10 m Breite Erdarbeiten für die Erschließung des Gesamtgebietes, so dass hier vollständig gestörte Bereiche vorliegen.

Bewertung

Bei der Bewertung des Schutzgutes Boden werden die biologische Ertragsfunktion, die Biotopentwicklungsfunktion und die Archivfunktion des Bodens herangezogen.

Die **podsolige-lessivierte Braunerden** weisen natürlicherweise besondere Standorteigenschaften hinsichtlich ihrer Standorteigenschaften und damit vor allem hinsichtlich ihres Biotopentwicklungspotentials auf. Das betrifft vor allem nährstoffarme und trockene Standorte. Natürlicherweise ist die Ertragsfunktion der Böden hier gering und führt dazu, dass diese Böden bis auf wenige Ausnahmen als Wald-, Grünland oder Heideflächen genutzt wurden.

Die trockenen und nährstoffarmen Bedingungen führen jedoch auch zu den genannten besonderen Standortbedingungen mit einem grundsätzlich hohen Entwicklungspotential für seltene Lebensräume. Dabei muss jedoch auf der freien Fläche des Geltungsbereiches bei der Bewertung der dauerhaften anthropogenen Beeinflussung, insbesondere auf die Nähe zu stark befahrenen Verkehrswegen Rechnung getragen werden. Aufgrund der Wasser- und Nährstoffversorgung sind unter den bestehenden Nutzungsbedingungen keine Sonderstandorte zu finden. Bei Nährstoffentzug und vor allem dauerhaft unterbleibenden Grünlandumbruch besteht jedoch Entwicklungspotential für Böden mit besonderen Standorteigenschaften.

Sander und durch Flugsand gebildete Böden stellen darüber hinaus landschaftsgeschichtlich bedeutsame Bodenbereiche dar. Die Archivfunktion der Böden ging jedoch durch die anthropogene Nutzung der Flächen in der Vergangenheit, besonders durch Abgrabung und Aufschüttung, nahezu vollständig verloren. In der Fläche beeinträchtigt der Grünlandumbruch durch die landwirtschaftliche Nutzung die Archivfunktion.

Die Auswertung der direkt betroffenen Flächen lassen hier die Betroffenheit von Werten und Funktionen des Schutzgutes von besonderer Bedeutung, zumindest in den straßenfernen Bereichen besorgen. Das betrifft aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung jedoch vor allem das Entwicklungspotential der Standorte.

Dennoch wird durch das Vorhaben im Geltungsbereich durch Versiegelung ein vollständiger und durch Nutzungsänderung ein teilweiser Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen herbeigeführt. Dabei ist zu beachten, dass durch die bestehende Brachennutzung die Flächen trotz der Beeinträchtigung in der Vergangenheit, ein hohes Potential für die Entwicklung naturnaher Sekundärböden haben. **In der der Bodenkarte BK 50 des LfULG, als verbindliche Planungsgrundlage, wurde der Geltungsbereich als Siedlungsboden ausgewiesen und ist damit bei der Bewertung von allgemeiner Bedeutung.** Die Ertragsfunktion ist hier von untergeordneter Bedeutung.

8.1.4 Auswirkungen auf Wasser

Bestand

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und darüber hinaus vom Vorhaben nicht betroffen. Das Grundwasser liegt 5 bis 10 m unter Flur und ist durch den geringen Anteil bindiger Substrate an den überdeckenden Schichten gegenüber eindringenden Schadstoffen relativ ungeschützt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bad Dübén beginnt südwestlich vom Planbereich hinter der Bundesstraße und ist in der Planzeichnung informativ dargestellt.

Die Bedeutung der Flächen des Untersuchungsraumes für das Schutzgut richtet sich in erster Linie nach der Grundwasserneubildung durch Niederschlagsversickerung und Oberflächenabfluss. Die Flächen sind jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit sowie vor allem aufgrund der Emissionskorridore der Verkehrswege für die Grundwasserneubildung von untergeordneter Bedeutung. Die Niederschlagsrückhaltung auf den Flächen ist dagegen durch die Vegetationsbedeckung und das versickerungsfähige Substrat vergleichsweise hoch.

Bewertung

Das Schutzgut Grundwasser ist im Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung.

8.1.5 Auswirkungen auf Luft und Klima

Bestand

Die unmittelbar angrenzenden Waldflächen in der Nähe des Geltungsbereiches stellen Flächen und Strukturen mit Klimaausgleichsfunktion dar. Der Geltungsbereich selbst ist durch den fehlenden Wald und durch die Lage im Emissionskorridor der Bundesstraße 2 eher ein Konfliktbereich.

Bewertung

Insgesamt hat der Planungsraum für das Schutzgut keine Bedeutung.

8.1.6 Auswirkungen auf Landschaft und biologische Vielfalt

Bestand

Im Plangebiet sind bereits Wohn- und Wochenendhäuser vorhanden. Westlich grenzt ebenfalls eine Wohnsiedlung mit bis zu zwei Wohngeschossen an. Nördlich, westlich und südlich ist das Gebiet von Wald umschlossen.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, bzw. auch Ortsbild sind folglich relativ gering, da einerseits keine höherwertigen Bereiche betroffen sind und es andererseits ein ausdrückliches Ziel der gegenständlichen Planung ist, eine landschafts- und ortsbildgerechte Bebauung des Geländes zu erreichen, was mit entsprechenden Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung erreicht werden soll.

Durch die vollständige Einbindung durch den umgebenden Wald, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben über den unmittelbaren Nah- und Fernbereich hinaus ausgeschlossen werden.

8.1.7 Wechselwirkungen zwischen o.g. Belangen

Zusammenfassend betrachtet erscheinen die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Geltungsbereich als nicht erheblich bzw. sie wurden durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Umweltauswirkungen, wie Gefährdung von Lebensraumstrukturen über die Brachflächen hinaus, Beseitigung oder Beeinträchtigung von Lebensstätten wildlebender Tierarten sind durch die Flächenfestsetzung der Satzung nicht zu besorgen.

9. Immissionsschutz

Auswirkungen durch das Planvorhaben:

Auf Grund der geplanten Festsetzungen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden Ausschlüssen von Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen von der Fläche auf die Umgebung ausgehen.

Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Ebenfalls werden durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Wohngebietes keine Schädlichen Umwelteinwirkungen erwartet.

Verkehrslärm:

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 2, welche durch Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet einwirkt. Die daraus resultierenden Konflikte und Festzungen wurden unter Punkt 7.7 erläutert.

Weiterhin sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

Feuerungsanlagen:

Im Jahr 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26.01.2010) geändert.

Gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV müssen Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden,

1. bei Dachneigungen
 - a) bis einschließlich 20° den First mindestens 40 cm überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 m entfernt sein;
 - b) von mehr als 20° den First mind. 40 cm überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,3 m haben
2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 m die OK von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 kW bis auf höchstens 40 m

Gemäß § 19 Abs. 2 der 1. BImSchV hat abweichend von Abs. 1 des § 19 der 1. BImSchV die Höhe der Austrittsöffnungen bei Gas- und Ölfeuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 bis 10 Megawatt

1. die höchste Kante des Dachfirstes um mind. 3 m zu überragen und
2. mind. 10 m über Gelände zu liegen.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten bei Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) die in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgeführten Hinweise beachtet werden.

Fundstelle:

http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf

Für die oben angeführten Sachverhalte wurde unter Punkt 4.3 ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 und 4.2 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

Altlasten

Bisher sind keine Altlasten im Plangebiet vorhanden.

11. Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung des Plangebietes wurden im Vorfeld Variantenuntersuchungen erarbeitet. Die Vorzugsvariante wurde im Verwaltungsausschuss der Stadt für die weitere Bearbeitung des B-Planes empfohlen und in die Planzeichnung übernommen.

Im Norden wird das Plangebiet von der Straße Mühläuffer und im Süden von der Waldstraße begrenzt, woran das Wohngebiet jeweils angeschlossen werden soll.

Für die Erschließung der Wohnbebauung ist u.a. der Ausbau bzw. Neubau von Erschließungsstraßen erforderlich.

In der Voruntersuchung wurde entsprechend RIN 08 (Richtlinie für integrierte Netzgestaltung) die Erschließungsstraßen der Kategorie ES -Erschließungsstraße- und der Verbindungsfunktionsstufe V -kleinräumig- zugeordnet. Die Planung erfolgte gemäß RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt kleiner 30 km/h. Die Straßen weisen durch die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern, die geringen Längen von max. 283 m und die geringe zu erwartende Verkehrsstärke von < 50 Kfz/h den Charakter einer Wohnstraße auf. Unter Berücksichtigung der Lage im Straßennetz dienen

sie ausschließlich dem Aufenthalt und sollen damit als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Die neue Erschließungsstraße besteht aus einer Einbahnstraße, die als Durchfahrt zwischen Mühlfläuer und Waldstraße angeordnet ist. In Verbindung mit dem Ausbaustandard der vorhandenen Knotenpunkte B 2/ Mühlfläuer und B 2/ Waldstraße ist die Fahrtrichtung von Nord nach Süd zu bevorzugen. Die Anbindung Mühlfläuer an die B 2 ist als Grundstückszufahrt ausgebaut und nimmt bei der gewählten Fahrtrichtung ausschließlich von der B 2 abbiegende Fahrzeuge auf. Die Anbindung der Waldstraße ist dagegen als Kreuzung mit vorfahrtregelnden Verkehrszeichen ausgebaut und daher besser für die einbiegenden Fahrzeuge aus dem Plangebiet geeignet.

Außerdem sind zur Erschließung weiterer Grundstücke zwei Stichstraßen mit Gegenverkehr angeordnet. Die westliche Stichstraße mit einer Länge von ca. 24 m wird als Privatstraße ohne öffentliche Widmung geplant. Die östliche Stichstraße mit einer Länge von ca. 65 m sieht am Ausbauende einen Wendeanlage zum Wenden in 3 Zügen für 3-achsige Müll- bzw. Rettungsfahrzeuge bis 10 m Länge vor.

Die Fahrbahnbreite wird gemäß RASt 06, Tab. 11 mit 3,50 m zzgl. beidseitiger Sicherheitsräume von 0,50 m bestimmt. An geplanten Wendeanlagen beträgt der seitliche Sicherheitsraum 1,00 m.

Nach Hinweisen des Sachgebietes Brandschutz des Landkreises Nordsachsen sollte bei der Bebauung beachtet werden:

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind (§ 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen).

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden.

Nach Hinweisen des Sachgebietes Bauordnung des Landkreises Nordsachsen bedarf es zur rechtlichen Sicherung der Zufahrten über private Verkehrsfläche einer rechtlichen Sicherung. 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." Diese Sachverhalte sind bei der weiteren Erschließungsvorbereitung des Plangebietes speziell für die geplante Privatstraße zu beachten. Ein entsprechender Vermerk wurde unter 4.5 in die Planzeichnung aufgenommen.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Im Plangebiet sind Trinkwasserleitungen vorhanden, welche die vorhandenen Lauben versorgen und zum großen Teil über Privatgrundstücke verlaufen. Im Zuge der Erschließung des Gebietes müssen diese neu verlegt werden.

Nach Stellungnahme des zuständigen Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen (VEW) ist in Abhängigkeit der künftigen Bebauung / Nutzung die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung AZ 150 (Waldstraße) erforderlich. Die Errichtung von Versorgungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung erfolgt entsprechend der Verkehrserschließung ausschließlich in öffentlich gewidmeten Grundstücken.

Die Errichtung von Erschließungsanlagen unterliegt in der Regel einem Erschließungsträger. Einzelheiten der Erschließung (z.B. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen. Der VEW ist rechtzeitig in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen.

Löschwasser:

Für ein Baugebiet in dieser Größe mit maximal zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden im Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von 300 m liegen.

Ein Hydrant befindet sich in der Waldstraße / Ecke Walther-Rathenau-Straße in ca. 110 m zum südlichen Plangebietsrand. Eine Ausflussmessung aus dem Jahr 2011 ergab eine Löschwassermenge von 54 m³/h, welche ausreichend wäre.

Im Zuge der Erschließung des Gebietes sind notwendige Hydranten mit vorzusehen und die verfügbare Löschwassermenge mittels Abflussmessung gemäß DVGW W405 nachzuweisen.

Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

Schmutzwasser:

Im Plangebiet verläuft eine Schmutzwasserleitung innerhalb des Anliegerweges. Die notwendigen Maßnahmen müssen mit dem Zweckverband Abwasser Dübener Heide im Rahmen der weiteren Planungen festgelegt werden.

Regenwasser:

Das Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben, genutzt werden und versickert werden. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zugrunde zu legen. Allgemein ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind (siehe auch Punkt 7.5 und 14.3).

Die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Straßen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers aus den Wohngrundstücken ist erlaubnisfrei.

Elektro:

Im Bebauungsgebiet werden Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes betrieben. Der Bestandsplan ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren. Werden durch die Baumaßnahme Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen. Ein entsprechender Antrag ist mindestens 12 Monate vor Baubeginn zu stellen. Das betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mittedeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden. Dazu ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, welcher ein Angebot der vom Antragsteller zu übernehmende Kosten auslöst. Dazu muss sich an die Mittedeutsche Netzgesellschaft Strom mbH in Markkleeberg gewendet werden.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen zu beachten. Die envia beansprucht eine Trassenbreite von 0,80m.

Die vorhandenen sowie geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für die Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Gasversorgung:

Im Planungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Mitnetz Gas. Eine gastechnische Erschließung ist nach Stellungnahme möglich. Dazu ist ein Erschließungsantrag erforderlich. Der Erschließungsträger müsste sich dazu mit der Mitnetz Gas in Verbindung setzen. Eine Gasmitteldruckleitung verläuft in der Waldstraße.

Telekom:

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Deckung der TK-Anlagen betragen in der Regel 0,4m-0,6m im Gehwegbereich und 0,8m-1,0m im Fahrbahnbereich.

Nach Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH sind zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Bauherren müssen für die Errichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses einen gesonderten Auftrag erteilen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Sollte die Telekom mit der Erschließung beauftragt werden, muss ein Graben im Zuge der Erschließung kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Im Gegenzug entstehen dem Erschließungsträger keine weiteren Kosten.

Im Falle eines Ausbaus mit Glasfaser Technik muss berücksichtigt werden, dass ein Hausnetz mit Glasfaser errichtet werden muss. Bitte bei der Planung der Inhouse-Verkabelung beachten. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Sonstige Medienträger:

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der

- Erdgasspeicher Peissen GmbH
- Ferngas Netzgesellschaft mbH
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft
- Ontras Gastransport GmbH
- VNG Gasspeicher GmbH

110 kV-Anlagen:

Im Plangebiet befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, keine Anlagen der envia TEL GmbH und keine Anlagen der THERM in Bestand und Planung.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	26.240 m ²
davon Wohnbauflächen	21.430 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	2.292 m ²
private Verkehrsfläche	113 m ²
Grünfläche	2.405 m ²

14. Hinweise

14.1 Kampfmittel

Nach Angabe des Ordnungsamtes der Stadt Bad Dübén ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 4.4 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

14.2 Natürliche Radioaktivität

Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) liegen für das Plangebiet keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Das Plangebiet an sich liegt nach den vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem dem LfULG wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorliegenden Plangebiet bestehen aus der Sicht des Strahlenschutzes derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollen.

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

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

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

Mit Inkrafttreten der Allgemeinverfügung vom 19.11.2020 am 31.12.2020 (SächsABI. S. 1362) wurden 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).

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful oder www.radon.sachsen.de

Ein entsprechender Hinweis wurde unter 4.6 in die Planzeichnung aufgenommen.

14.3 Baugrund

Hydrologie:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Ostflanke der Dübener Rinne. Infolge glazifluvialer Erosion wurden die tertiären Schichten tiefgründig ausgeräumt und durch häufig heterogene eiszeitliche Sedimente ersetzt. Letztere zeichnen sich im Rinnenbereich durch einen horizontal und vertikal mitunter kleinräumigen lithologischen Wechsel aus, was auch Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes haben kann. Diese

Verhältnisse sind somit auch im Plangebiet zu erwarten und wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht (Hauptuntersuchung nach DIN 4020) Projekt: Bebauung und Erschließung des Wohngebietes "Wohnbauflächen zwischen Mühlfläuer und Waldstraße" in Bad Döben, Teilprojekt: Herstellung der Anliegerstraße; Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg, den 23.04.2019) (siehe Anlage 3) auch festgestellt. Die in dem genannten Geotechnischen Bericht enthaltenen Empfehlungen hinsichtlich der angedachten Regenwasserversickerung für die Erschließungsstraße zur weiterführenden Erkundung des oberflächennahen geologischen Aufbaus sollen beachtet werden. Aufgrund der Heterogenität des Untergrundaufbaus sollen die Erkundungsaufschlüsse in vergleichsweise geringem Abstand angesetzt werden.

Zur genaueren Dimensionierung der Rohr-Rigolen für die Straßenentwässerung müssen zusätzliche Aufschlüsse zur detaillierteren Untersuchung der Ausbreitung der Kiessandschichten sowie zur bodenmechanischen Ermittlung der Wasserdurchlässigkeiten vorgenommen werden. Das für die Untersuchungen gewählte Aufschlussraster kann kein allumfassendes Bild über die Baugrundverhältnisse (insbesondere die Tiefenlage der Auffüllungen und Lage der Geschiebelehmschichten) vermitteln. Zwecks Erhöhung der Aussagesicherheit ist eine untersetzende Detailerkundung für die Planung der Versickerungsanlagen notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bericht nur für die Erschließung des Wohngebietes gültig ist. Aussagen zur Versickerungseignung der einzelnen Baugrundstücke können mit dem aktuellen Erkundungsstand nicht getroffen werden und sind bei Bedarf durchzuführen. Für die sichere und ordnungsgemäße Versickerung der anfallenden Niederschläge sind nur die wechselnd schluffigen Kiessandböden geeignet. Diese Böden stehen in wechselnden Tiefen oberhalb bzw. unterhalb von Geschiebelehmschichten im Untergrund an. Eine Versickerung in Auffüllungen mit Fremdbestandteilen ist nicht statthaft.

Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang:

Für die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10 gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) wurde ein entsprechender Hinweis unter Punkt 4.7 in die Planzeichnung aufgenommen.

Erdwärmeeanlagen:

Falls die Wärmeversorgung der geplanten Einfamilienhäuser mit Erdwärmeeanlagen erfolgen sollte, ist rechtzeitig vorher bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag zu stellen. Auf Grund der örtlichen Lage muss individuell betrachtet werden, ob die Errichtung von Erdwärmeeanlagen möglich ist bzw. ob eine Tiefenbegrenzung erfolgen muss. Dieser Hinweis wurde auch auf der Planzeichnung unter 4.9 vermerkt.

14.4 Anwendung der Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet wird das Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB angewendet. Wie oben bereits beschrieben, erzeugt der Eingriff nach § 14 BNatSchG keine Kompensationspflicht durch Ausgleichsleistungen nach § 1a Abs. 3 BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs.1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im B-Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen stellen keine ermittelten Ausgleichsleistungen dar. Aus diesem Grund gilt im Plangebiet die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gemeindegebiet der

Stadt Bad Dübén (Baumschutzsatzung). Für evtl. notwendige Gehölzbeseitigungen zur Schaffung der Baufreiheit auf den privaten Grundstücken und für die Erschließungsanlagen sind die entsprechenden Anträge bei der Stadtverwaltung Bad Dübén zu stellen. Danach werden die notwendigen Ersatzmaßnahmen festgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung unter Punkt 4.8 vermerkt.

14.5 Sonstiges

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge und des Fischartenschutzes / der Fischerei vom Plangebiet nicht berührt.

15. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. | S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG)vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. | S. 94), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz - (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013, (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

Regionalplan Leipzig-Westsachsen in der Satzungsfassung vom 11.12.2020

16. Anlagen

Anlage 1:

Schalltechnische Untersuchung vom Büro ECO Akustik GmbH Leipzig mit
Bearbeitungsstand April 2020

Anlage 2:

Pflanzliste vom 19.06.2020

Anlage 3:

Geotechnischer Bericht (Hauptuntersuchung nach DIN 4020) Projekt: Bebauung und
Erschließung des Wohngebietes "Wohnbauflächen zwischen Mühläuler und Waldstraße" in
Bad Döben, Teilprojekt: Herstellung der Anliegerstraße; Büro für Geotechnik P. Neundorf
GmbH, Eilenburg, den 23.04.2019)

erarbeitet:



Frau Sawatzki
IBS GmbH
Pehritzsch, Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Anmerkung: Der „grau“- unterlegte Text sind Ergänzungen gegenüber der
Fassung vom 07.01.2021