



Quelle: GeoportalSachsen

Satzung

Begründung

Bebauungsplan

„Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“

Bad Dübener See

Stand: 29.11.2021

Stadt Bad Düben

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Düben

Verfahrensdurchführung: Stadt Bad Düben
Markt 11
04849 Bad Düben

Ansprechpartner:
Heike Dietzsch

Tel: +49 (0) 34243 – 722 65
Fax: +49 (0) 34243 – 722 70

Vorhabenträger: Grundstück & Haus Winkler GmbH
Besselstraße 25
68219 Mannheim

Bearbeitung: **planart⁴** - Büro für Stadtentwicklung und Freiraumplanung
Senftleben & Apolinarski GbR

Shakespearestraße 5
04107 Leipzig

Tel: 0341-9609080
Mobil 0163-6016630

Dipl.-Ing. Ines Senftleben; Freie Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. Detlef Apolinarski; Freier Landschaftsarchitekt

www.planart4.de

29.11.2021

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2	Geltungsbereich	6
1.3	Planerfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	7
1.4	Verfahrensablauf	9
2	Planungsbindungen	10
2.1	Ziele der Raumordnung	10
2.1.1	Landesentwicklung	10
2.1.2	Regionalplanung	11
2.2	Flächennutzungsplan	12
3	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	12
3.1	Örtliche Gegebenheiten, Naturraum und Topografie	12
3.2	Angrenzende Nutzungen und verkehrliche Erschließung	12
3.3	Schutzgebiete	13
3.3.1	Trinkwasserschutzgebiet	13
3.3.2	SPA-, FFH- und Landschaftsschutzgebiete	13
3.3.3	Waldflächen	14
3.4	Baugrund und Gründungsverhältnisse	15
3.5	Grundwasser	16
3.6	Technische Infrastruktur	16
3.6.1	Trinkwasserversorgung	16
3.6.2	Gas- und Stromversorgung	16
3.6.3	Telekommunikation	17
3.6.4	Abwasserableitung	17
3.6.5	Abfallentsorgung	17
3.7	Gebietliche Belastungen	17
3.7.1	Altlasten	17
3.7.2	Lärmimmissionen	17
3.7.3	Elektromagnetische Felder	18
3.7.4	Radonvorsorge	19
3.8	Kulturdenkmale	19
4	Städtebauliches Konzept	19
4.1	Bauliche Nutzung, Klimaschutz und Begrünung	19
4.2	Erschließung	22
4.2.1	Verkehrerschließung	22
4.2.2	Medientechnische Erschließung	22
4.2.3	Entwässerungskonzept	23
5	Inhalte des Bebauungsplanes	24
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.1.3	Bauweise	26

Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Düben

5.1.4	Höhe der Baulichen Anlagen	26
5.1.5	Nebenanlagen	27
5.1.6	Verkehrsflächen	27
5.1.7	Zufahrtsbereiche	28
5.1.8	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	28
5.1.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	29
5.1.10	Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	29
5.1.11	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung)	30
5.1.12	Grünordnerische Festsetzungen	31
5.1.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
5.2	Hinweise	36
5.2.1	Schutz des Oberbodens	36
5.2.2	Baumschutzsatzung	36
5.2.3	Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten	36
5.2.4	Vermeidung von Belästigung durch Rauchgas	36
5.2.5	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)	36
5.2.6	Baugrund	36
5.2.7	Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilungspflicht	37
5.2.8	Kampfmittelbeseitigung	37
5.2.9	Archäologische Funde	37
6	Städtebauliche Daten	38
7	Bodenordnung	38
8	Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan	38

Anlagen

- Anlage 1 Geotechnischer Bericht zur Erschließung Wohngebiet „Alaunwerksweg“ Bad Düben vom 09.07.2020, ergänzt am 23.03.2021, Baugrundinstitut Richter/ Bautzen
- Anlage 2 Umweltbericht, Stand 29.11.2021

1 Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB -

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung – SächsBO -

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG

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

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)

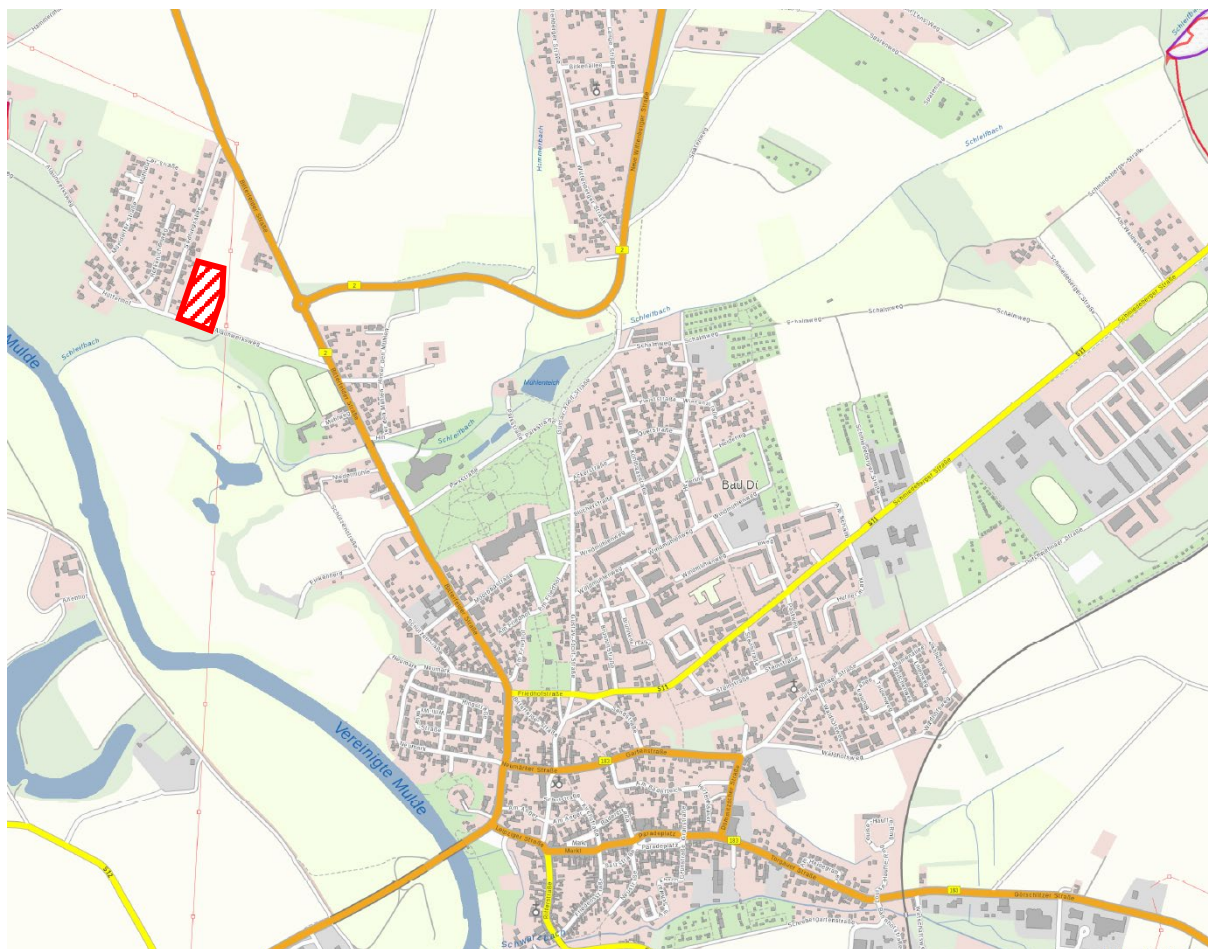
Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Baumschutzsatzung der Stadt Bad Düben

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bad Düben (Baumschutzsatzung) vom 01.03.2016

1.2 Geltungsbereich

Abb. 1: Übersichtsplan zur Einordnung des Plangebietes (rot schraffiert) in das Stadtgebiet von Bad Düben



Quelle: Kartenausdruck: Geoatlas Sachsen Internet: www.geosn.sachsen.de

Die Kurstadt Bad Düben liegt im sächsischen Landkreis Nordsachsen an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes Bad Düben an der Wohnsiedlung am Alaunwerksweg. Die unmittelbare Abgrenzung erfolgt

- im Westen durch die Wohnsiedlung am Alaunwerk,
- im Süden durch das LSG Mittlere Mulde
- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke-Nr. 414 (landwirtschaftliche Nutzfläche) und 178/25 (Alaunwerksweg) teilweise.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2 ha auf.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwischenzeitlich im Eigentum des Vorhabenträgers und der Stadt Bad Düben (Straßengrundstück)

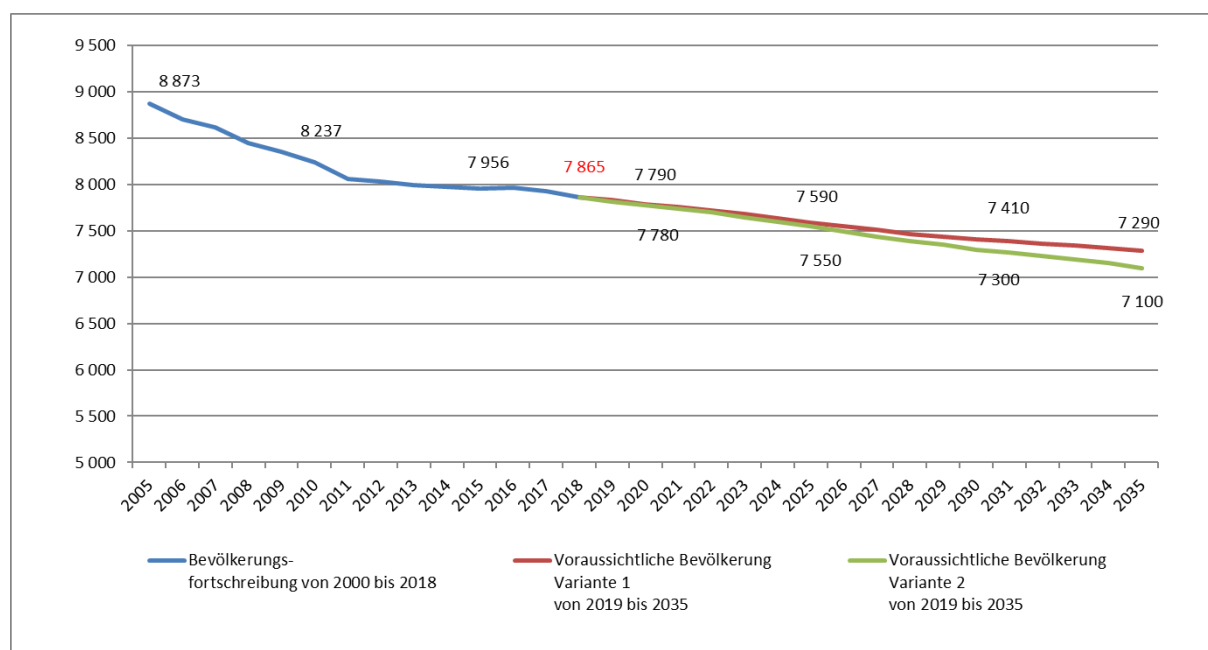
Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Düben

zunehmende Suburbanisierungstendenzen positiv auf die Kurstadt Bad Düben aus, was an einem leichten aber stetig steigenden Wanderungssaldo (2015 +37 EW, 2019 +56 EW) spürbar ist. Ebenso haben sich die Geburtenzahlen auf einem Niveau um 57 Geburten pro Jahr stabilisiert.

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 des Statistischen Landesamtes geht für die Stadt Bad Düben von leicht sinkenden Bevölkerungszahlen aus. Ausgehend vom Basisjahr 2018 mit 7.865 Einwohnern wird in der oberen Variante (V1) mit etwa 7.290 Einwohnern im Jahr 2035 (- 7,3 % zu 2018) und der unteren Variante (V2) mit etwa 7.100 Einwohner (- 9,7 % zu 2018) gerechnet. Zum 31.10.2021 lag die Einwohnerzahl laut Statistischem Landesamt bei 7.826 Einwohnern und damit günstiger als die Prognose (V1).

Abbildung 3: Bevölkerungsprognose Bad Düben 2035



Quelle: Statistisches Landesamt, Basis 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen

Nach Integriertem Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Bad Düben 2030 von 2019 rechnet die Kurstadt auch in Zukunft mit leicht rückläufigen Einwohnerzahlen. Durch eine weitere Verbesserung des Wanderungssaldos in den nächsten Jahren kann sich dieser Trend jedoch abschwächen. Als demographisches Zielszenario für Bad Düben setzt die Stadt daher auf Stabilität mit einer nur geringfügig schrumpfende Bevölkerungszahl. Das demografische Zielszenario geht von einem positiven jährlichen Wanderungssaldo von 73 Personen aus. Das bedeutet, dass in entsprechender Größenordnung geeignete Wohnangebote vorgehalten werden müssen. Hier sind insbesondere Möglichkeiten der Eigentumsbildung vor allem für Familien zu berücksichtigen. Dies sollte sich auf die Bereitstellung von Bauland in zentralen Bereichen und auf die Erweiterung des Angebotes im Bereich von selbstgenutztem Wohneigentum in historischen Bestandsgebäuden erstrecken. Diese Zielsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass die Kurstadt Bad Düben aufgrund der großen Entfernung als Grundzentrum zu anderen größeren Städten mit zentralen Funktionen wie Eilenburg und Wurzen eine besondere Bedeutung für die umliegenden Gemeinden zukommt. Eine stabile Bevölkerung trägt zudem dazu bei, die vorhandene Infrastruktur neben der Grundversorgung der Bevölkerung auch für die touristische Nutzung und Standort medizinischer Einrichtungen zu sichern.

Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Dübén

Das Plangebiet schließt direkt an den vorhandenen Siedlungskörper der Wohnsiedlung/ Alaunwerk an. Vorgesehen ist eine Bebauung mit 25-26 Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Wohnbauflächenausweisung für den Bau von Einfamilienhäusern im Flächennutzungsplan der Stadt und soll planungsrechtlich gesichert werden.

Planungsziele:

- Umsetzung der im Stadtentwicklungskonzept für den Wohnungsbau formulierten Entwicklungsziele, so sollen Flächenpotenziale zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums für Familien verfügbar gemacht werden
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Bebauung der Potenzialfläche, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine städtebaulich geordnete Entwicklung und stellen auf die spezifischen Anforderungen der Nutzung ab

1.4 Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2000 vor (Beschluss-Nr. 3-15-653 r vom 14.12.2000). Da sich der Geltungsbereich ändert, wird der Aufstellungsbeschluss entsprechend angepasst.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ wird in folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

Tabelle 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

	Verfahrensschritte	gesetzliche Grundlage	Datum
1.	Änderung Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat Beschluss-Nr.: 7-18-843	§ 2 Abs. 1 BauGB	29.04.2021
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Bad Dübén	§ 2 Abs. 1 BauGB	12.05.2021
3.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	§ 3 Abs. 1 BauGB	17.05.2021 bis 01.06.2021
4.	Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	16.09.2021
4.	Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	01.10.2021
5.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den	§ 3 Abs. 2 BauGB	12.10.2021 bis 15.11.2021

	wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen		
6.	Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden und Beschlussfassung über die Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
7.	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
8.	ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses = Inkrafttreten der Satzung		

2 Planungsbindungen

2.1 Ziele der Raumordnung

2.1.1 Landesentwicklung

Aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2013) sind die raumordnerischen Zielvorgaben abzuleiten und gemäß Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) für die Bauleitplanung maßgebend.

Die Stadt Bad Dübén liegt nach LEP 2013 im ländlichen Raum. Für die Siedlungsentwicklung werden im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013, Kapitel 2.2 Siedlungsentwicklung verschiedene Grundsätze und Ziele formuliert:

In den Gemeinden soll eine bauliche Eigenentwicklung möglich sein, insbesondere um den spezifischen Bedarfen, die sich aus der demografischen Entwicklung ergeben und den Bedarfen der örtlichen Bevölkerung Rechnung zu tragen (Ziel 2.2.1.6). Dabei sollen neue Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen entstehen (Z 2.2.1.3) und bei Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile direkt anschließen (Z 2.2.1.4). Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig (Z 2.2.1.6). Bad Dübén ist als Grundzentrum eingestuft und Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion. Für die Region haben die mit der Zentralität verbundenen Funktionen der Kurstadt aufgrund der Entfernung zur höheren zentralen Orten eine sehr hohe Bedeutung, weshalb eine stabile Entwicklung angestrebt wird.

Die geplante Entwicklung des Plangebietes geht mit den Grundsätzen und Zielen des LEP 2013 konform.

2.1.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Westsachsen sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplans Sachsen für die Regionen spezifiziert.

Nach geltendem Regionalplan Westsachsen, rechtsverbindlich seit 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) – Landesgrenze Sachsen/ Brandenburg vom 26.01.2021, liegt die Stadt Bad Düben im Gebiet der „Planungsregion Westsachsen“ und ist als Grundzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt innerhalb der Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen (Wittenberg)-Bad Düben-Eilenburg-Wurzen-Grimma-Colditz (Z 2.6.2).

Am Rande der Dübener Heide und der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt gelegen, hat Bad Düben als Kurstadt eine deutlich herausgehobene Funktion gegenüber den anderen Aufgaben eines Grundzentrums durch ihre besonderen Gemeindefunktion im Bereich Gesundheit und Tourismus. Auch aufgrund der Erreichbarkeitsdefizite zu den höherrangigen zentralen Orten Eilenburg und Wurzen besitzt die Stadt eine hohe Bedeutung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum, als Wohnstandort sowie als Bildungsstandort für das Umland. Zum grundzentralen Verflechtungsbereich Bad Dübens gehören die Gemeinden Laußig, Löbnitz und Zschepplin.

Der Regionalplan Westsachsen 2008 geht von dem Grundsatz aus, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden sollen (G 5.1.3). Dabei soll das Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 5.1.4). Für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau sind die Standortvoraussetzungen vorrangig in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Zentralen Orte zu schaffen (Z 2.3.3).

Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken (Z 2.2.1.2).

Die aktuelle Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen (Entwurf) 2020 hat an diesen Zielen nichts geändert. Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPI L-WS), Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11.12.2020 wurde zur Genehmigung eingereicht und am 02.08.2021 genehmigt. Die Bekanntmachung bzw. das Inkrafttreten ist noch im Jahr 2021 zu erwarten.

2.2 Flächennutzungsplan

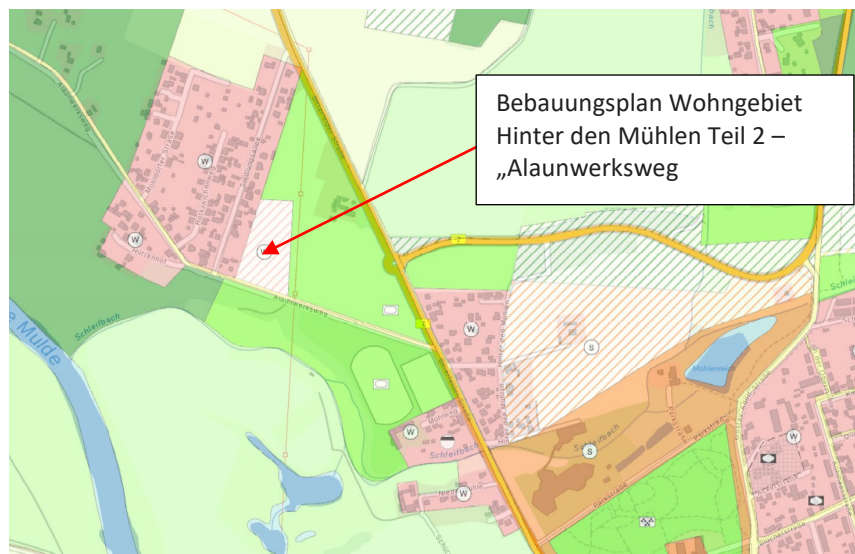


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

Quelle: Kartenauszug aus RAPIS Umwelt vom 10.02.2021
www.rapis.sachsen.de

Der Bebauungsplan muss die Ziele der Raumordnung berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Düben wurde am 08.03.2012 genehmigt und am 04.04.2012 rechtswirksam durch Bekanntmachung. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes geht mit der Planung des FNP konform. Der Bebauungsplan bedarf daher keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Nordsachsen (§ 10 Abs. 2 BauGB).

3 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

3.1 Örtliche Gegebenheiten, Naturraum und Topografie

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Übergangsbereich zwischen der Auenlandschaft mittlere Mulde und den Heidelandschaften der Dübener Heide. Die potenziell natürliche Vegetation entspricht einem grasreichen Hainbuchen-/ Traubeneichenwald (Karte 1: 50.000 pnV).

Das Areal ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird von Mittel (III) bis gering (II) eingestuft.

Die Geländeoberfläche fällt leicht von Norden nach Süden von ca. 100,00 m +NN auf ca. 95,00 m +NN ab.

Das zu überplanende Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Aufgrund seiner Lage ist das Gebiet dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen.

3.2 Angrenzende Nutzungen und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird westlich von bestehender Wohnbebauung am Alaunwerk begrenzt, einer Siedlung aus ehemaligen Wochenendhäusern, welche im Zuge der Wende eine allmählich Umwandlung zu einer

Wohnsiedlung erfahren hat. So wurden 1997 der Bebauungsplan „Wohnpark Mühlendorfer Mark“ und 2018 der Bebauungsplan „Wohnbau- und Erholungsflächen an der Mühlendorfer Str.“ in Kraft gesetzt.

Gleichzeitig ist die Wohnsiedlung Bestandteil des Bebauungsplanes zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Düben. Dieser regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Straußenfarm, ansonsten findet eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Im Süden schließt sich die Muldenaue der Vereinigten Mulde an, die von mehreren Schutzgebieten überlagert ist.

Verkehrlich ist das Plangebiet über den Alaunwerksweg direkt an die Bundesstraße B 2 an den überregionalen Verkehr angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich für den Stadtverkehr am Alaunwerksweg/Mühlendorfer Straße (Buslinie 331) in ca. 300 m Entfernung und mit überregionaler Anbindung an das Oberzentrum Leipzig an der Haltestelle Heide-Spa (Buslinie 196 Bad Düben – Krostitz – Leipzig HBf) in ca. 700 m Entfernung. Beide Haltepunkte sind damit fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet wird im Osten durch die 110 KV-Leitung der Deutschen Bahn tangiert, wobei Schutzräume mit Baubeschränkungen und Abstände einzuhalten sind. Ausgehend von der Trassenachsen ist der Bereich in einem Abstand von 13 m von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, eine Bepflanzung ist nur bis 3,50 m Höhe zulässig. Dem schließt sich eine Schutzzone von 20 m Breite an. In dieser Schutzzone ist eine Bebauung, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, nicht zulässig.

3.3 Schutzgebiete

3.3.1 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWSZ III Grundwasser Nr. T-5491619 der Wasserfassungen für das Wasserwerk Bad Düben festgelegt durch Rechtsverordnung des Landkreises Nordsachsen vom 08.05.2009. Grundlage dafür bildet das Sächsische Wassergesetz (SächsWG) § 46. Die Schutzzone TWZ III ist nicht untergliedert.

Mit der Festlegung als TWSZ sind Auflagen verbunden, die für eine Bebauung zu beachten sind.

In den Schutzzonen von ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebieten werden wegen der Nähe zu den Anlagen der Trinkwassergewinnung hohe Anforderungen an den Schutz des Grundwassers gestellt. So sind Bohrungen, auch eventuelle geothermische Nutzungen, nur bis max. 10 m unter Geländeoberkante möglich. Als oberflächennahe Nutzung kommen nur Erdwärmekollektoren infrage.

3.3.2 SPA-, FFH- und Landschaftsschutzgebiete

Südlich an den Alaunwerksweg angrenzend und außerhalb des Plangebietes liegend befinden folgende Schutzgebiete:

- SPA Vereinigte Mulde (19)
- FFH Vereinigte Mulde und Muldeauen (65 E)

Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Dübener Heide

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) Mittlere Mulde

Die Auswirkungen der geplanten Nutzung als Einfamilienhausstandort auf die Schutzgebiete werden im Umweltbericht untersucht (**Anlage 2** der Begründung).

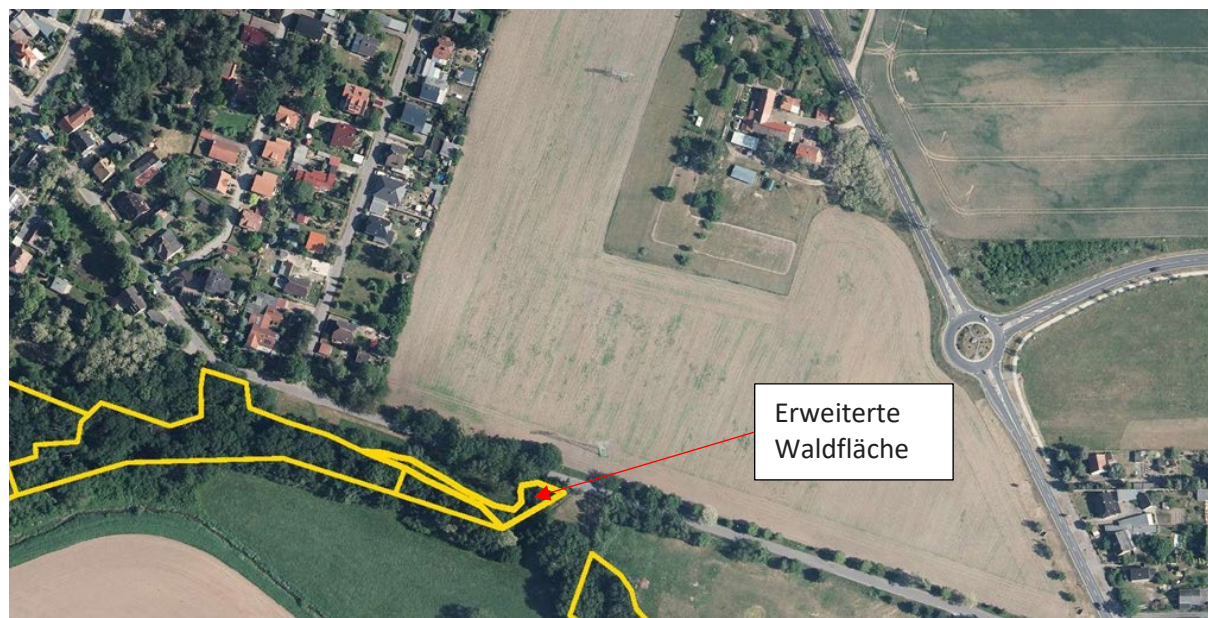
Östlich der Bundesstraßen 2 und 107 in ca. 150 bis 230 m Entfernung grenzt der Naturpark „Dübener Heide“ an, welcher in Teilbereichen vom LSG Dübener Heide überlagert wird.

Die Naturparkzielstellung ist auf die Förderung und Entwicklung bzw. Verbesserung der Lebensraumqualitäten der jetzigen und künftigen Bewohner von Bad Dübener Heide ausgerichtet. Ein Schwerpunkt des Pflege- und Entwicklungskonzept 2030 des Naturparks Dübener Heide liegt auf den wertvollen Biotopen und Arten in der Kulturlandschaft sowie der Verbesserung der Biodiversität in den Siedlungen. Danach wird eine hohe biologische Vielfalt z.B. durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen, eine vielfältige Freiflächen- und Gartenkultur, innerörtliche Blühflächen etc. angestrebt. Das Leitprojekt „Heidegärten“ beinhaltet eine Verbesserung der grünen Infrastruktur in den Kommunen durch den Aufbau pflegeleichter, naturnaher Gärten, der Sanierung von Gewässern sowie der Inwertsetzung von Streuobstflächen und Brachen zur Förderung des Siedlungsklimas geplant. Im Sinne eines bürgerschaftlichen Engagements sollen die Heidebewohner*innen direkt in die Umsetzung eingebunden werden, beispielsweise indem sie sich an der Aktion „Naturnahe Heidegärten“ beteiligen.

3.3.3 Waldflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein Wald, allerdings ist südlich des Alaunwerkswegs Wald im Sinne des SächsWaldG vorhanden. Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Wald und Gebäude einen Abstand von mind. 30 m einhalten.

Abb. 5: Waldflächen nach SächsWaldG (gelb umrandet)



Quelle: Angaben des Forstamtes Nordsachsen, Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 18.06.2021

Durch Vorortbegehungen der **Unteren Forstbehörde** wurde im Juni 2021 eine Erweiterung der Waldflächen in relevanter Nähe zum Plangebiet festgestellt, so dass der erforderliche Abstand **von 30 m**

bei der Festsetzung von Baugrenzen einschl. der Realisierung von Nebenanlagen im Plangebiet zu berücksichtigen ist.

3.4 Baugrund und Gründungsverhältnisse

Bodeneigenschaften

Laut Daten des LfULG stehen im Norden des Plangebietes pseudovergleyte Parabraunerden und im südlichen Teil podsolige, lessivierte Braunerden an, welche durch ein geringes Ertrags- und Wasserspeichervermögen geprägt sind. Die podsoligen, lessivierten Braunerden werden im Bebauungsplan-Gebiet als Böden mit landschaftsgeschichtlicher Bedeutung angesprochen, da sie das seltene Boden-substrat Flugsand enthalten. Des Weiteren weisen sie gemäß der Bodenfunktionskarten des LfULG besondere Standorteigenschaften aufgrund ihrer Nährstoffarmut auf.

Die Bodeneigenschaften wurden in einem Bodengutachten, Geotechnischer Bericht zur Erschließung Wohngebiet „Alaunwerksweg“ Bad Dübener vom 09.07.2020, Baugrundinstitut Richter/ Bautzen – **Anlage 1** der Begründung, näher beurteilt.

Danach dominieren im Plangebiet hauptsächlich pleistozäne Sande. Das Kornspektrum der Sande ist eng gestuft. Die Ton- und Schluffanteile liegen meist unter 5 %. Schichten mit höheren Feinkorngehalten wurden nur geländenah bzw. im Bereich der Bohrung KRB 3 ab ca. 1,2 m Tiefe erkundet. Den Sanden in den oberen Lagen ist eine überwiegend mitteldichte, zur Tiefe hin eine zunehmend dichte Lagerung zuzuordnen.

Abweichende Baugrundverhältnisse wurden mit der im geländetiefsten Bereich am Alaunwerksweg (Bohrung KRB 1) angetroffen. Hier sind keine Sande verbreitet. Die aufgeschlossene Schichtenfolge beginnt mit Geschiebelehm, dieser wird ab ca. 2,5 m Tiefe von einem tonigen Geschiebemergel unterlagert. Beide Bodenarten haben eine steif bis halbfeste Konsistenz. Ab ca. 4 m Tiefe steht Braunkohle an. Zur Geländeoberfläche hin wird die Schichtenfolge im Plangebiet von einem zwischen ca. 25 cm und 35 cm dicken Mutterbodenhorizont abgeschlossen.

Die mit den Bohrungen angetroffenen Baugrundverhältnisse sind für die geplante Baumaßnahme als relativ unproblematisch einzustufen. Die Böden sind, abgesehen von dem im geländetiefsten anstehenden Geschiebelehm gut tragfähig. Mit Grundwassereinflüssen ist nur lokal und ab Aushubtiefen > 3 m zu rechnen.

Versickerungsfähigkeit

Für Versickerungsanlagen kommen Böden in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von $5 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Darüber hinaus muss der potentielle Aquifer flächenhaft verbreitet und ausreichend mächtig sein. Der Abstand des Grundwassers zur Sohle von Versickerungsanlagen muss mindestens 1 m betragen.

Als potenziell versickerungsfähige Böden stehen im Plangebiet feinkornärmere Sande zur Verfügung. Die Bestimmung der Durchlässigkeit an den Sanden und Kiesen des Bodengutachtens (**Anlage 1** der Begründung) erfolgte nach dem empirischen Ansatz von BEYER aus Korngrößenanalysen gestörter Bodenproben. Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors nach ATV A 138 wurden k_f -Werte von $1 \cdot 10^{-4}$ bis $1 \cdot 10^{-5}$ und $3 \cdot 10^{-6}$ (Bohrung KBR 03) ermittelt. Die Sande sind im Untersuchungsgebiet, außer im Bereich der Bohrungen KRB 1 und KRB 3 ab Tiefen > 0,6 m flächenhaft und in ausreichender

Mächtigkeit verbreitet. Der Grundwasserflurabstand zur Oberfläche der Schicht ist im überwiegenden Teil des Baugebietes ebenfalls ausreichend.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist damit aus hydrogeologischer Sicht im Baugebiet prinzipiell möglich. Die Kriterien nach Durchlässigkeit, Mächtigkeit und Verbreitung des Aquifers sowie hinsichtlich Grundwasserabstand sind erfüllt. Aus den Standortverhältnissen sind ebenfalls keine Einschränkungen abzuleiten.

Als Versickerungsanlagen sind, unter Berücksichtigung der Trinkwasserschutzzone III und genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit, sowohl Schächte als auch Rigolen ausführbar, zu deren Bemessung eine mittlere Durchlässigkeit von $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s (als Bemessungswert) anzusetzen ist.

Zur Gewährleistung eines dauerhaft ausreichenden Abstandes zum Grundwasser ist die Sohlentiefe der Versickerungsanlagen auf ein Niveau von 95 m ü. DHHN zu begrenzen.

Das Bodengutachten wurde für die Erschließungsmaßnahmen erstellt und ausdrücklich nicht für die Baugrundstücke. Es wird daher empfohlen, für die konkreten Bauplanungen der Gebäude eigene Bodengutachten erstellen zu lassen, um belastbare Aussagen zur Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit und den hydrologischen Verhältnissen zu erhalten.

3.5 Grundwasser

Nach Baugrundguten (**Anlage 1** der Begründung) wurde Grundwasser nur im Süden des Plangebietes (Bohrung KRB 2) angetroffen. Der Grundwasseranschnitt lag hier bei 2,9 unter der GOK (- 94,4 m ü. DHHN). Für das nur lokale Vorkommen von Grundwasser bei den an sich sehr gut durchlässigen Böden lieferten die übrigen Aufschlüsse keine Erkenntnisse. Offensichtlich ist generell im Baugebiet unterhalb eines Niveaus von 94 m ü. DHHN zumindest temporär von Grundwasser auszugehen.

Bei Aushubtiefen oberhalb eines Niveaus von 94 m ü. DHHN sind keine Maßnahmen zur Grabentrocknenhaltung erforderlich. In den Gräben eintretendes Tagwasser kann relativ zeitnah in den Untergrund versickern.

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen sichergestellt. An die Trinkwasserleitung PE 180 im Alaunwerksweg kann das Plangebiet angeschlossen werden.

3.6.2 Gas- und Stromversorgung

Die envia Mitteldeutsche Energie AG betreibt angrenzend an das Plangebiet im Alaunwerksweg Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Hier bestehen Anschlussmöglichkeiten für die künftige Stromversorgung des Baugebietes.

Eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz der MITNETZ Gas besteht über eine Gasmitteldruckleitung M 150 PE 1994 im Süden des Plangebietes.

3.6.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich Alaunwerksweg. Das Kabel liegt innerhalb der Feldkante und ist bei der Erschließung zu berücksichtigen.

3.6.4 Abwasserableitung

Die Stadt Bad Dübener Heide liegt im Verbandsgebiet des Zweckverband Abwassergruppe Dübener Heide.

Im Bereich des Alaunwerksweges befindet sich nur ein öffentlicher Schmutzwasserkanal. Das anfallende Niederschlagswasser muss grundsätzlich vor Ort beseitigt werden und darf nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Das Schmutzwasser wird über den Alaunwerksweg der Kläranlage Altenhof zugeführt.

3.6.5 Abfallentsorgung

Für das Stadtgebiet Bad Dübener Heide gilt die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Nordsachsen für das Teilgebiet des ehemaligen Landkreises Delitzsch (Abfallwirtschaftssatzung Delitzsch -AWS DZ) vom 06.12.2017. Die Abfallentsorgung wird durch die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH (ASG mbH) durchgeführt.

Für die zum Einsatz kommenden 3-achsigen Müllfahrzeuge sind die Traglasten neu zu errichtender Erschließungsstraßen entsprechend zu berücksichtigen.

3.7 Gebietliche Belastungen

3.7.1 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/ keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht, vor.

3.7.2 Lärmimmissionen

Von Nordwesten kommend in Richtung Südosten mündet die B 107 in den Kreisverkehr und verläuft dann trassengleich mit der Bundesstraße 2. Die kürzeste Entfernung zu den Bundesstraßen beträgt in Luftlinie für die nördlichsten Baugrundstücke 140 m (ohne Berücksichtigung Gelände der Straußenfarm), für die übrigen östlichen Grundstücke südlich der Straußenfarm liegen die Abstände bei 180 m bis 230 m.

Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Orientierungswerte der DIN 18005-1 maßgeblich:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)

nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 40 dB(A)

nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) durch Verkehrslärm

Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Stadt Bad Dübener nicht überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich. Als schutzbedürftige Räume kommen innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume in Betracht. Auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wirken hauptsächlich Immissionen in Form von Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm.

Anhand einer überschlägigen Berechnung von Amts wegen mit dem Berechnungsprogramm IMMI 2020 der Fa. Wölfel wurde untersucht, ob der Verkehrslärm auf der Bundesstraße zu einer Überschreitung der Orientierungswerte im Plangebiet führt. Für die Bundesstraße B 107 liegen Verkehrszahlen vor. Entsprechend der Zählung wird eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 4.864 Kfz/24h angesetzt.

Im Ergebnis der überschlägigen Berechnung ist festzuhalten, dass sich im Tagzeitraum keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben. Im Nachtzeitraum ergeben sich jedoch in der Hälfte des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Die Überschreitung nimmt dabei in Richtung der Bundesstraße 107 zu. Die höchste Überschreitung mit ca. 3 dB ergibt sich im nordöstlichsten Bereich. An der am stärksten betroffenen Baugrenze ergibt sich eine Überschreitung von ca. 2 dB.

Die „Schwelle der Gesundheitsgefährdung“ liegt entsprechend dem Urteil des 11. Senates des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 11 A 17/96 vom 23.04.1997 in Übereinstimmung mit dem Protokoll der 22. Sitzung des Bundestags - Ausschusses für Verkehr am 17.01.1996 und der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Ergebnissen der gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung bei Tagwerten von 70 dB(A) bzw. Nachtwerten von etwa 60 dB(A). Aktuellere Rechtsprechungen gehen sogar von einem 3 dB höheren Schutzanspruch aus (67/57 dB(A)). Diese Schwellen werden im Plangebiet deutlich unterschritten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB I bzw. LPB II. In den LPB I und II werden die Anforderungen in der Regel eingehalten, wenn die Fenster den Anforderungen an die derzeit gültige Energieeinsparverordnung genügen. Ein entsprechender Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren ist daher nicht notwendig. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte an den nördlich/nordöstlich gelegenen Baugrundstücken wird jedoch empfohlen, die Anordnung schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume auf die von der B 183 abgewandte Gebäudeseite vorzunehmen.

Der vom Horst-Stahnisch-Sportstadion ausgehende Sportlärm ist für die Planung nicht relevant.

3.7.3 Elektromagnetische Felder

Die direkt östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angrenzende in Nord-Süd-Richtung verlaufende 110 kV-Freileitung (Niederfrequenzanlage) unterliegt dem Anwendungsbereich der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV).

Niederfrequenzanlagen sind geeignet in unmittelbarer Nachbarschaft Beeinträchtigungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) hervorrufen zu können. Gemäß Schutzvorgaben des Leitungsbetreibers muss eine Bebauung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften 33 m Abstand ab Leitungssachse betragen.

Maßgebliche Immissionsorte gemäß § 3 Abs. 1 der 26. BImSchV (Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind) liegen in einem Bereich von 10 m Breite des Streifens der an den ruhenden äußeren Leiter der 110 kV-Freileitung angrenzt (LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV, Pkt. II.3.1) vor. Innerhalb dieser Distanz sind Grenzwertüberschreitungen der elektromagnetischen Felder nicht auszuschließen. Außerhalb dieser Distanz können Grenzwertüberschreitungen gemäß 26. BImSchV erwartungsgemäß ausgeschlossen werden.

3.7.4 Radonvorsorge

Das Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie (LfULG) hat per Allgemeinverfügung Radonvorsorgegebiete festgelegt. Das sind Gebiete nach § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG), 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 nach § 124 oder § 126 StrlSchG von 300 Bq/m³ überschreitet.

Das Plangebiet liegt in nicht in einem ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird empfohlen, generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

3.8 Kulturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich kein ausgewiesenen Kulturdenkmale. Allerdings ist das Vorhabenareal Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale). Sie zeigen die archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (bronzezeitliche Gräber[D-34360-14]).

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

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bauliche Nutzung, Klimaschutz und Begrünung

Das Plangebiet ist für eine Wohnnutzung als Standort für den Bau von 25-26 Einfamilienhäusern mit max. II Vollgeschossen vorgesehen. Die Gebäudehöhe wird auf max. 10 m beschränkt. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 485 m² und 1.113 m², womit sie in ihrer Größe und daraus resultierenden lockeren Bebauungsstruktur dem Gebietscharakter der angrenzenden Wohnsiedlung entsprechen.

Es bestehen Baubeschränkungen entlang der Ostseite des Plangebietes durch die 110-KV-Leitung. Im Bereich des 20 m breiten Schutzstreifens zur Leitungstrasse dürfen keine Gebäude, die zum Aufenthalt bestimmt sind, errichtet werden. Weitere Baubeschränkungen bestehen in den an den Alaunwerksweg angrenzenden Grundstücken durch die Nähe zu Waldflächennach Sächsischem Waldgesetz. Hier ist ein Abstand von 30 m einzuhalten. Die festgesetzte Baugrenze darf nicht überschritten werden.

Bad Dübener hat sich bereits im Jahr 2008 das Leitbild einer ökologischen Kurstadt mit überregionaler Anziehungskraft gegeben. Es gilt angesichts der klimatischen und demografischen Herausforderungen, ein lebenswertes Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen bzw. zu erhalten. Wichtiger Bestandteil des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Bad Dübener von 2018 sind deshalb Maßnahmen zur Klimafolgeanpassungen, die nicht ausschließlich der Reduzierung des Treibhausgasausstoßes dienen, sondern Teil der Planung und Realisierung von Maßnahmen sind, welche die Auswirkungen des Klimawandels erträglicher gestalten. Gemäß Checkliste für Klimaanpassungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Der Versiegelungsgrad des Vorhabens soll möglichst geringgehalten werden (z. B. durch Rausengittersteine, Grünstreifen). Die Bebaubarkeit der Grundstücke wurde deshalb auf das notwendige Maß reduziert. Versiegelte Flächen sind damit möglichst geringgehalten, es werden wasserdurchlässige Materialien für Straßen und Wege eingesetzt.
- Die vorhandene einseitige Baumreihe am Alaunwerksweg wird erhalten und der überwiegende Teil des Baumbestandes durch die Festsetzung von Zufahrtbereichen gesichert.
- Die Dachformen der Gebäude sind sowohl als geneigte Dächer als auch als Flachdach möglich, wobei die Dächer auch für die Energiegewinnung, bei entsprechender optimierter Ausrichtung für eine solare Nutzung oder unter ökologischen Aspekten zur Verbesserung der Verdunstung/ Verschattung für eine Dachbegrünung genutzt werden können. Die Planung von begrünten Dächern und Fassaden wird ebenso der Einsatz regenerativer Energien festgesetzt.

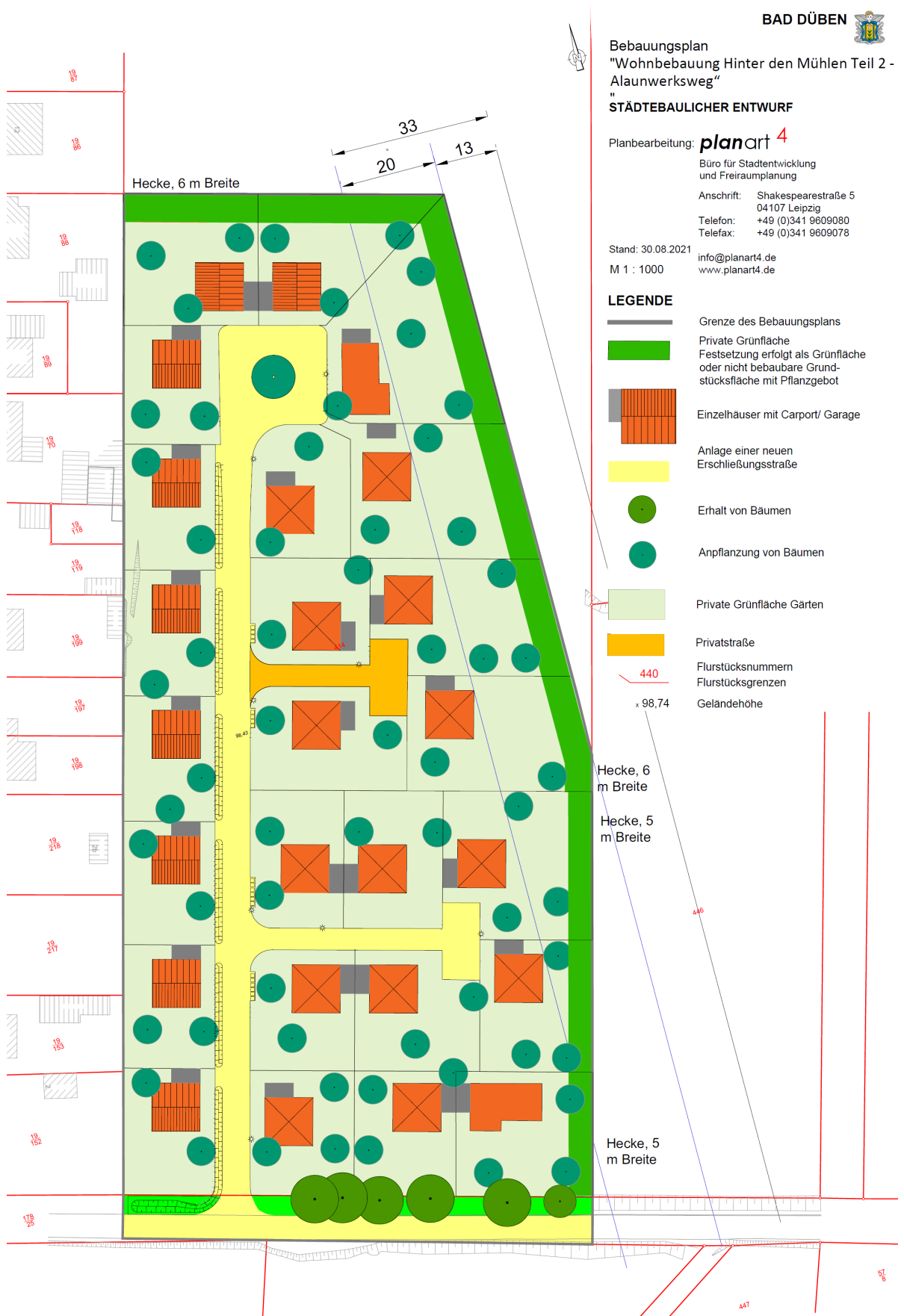
Das grünordnerische Konzept setzt den Rahmen für die Begrünung im öffentlichen Raum und die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen des geplanten Wohngebietes. Die privaten Hausgärten werden begrünt und einheimische Bäume und Obstgehölze angesiedelt. Für die Entwicklung Gestaltung der Gartenflächen und zur Entwicklung der Artenvielfalt werden Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. So ist innerhalb der Baugebiete WA pro Grundstück je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, ein Baum davon soll zum öffentlichen Straßenraum orientiert sein. Des Weiteren werden zur Vermeidung von Kiesgärten und aus ökologischen Gründen der Anteil an Vegetationsflächen vorgeschrieben, um die Versiegelung möglichst gering zu halten. Dies ist vor allem wegen fehlender Möglichkeit, das Niederschlagswasser vom Grundstück abzuleiten, zwingend erforderlich.


Grundstücke, welche zur freien Landschaft ausgerichtet sind, werden entlang dieser Grenze mit einer Hecke aus einheimischen Straucharten und Obstgehölzen eingegrünt und schaffen damit eine Ortsrandeingrünung. Der zum Wenden ausgebildete Platz am Ende der Planstraße 1 wird durch einen Einzelbaum als Solitär ergänzt. Als robuster Baum wird hier ein Feldahorn mit dichter Krone (*Acer campestre* 'Huibers Elegant') empfohlen.

Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alauwerksweg“ Bad Dübén











Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf



BAD DÜBÉN 

Bebauungsplan
 "Wohnbebauung Hinter den Mühlen Teil 2 -
 Alauwerksweg"
" STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Planbearbeitung: **planart 4**
 Büro für Stadtentwicklung
 und Freiraumplanung
 Anschrift: Shakespearestraße 5
 04107 Leipzig
 Telefon: +49 (0)341 9609080
 Telefax: +49 (0)341 9609078
 Stand: 30.08.2021
 M 1 : 1000
 info@planart4.de
 www.planart4.de

- LEGENDE**
-  Grenze des Bebauungsplans
 -  Private Grünfläche
Festsetzung erfolgt als Grünfläche
oder nicht bebaubare Grund-
stücksfläche mit Pflanzgebot
 -  Einzelhäuser mit Carport/ Garage
 -  Anlage einer neuen
Erschließungsstraße
 -  Erhalt von Bäumen
 -  Anpflanzung von Bäumen
 -  Private Grünfläche Gärten
 -  Privatstraße
 -  Flurstücksnummern
Flurstücksgrenzen
 -  Geländehöhe

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße (Planstraße 1) mit Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge und ist öffentlich gewidmet. Davon abgehend werden über zwei Wohnwege weitere Grundstücke erschlossen, wobei nur der südliche Wohnweg Bestandteil der öffentlichen Verkehrsanlagen ist.

Die Fahrbahn der Planstraße 1 wird in einer Breite von 4,75 m (zzgl. Lichtraumprofil von jeweils 0,50 m) sowie einseitiger Mulde mit einer Breite von ca. 1,50 m für die Versickerung des von den Verkehrsflächen kommenden Niederschlagswassers festgelegt. Die Regenwassermulde wird auf der Westseite der Fahrbahn eingeordnet. Die Zufahrten zu den Grundstücken liegen im öffentlichen Straßenraum und sind in Ihrer Lage jeweils im Norden des Grundstücks festgelegt. Daraus ergibt sich eine Gesamtbreite von 7,25 m.

Die Wohnwege der Planstraßen 2 und 3 werden jeweils mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m (zzgl. Lichtraumprofil) ausgeführt. Der nördliche Wohnweg (Stichstraße) soll als privater Weg bei den Grundstücksanrainern verbleiben und wird Gemeinschaftseigentum der Anlieger.

Die Beleuchtung wird mindestens 75 cm hinter der Fahrbahnkante außerhalb des Lichtraumprofils platziert. Die Eigentümer der Grundstücke haben die Einordnung der Beleuchtung auf Ihren Grundstücken zu dulden.

An den Zufahrten der Wohnwege sind Aufstellmöglichkeiten für die temporäre Bereitstellung der Tonnen für die Müllabfuhr vorgesehen. Die Fahrbahnen der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. des über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten privaten Wohnweges werden jeweils mit wasser-durchlässigem Betonpflaster ausgeführt.

4.2.2 Medientechnische Erschließung

- *Trinkwasser und Löschwasserbereitstellung*

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets wird ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung im Alaunwerksweg entwickelt. Es wird bei einer Anzahl von 25 Einfamilienhäusern von einem maximale Tagesbedarf an Trinkwasser von $Q_{dmax} = 30,6 \text{ m}^3/\text{d}$ ausgegangen.

Die Erschließung des Wohngebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung erfolgt durch eine Versorgungsleitung PE-HD OD90 in der Planstraße A bis zum Knotenpunkt Planstraße A / Planstraße C. Nördlich dieses Knotenpunktes und in den Planstraßen B und C kommen Versorgungsleitungen PE-HD OD63 zur Anwendung.

Jedes Grundstück erhält eine eigene Anschlussleitung mit nachfolgender Zählstelle, die als Stichleitung PE-HD OD32 hergestellt wird und reicht.

Die Anschlussleitungen werden geradlinig, rechtwinklig und auf kürzestem Weg bis 1,00 m hinter die Grundstücksgrenze geführt, die Weiterführung der Leitung bis zum Hausanschlussraum/ Wasserzählerschacht obliegt den künftigen Grundstückseigentümer.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird von den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen sichergestellt.

Begründung

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über das Trinkwassernetz bis 48 m³/h. Unterflurhydranten zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Knotenpunkt 1 und 3, am topographischen Hochpunkt und an den Enden der Wohnwege angeordnet.

- *Gas- und Energieversorgung*

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Betreibers envia Mitteldeutsche Energie AG, das Gas wird über die Mitnetz Gas bereitgestellt.

Im Zuge der Erschließung werden die Hausanschlusskabel/-leitungen auf die unbebauten Grundstücke verlegt.

- *Telekommunikation*

Anschlussmöglichkeiten an das Glasfasernetz können von verschiedenen Anbietern bereitgestellt werden (Telekom).

4.2.3 Entwässerungskonzept

- *Schmutzwasser*

Für das zu planende Gebiet wird auf den Grundlagen des Bebauungsplans von einer Einwohnerdichte von ca. 42 EW/ha für das Wohngebiet ausgegangen. Die Wohngebietsnutzung (Nettobaufläche) umfasst eine Fläche von 1,61 ha. Die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke an das örtliche Schmutzwassernetz erfolgt im südlichen Bereich im Alaunwerksweg an die Schmutzwasserleitung DN 250 des ZAWDH am Schacht 8S6-20.

Der Schmutzwasseranfall aus den geplanten privaten Grundstücken wurde anhand des Arbeitsblattes DWA-A 118 bestimmt. Für die Berechnung wurde der Trockenwetterabfluss aus dem häuslich anfallenden Schmutzwasser und der Fremdwasseranfall bestimmt.

Im geplanten Wohngebiet ist von 25 Grundstücken mit Einfamilienhäusern auszugehen.

Ausgangswerte:

- Anzahl der Einfamilienhäuser 25 Stück
- Einwohner je Einfamilienhaus 3,5 E (Annahme)
- Fremdwasserabfluss $q_{F,T}$ 0,10 l/s je ha (Annahme)
- Zusätzl. Fremdwasserabfluss $q_{R,Tr}$ 0,45 l/s je ha (Annahme)

Es stellt sich gemäß der Berechnung ein Trockenwetterabfluss von $Q_T = 1,38$ l/s ein.

Das Schmutzwasserleitungsnetz wird entsprechend der Geländeneigung nach Süden im Freispiegelsystem ausgeführt. Die Baulänge des Schmutzwasserkanals in der Planstraße A beträgt ca. 250 m bei einer Leitungstärke von DN 200. Die Grundstücksanschlussleitungen aus Steinzeug DN 150 werden an die geplanten Schmutzwasserkanäle aufgebunden. Die Anschlussleitungen werden bis ca. 1,00 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und enden in Grundstücksanschlusschächten PP DN 400. Die Anschlusstiefe im Grundstück beträgt 1,50 m unter GOK.

- *Regenwasser*

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird auch im Plangebiet komplett versickert. Für die Entwässerung gibt es gegenüber der Versickerung im Gebiet selbst keine Alternative, eine Ableitung auf

die südliche Seite des Alaunwerkswegs oder technische Bauwerke sind wegen dem Schutzstatus (Trinkwasser- und Landschaftsschutzgebiet) und Höhenentwicklung (stark abfallendes Gelände) nicht möglich.

Die geplanten Verkehrsflächen des Wohngebietes werden offen über straßenbegleitende Versickerungsmulden entwässert. Die Bemessung der Versickerungsmulden erfolgt gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138. Diese werden mit einer Breite von ca. 1,50 m und je nach zu entwässernder Straßenfläche mit einer Tiefe von ca. 20 bis 30 cm bemessen. Im Anbindungsbereich an den Alaunwerksweg ist die zusätzliche Einordnung einer Mulde auf dem Straßengrundstück vorgesehen.

Die geplante Fläche der Versickerungsmulden zur Entwässerung der Straßenverkehrsflächen beträgt ca. 230 m² mit einem Gesamtvolumen von 28,42 m³.

Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken vollständig zu versickern, ein Notüberlauf ist nicht zulässig. Die Versickerung kann über Mulden oder ein Rigolensystem erfolgen.

Der Nachweis, dass das Regenwasser auf den Grundstücken verbleibt, ist bei der Bauanzeige zu erbringen und wird durch die Stadt geprüft.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet **WA 1** und **WA 2** (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Es besteht die Möglichkeit der Einrichtung einer medizinischen Praxis beispielsweise eines Facharztes oder einer Physiotherapie. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Es wird eine Beschränkung der Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO vorgenommen.

Die sonst zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. Die Stadt Bad Dübener hat 2017 im Zuge der Umsetzung ihres Einzelhandelskonzeptes einen Bebauungsplanes zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübener für das Stadtgebiet aufgestellt hat. Ziel dieses Einzelhandelskonzeptes für die Kurstadt Bad Dübener ist die Stärkung und weitere Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Nahversorgung im Zentrum und in den Stadtteilen soll gesichert werden und es soll eine innenstadtverträgliche Fachmarktentwicklung geben. Die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten betrifft verschiedene Sortimente, die nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Das Plangebiet gehört auf Grund der fehlenden räumlichen Anbindung an die Innenstadt nicht zu einem städtebaulich geeigneten Standort für nahversorgungs- und zentrenrelevante Güter. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine Eigenversorgung nicht erforderlich und wird durch die von der Stadt festgelegten Versorgungsbereiche und angebotenen Sortimente

sichergestellt, die Erreichbarkeit ist durch den Stadtbusverkehr mit der Haltestelle im Alaunwerksweg/ Mühlendorfer Straße gegeben. Zudem wird eine möglichst verkehrs- und lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes gewünscht. Durch die Nutzungsbeschränkung werden damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsströme in das Plangebiet vermieden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs im WA und der beabsichtigte Entwicklung, am Standort der Nachfrage entsprechend auch Einfamilienhausgrundstücke auszuweisen, ausgeschlossen. Entsprechende Einrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden. Im näheren Umfeld befinden sich z. B. der Sportplatz am Mühlweg, das Freizeitbad Heide-Spa.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig und werden ausgeschlossen, um den Gebietscharakter des Wohngebietes in den ausgewiesenen Bereichen des Plangebietes nicht zu gefährden und Beeinträchtigungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden als Ausnahme ausgeschlossen, um den konkreten Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken.

Es werden als Ausnahmen nur solche Nutzungen zugelassen, die wohnverträglich sind. Dazu zählen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, also Gewerbebetriebe, die keine Nachteile durch Immissionen für ihre Umgebung verursachen. Dies können beispielsweise digitale Berufe sein. Zudem wird durch gesellschaftliche Veränderungen in der Arbeitswelt eine Zunahme von Arbeitsmodellen im Homeoffice-Bereich erwartet und zukünftig von einer stärkeren Durchmischung von Wohnen und Arbeiten auszugehen sein. Die Wohnverträglichkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO) ist durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone jeweils baugebietsbezogen festgesetzt.

Die Festsetzungen der GRZ einschließlich der maximalen Höhen baulicher Anlagen erfolgt auf Grundlage des § 16 BauNVO und dienen der Schaffung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 16 BauNVO.

Aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit durch Schutzstreifen zur 110-KV-Leitung (20 m) wird eine Differenzierung der Baugebiete vorgenommen:

- WA 1 GRZ 0,3
- WA 2 GRZ 0,2

Die festgesetzten Grundflächenzahlen begrenzen die Größe der überbaubaren Flächen und dienen somit der Sicherung einer angemessenen Grundstücksfläche mit entsprechendem Freiraum für die geplante Bebauung. Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen im Plan zeichnerisch festgesetzt. Zu beachten ist, dass im südlichen Baugebiet am Alaunwerksweg die Einhaltung des Abstandes von mindestens 30 m-zum Wald durch die Baugrenze berücksichtigen ist.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 werden die Orientierungswerte zu Grundflächenzahlen nach § 17 BauNVO unterschritten. Die geringere Grundflächenzahl dient in den Wohngebieten der Sicherung großzügiger Baugrundstücke. Die geplanten Einfamilienhausgrundstücke haben hier eine Größe von ca. 485 m² bis 1.113 m².

Die regelmäßige Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um 50% wird gemäß § 19 (4) BauNVO zugelassen, um die Realisierung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück sicherzustellen.

Zur Klarstellung, welcher Bereich der Grundstücke bebaut werden kann, werden im zeichnerischen Teil Baugrenzen ausgewiesen. Bauliche Anlagen wie Garagen und Carports können demnach nur auf den Flächen errichtet werden, die sich im Baugebiet und innerhalb eines Baufeldes befinden.

5.1.3 Bauweise

Die **Bauweise** ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 6 BauGB + § 22 BauNVO in den Nutzungsschablonen per Planeinschrieb festgesetzt.

Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 ist eine offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Haus.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise zielt auf eine aufgelockerte Bebauung, was sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. Die Errichtung der Baukörper erfolgt mit seitlichem Grenzabstand. In Verbindung mit den Vorschriften des § 6 SächsBO hat diese Festsetzung auch nachbarschützenden Charakter.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wurde auf 2 Wohneinheiten je Haus festgesetzt, um in den dort vorgesehenen Einfamilienhäusern einerseits die Errichtung einer Einliegerwohnung (z.B. zur Unterbringung der Eltern) zu ermöglichen und andererseits, dem Siedlungscharakter der Angrenzenden Wohnsiedlung entsprechend die Nutzungsintensität je Grundstück zu beschränken.

5.1.4 Höhe der Baulichen Anlagen

Die **Anzahl der Vollgeschosse** ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt. Mit der Festlegung auf maximal 2 Vollgeschosse wird dem Gebietscharakter Rechnung getragen.

Die **Höhe baulicher Anlagen** ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt und wird durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil A jeweils als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 BauNVO).

Zur Nachweisführung der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhen in der Bauanzeige ist jeweils grundstücksbezogen eine Bezugshöhe zu ermitteln. Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an den Eckpunkten des anliegenden Baugrundstückes festgesetzt. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat. Damit haben alle Grundstücke einen einheitlichen Höhenbezug unabhängig vom Geländeprofil.

Die Traufhöhe (TH) wird als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand über dem Bezugspunkt festgelegt. Die Gebäudehöhe (GH) wird als Oberkante von baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Ergänzend zur Planzeichnung werden für Sattel- und Walmdächer in allen Baufeldern eine max. Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine max. Gebäudehöhe (GH) von 10,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt textlich festgesetzt. Bei Flachdächern wird in allen Baufeldern eine max. Traufhöhe (TH) von 6,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung der Gebäudehöhe ermöglicht zusätzlich zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet.

Um die Hausanschlüsse der Grundstücke an das Schmutzwassernetz im Freispiegelsystem sicherzustellen sowie um bei Starkregenereignissen vor Überschwemmungen besser geschützt zu sein, wird eine Eingangshöhe (Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses) von mindestens 0,15 m über der festgesetzten Bezugshöhe festgesetzt.

5.1.5 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Des Weiteren sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m², die der Gartennutzung dienen, Terrassen, Swimmingpools, Abstellplätze und Einhausungen von Müllbehältern sowie Zuwegungen, Zufahrten zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten, welche sich innerhalb des 30m Waldabstandes befinden.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Carports auf den überbaubaren Flächenanteil der Grundstücke erfolgt zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Privatgärten, die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen anzulegen sind.

Um die gärtnerische Nutzung nicht einzuschränken, werden in den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen, insoweit sie der Gartennutzung dienen. Das können z.B. Geräteschuppen oder ein Gewächshaus sein. Eine maximale Grundfläche von 10 m² soll auch aus Gründen der Minimierung der Flächenversiegelung nicht überschritten werden. Insofern die Nebenanlagen als Gebäude oder bauliche Anlagen mit Feuerstätten eingestuft werden, dürfen sie nicht innerhalb der 30m-Waldabstandes gem. Sächsische Waldgesetz errichtet werden. Das betrifft nur die Grundstücke, welche direkt an den Alaunwerksweg angrenzen. Die 30m-Grenze zum Wald ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Zufahrten von Garagen oder Carports können als Pkw-Stellplätze genutzt und zum Nachweis als solche angerechnet werden.

5.1.6 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil A werden die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Planstraßen 1 und 2 als öffentliche Verkehrsflächen und die Planstraße 3 ist als private Verkehrsfläche festgesetzt.

▪ Planstraße 1 (Haupterschließung)

Die Fahrbahn wird mit 4,75 m Breite und beidseitigem 0,50 m breiten Bankett (=Lichtraumprofil) sowie einseitiger Mulde mit einer Breite von ca. 1,50 m festgelegt. Daraus ergibt sich eine Gesamtbreite von 7,25 m. Der komplette Straßenraum wird öffentlich gewidmet.

Die Regenwassermulde wird auf der Westseite der Fahrbahn eingeordnet. Die Zufahrten zu den Grundstücken liegen im öffentlichen Straßenraum und sind in ihrer Lage jeweils im Norden des Grundstücks festgelegt (Siehe Punkt 5.1.7).

▪ Planstraße 2 und 3 (Wohnwege)

Die Fahrbahn wird jeweils mit 3,50 m Breite und beidseitigem 0,50 m breiten Bankett

(=Lichttraumprofil) errichtet.

An den Zufahrten der Wohnwege sind Aufstellmöglichkeiten für die temporäre Bereitstellung der Mülltonnen für die Müllabfuhr vorgesehen.

Alle Planstraßen sind als Mischverkehrsflächen ausgebildet und übernehmen überwiegend eine Aufenthaltsfunktion, zudem erschließen sie nur wenige Grundstücke. Der Fahrzeugverkehr hat hier eine untergeordnete Bedeutung. Das Wohngebiet soll später als TEMPO-30-Zone ausgewiesen werden.

5.1.7 Zufahrtsbereiche

Der Alaunwerksweg wird auf seiner Nordseite von einer einseitigen Baumreihe begleitet. Die im Bereich des Plangebietes vorhanden Eichen sollen hier möglichst erhalten werden, weshalb hier Zufahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt sind.

Ein- und Ausfahrten sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zulässig.

Entlang der Planstraße 1 ist an den westlich angrenzenden Grundstücken je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Die Lage der Zufahrten ist jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze vorzusehen. Die Festsetzung erfolgt, um die Querungen der westlich der Fahrbahn eingeordneten Regenwassermulde auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Grundstückzufahrten sind so zu gestalten, dass die Sicht beim Ausfahren aus dem Grundstück nicht durch Einfriedungen oder Bepflanzungen beeinträchtigt wird.

5.1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen, den privaten Wegen, Zufahrts- und Stellflächen sowie Nebenanlagen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu sammeln und entsprechend wiederzuverwenden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in einem Entwässerungssystem aus oberirdischen Regenrückhalteanlagen (Mulden) gesammelt und vollständig versickert. Das Entwässerungssystem ist Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist Bestandteil der gesicherten Erschließung des Plangebietes. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist nach geotechnischen Bericht (Anlage 1 der Begründung) im Plangebiet aufgrund der vorgefunden Bodenzusammensetzung im ausreichenden Maße gegeben. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken kann über Riegeln und Mulden erfolgen.

Die Festsetzungen sichern die Flächen und setzen die Erschließungskonzeption um.

Für die Bemessung der Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zugrunde zu legen.

Planung und Bau der Entwässerungsleitungen haben gemäß ATV-DVWK-A 142 (Anlagen in Wassergewinnungsgebieten) zu erfolgen und sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorher anzuzeigen.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Mit den Maßnahmen wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zum Schutz von Natur und Landschaft geleistet. Zur Senkung des Wasserverbrauches empfiehlt sich, dass auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Wege und Terrassen für Brauchwasserzwecke zu sammeln und für die Gartenpflege zu nutzen.

5.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

In den Baugebieten WA 1 wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge, der Bauaufsichtsbehörde, der Anlieger und Besucher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Diese Rechte sind kontinuierlich zu gewährleisten.

Der nördliche Wohnweg (private Verkehrsfläche) soll als privater Weg bei den Grundstücksanrainern verbleiben. Die Fahrbahnbreite von 3,50 m wird ebenso wie die Haupterschließung um seitliche Schutzstreifen von je 0,50 m ergänzt. Der Weg wird Gemeinschaftseigentum der Anlieger.

Mit der Festsetzung werden künftig Privatgrundstücke für die Führung von Leitungen und für die Erschließung von Grundstücken in Anspruch genommen, weshalb die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich ist.

Im Bebauungsplan wird allerdings nur festgelegt, welches Recht an welcher Stelle für welchen Personenkreis begründet werden soll. Die Belastung der Grundstücke mit den Rechten selbst ist privater Natur und kann nur durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Begünstigten einerseits und dem Eigentümer des dienenden Flurstückes andererseits vorgenommen werden.

5.1.10 Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Verminderung der Luftverunreinigungen dürfen keine festen fossilen Brennstoffe für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden. Dies gilt nicht für das gelegentliche Betreiben offener Kamine, die nicht der regulären Beheizung von Gebäuden dienen und das gelegentliche Grillen mit Holzkohle.

Die Verbrennung fossiler Stoffe widerspricht dem allgemeinen Klimaschutzziel, den CO₂-Verbrauch zu senken. Im Zuge der durch den Klimawandel notwendigen Anpassungen an energetische Systeme sollen Photovoltaik, Solarthermie, Dach- und Fassadenbegrünung etc. mit dem Bebauungsplan besonders befördert werden. Entsprechende Empfehlungen wurden unter den Hinweisen aufgenommen.

Offene Kamine dürfen gemäß der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) nur gelegentlich betrieben werden. In ihnen dürfen nur naturbelassenes stückiges Holz nach § 3 Absatz 1 Nummer 4 oder Presslinge in Form von Holzbriketts nach § 3 Absatz 1 Nummer 5a der 1. BImSchV eingesetzt werden. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen. So muss z. B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K und niedrigem UV-Anteil), streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten

sind staubdicht und so nach oben hin abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt.

Eine energiesparende Außenbeleuchtung (LED) dient nicht nur der Senkung des Stromverbrauchs, sondern soll ebenso Lichtemissionen minimieren und insektenverträglich sein. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kalt-weißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Durch Minimierung der Beleuchtungsstärke, soweit räumlich und zeitlich möglich und sinnvoll, können Lichtemissionen weiter reduziert werden.

5.1.11 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung)

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Dies schließt geneigte und auch Flachdächer ein.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest),
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Auf Flachdächern lassen sich Dachbegrünungen vorteilhaft mit Solaranlagen kombinieren. Die Begrünung sorgt durch einen Beitrag zu Kühlung dafür, dass die Solaranlage 1% - 17% effektiver bzw. wirtschaftlicher (an heißen Tagen) arbeiten kann. Ohne Begrünung kann diese sich auf ca. 90 C° erhitzen als Folge steigt der Widerstand im Solarmodul und die Effektivität sinkt.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet.

Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

5.1.12 Grünordnerische Festsetzungen

Mit den Festsetzungen wird die grünordnerische Konzeption umgesetzt. Die Festsetzungen enthalten Pflanzbindungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den sonstigen Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Pro Grundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 kleinkroniger Baum/ Obstgehölz, mindestens jedoch 2 Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Artenliste A zu pflanzen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Baum davon als kleinkroniges Gehölz zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Innerhalb der mit Pflanzgeboten zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen ist eine geschlossene Heckenpflanzung in einer Breite von mindestens 5 m vorzusehen. Je angefangene 100 m² ist ein Obstgehölz gemäß Artenliste A und pro 1,5 m² ist mindestens ein Strauch gemäß Pflanzliste B zu pflanzen.

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf den Nutzungsbeginn des Baugrundstücks folgenden Pflanzperiode auszuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind dauerhaft zu ersetzen.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit überwiegend heimischen Arten dient der Umsetzung der grünordnerischen Konzeption, eine typische Bepflanzung der Gärten wiederzubeleben. Für die Begrünung der Baugrundstücke wird ein Mindestmaß vorgegeben, um die Durchgrünung des Baugebietes zu sichern und damit zur Attraktivität des Standortes beitragen. Durch die Aufwertung des ausgeräumten Areals wird die Artenvielfalt im Gebiet erhöht und bietet damit auch für Tiere neuen Lebensraum. Die planerisch festgesetzte Heckenpflanzung dient der Abrundung des Baugebietes und übernimmt aufgrund der Breite von 5-6m eine wichtige Ausgleichsfunktion und neuen Lebensraum für Tiere.

Die Festsetzung zum Zeitraum der Pflanzungen sichert deren Herstellung in Verbindung mit der Nutzung der Grundstücke und stellt einen direkten Zusammenhang zum baulichen Eingriff und damit einen nachprüfbaren zeitlichen Rahmen ihrer Umsetzung her.

Artenliste A (Bäume und standortheimische Obstgehölze)

Kleinkronige Bäume für Vorgärten Straßenräume / Stellflächen / Zufahrten

Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Dübren

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Heister 150/200 cm, Strauch 60/100 cm, 2-mal verpflanzt mit Ballen)

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach- Roßkastanie)
Prunus spec.	(Zierkirschen)
Acer campestre	(Feldahorn)
Acer campestre 'Lienco'	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)
Carpinus betulus 'Lucas'	(Hainbuche, säulenförmig)
Carpinus betulus 'Fastigiata'	(Hainbuche, pyramidenförmig)
Fraxinus ornus 'Louisa Lady'	(Blumenesche)
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	(Amberbaum)
Malus sylvestris	(Wild/Holzapfel)
Ostrya carpinifolia	(Europäische Hopfenbuche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	(Chinesische Wildbirne)
Pyrus pyraister	(Wild- Birne)
Salix caprea	(Sal- Weide)
Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)
Tilia cordata 'Greenspire'	(Winter-Linde)

Obstgehölze (auch Halbstämme) für den Gartenbereich

<u>Apfel</u>	<u>Birne</u>
Bittenfelder Sämling	Bosc's Flaschenbirne
Cannada Renette	Claps Liebling
Cox's Orangen Renette	Williams Christbirne
Coulonrenette	Gute Luise von Avranches
Geflammtter Kardinal	Gute Graue
Goldrenette von Blenheim	Amanlis Butterbirne
Jacob Lebel	Lucius
Lunow	Philippsbirne
Prinzenapfel	Marianne
Baumanns Renette	Napoleons Butterbirne
Ontarioapfel, Klarapfel	Gräfin von Paris
Kaiser Wilhelm	Conference
Winterrambour	Vereinsdechantsbirne
Schöner von Boskoop	Gute Luise
Rubinola	Madame Verté
Florina	Köstliche aus Charneux
Gelber Edelapfel	Gellerts Butterbirne
Ananasrenette	
Retina	

Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Dübén

Dr. Geheimrat Oldenburg Alkmene James Grieve Klarapfel Pinova Ontario Discovery Goldparmäne	
<u>Pflaume</u> Hauszwetsche Königin Viktoria Herrenhäuser Mirabelle Jefferson gelbe Herrenpflaume Braunauer aprikosenartige Pflaume	<u>Kirsche</u> Hedefinger Riesenkirsche Schöne von Chatenay Dönissens gelbe Knorpelkirsche Fromms Herzkirsche Königl. Amarelle

Artenliste B (standortheimische Sträucher)

Berberis vulgaris	(Berberitze)
Cerasus mahaleb	(Steinweichsel)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides	(Sanddorn)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Juniperus communis	(Wachholder)
Lonicera nigra	(Schwarze Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Lycium barbarum	(Bocksdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannesbeere)
Ribes rubrum	(Rote Johannesbeere)
Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
Rosa spec.	(einheimische Wildrosen)
Salix aurita	(Ohrweide)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix dasyclados	(Filzastweide)
Salix purpurea	(Purpurweide)
Salix triandra	(Mandelweide)
Salix viminalis	(Korbweide)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Artenliste C (Kletterpflanzen)

Clematis vitalba	(Waldrebe)
------------------	------------

Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Düben

Hedera helix	(Efeu)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjelieber)
Lonicera periclymenum	(Deutsches Geißblatt)

5.1.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dach- und Fassadengestaltung von Hauptgebäuden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Walm-, Zelt- oder Satteldächer sind mit einer Dachneigung von max. 40° zulässig.

Die Festlegung der Dachneigung orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten der angrenzenden Siedlung. Es wurden explizit keine Dachformen in der Planzeichnung festgesetzt, so dass Flachdächer als auch geneigte Dächer möglich sind. Damit bestehen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die Bewohner sowie klimaangepasste Maßnahmen für Dachbegrünung und Solarthermie.

Stellplatzverpflichtung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

In den Baugebieten WA1 und WA 2 sind pro WE zwei Stellplätze zu errichten. Für die Einrichtung einer Einlieger- oder Ferienwohnung bis 60 m² ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Die Sächsische Bauordnung (§ 49 Absatz 1 SächsBO) ermächtigt die Gemeinden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder festzulegen. Die Stadt Bad Düben bezieht sich in ihrer Stellplatzablösesatzung vom 20.05.2005 auf die in der Verwaltungsvorschrift (VwVSächsBO) zur Bauordnung genannten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Die darin geforderten ein bis zwei Stellplätze pro Wohnung werden mit der Festsetzung in Bezug zur Wohnungsgröße gesetzt.

Nach der Wohnraum- und Gebäudezählung 2011 lag der Anteil an Wohnungen bis 60 m² bei 9 % am Gesamtbestand. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 104,5 m². Es wird davon ausgegangen, dass eine Wohnung bei einer Wohnungsgröße bis 60 m² i. d. R. von ein Singlehaushalt genutzt wird und ein KFZ-Besatz von maximal einem 1 PKW zu erwarten ist. In den Einfamilien- und Reihenhausbebauungen ist dagegen von einer Nutzung durch Familien mit berufstätigen Eltern und schulpflichtigen Kindern auszugehen. Damit verbunden ist ein erhöhter Mobilitätsanspruch. Die Festsetzung, dass mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit größer als 60 m² herzustellen sind folgt diesem Nutzungsanspruch.

Stellplätze sind durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen. Als Stellplatz kann auch eine Auffahrt zu einer Garage o.ä. angerechnet werden, sofern sie in ihren Abmessungen den Anforderungen eines Stellplatzes genügt.

Die festgesetzte Zahl der nachzuweisenden Stellplätze und Garagen dient der Leichtigkeit des Verkehrsflusses und trägt den Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung Rechnung.

Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,50 m beschränkt. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen als Grundstücksbegrenzung bis zu einer Höhe von

max. 1,00 m soll neben der Abschirmung zum Nachbarn auch Sichtbeziehungen zum Straßenraum zulassen. Die Durchlässigkeit der Einfriedungen ist zur Vermeidung von Barrieren für die Tierwelt gewünscht. Damit werden Vorgartenbereiche zum Straßenraum hin besser eingebunden und als gestalteter Freiraum zwischen den Wohngebäuden wahrgenommen. Der Zusammenhang rückwärtigen Freiflächen bleibt als gärtnerisch gestalteter Freiraum erlebbar.

Die Begrünung von Stabgitter- und Maschendrahtzäunen in Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzungen dient der Verbesserung der Grünstrukturen im Gebiet. Empfohlen wird dabei die Verwendung von Rank- und Klettergehölzen gemäß Artenliste C. Bei Strauchvorpflanzungen werden Arten der Pflanzliste Artenliste B empfohlen.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

PKW - Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. Rasengittersteine oder Pflaster auszuführen. Die Fahrbahnen der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. des über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Wohnweges (private Verkehrsfläche) sind jeweils mit wasserdurchlässigem Betonpflaster zu versehen. Da nur eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und keine Ableitung möglich ist, empfiehlt sich eine wasserdurchlässige Befestigung. Zudem wird der Versiegelungsgrad des Bodens reduziert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sollen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und aus ökologischen Gründen begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Kiesgärten bieten diese Aufenthaltsqualität nicht und sind auch aus Gründen des Klimaschutzes nicht zu empfehlen (hohe Versiegelung). Durch die Festlegung einer Mindestausstattung an Vegetationsflächen wird Möglichkeit des Anlegens von versiegelten Schottergärten rechtssicher stark eingeschränkt bzw. ausgeräumt. Begrünte, mit Kies gestaltete Gärten sind weiterhin realisierbar.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Erhaltung des Ortsbildes.

Dach- und Fassadenbegrünung (§ 89 Abs. 1 Nr. 7 SächsBO)

Als Klimaanpassungsmaßnahme zur Erhöhung der Verdunstung und Verschattung der Gebäude wird die Begrünung von Fassaden und Dächern festgesetzt. Die Dachbegrünung muss auf Flachdächern und Dachflächenanteilen von Dächern mit einer Dachneigung bis 10° in einer Substratschicht von mindestens 10 cm ausgeführt sein und dauerhaft erhalten werden. Nicht angebaute Garagenwände und geschlossene Carportseiten sind mindestens zu 50% mit Kletterpflanzen der Artenliste C dauerhaft zu begrünen.

Zum einen lassen sich durch eine Dachbegrünung stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf (KOLB, 1989). Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich auf etwa 50°C bis über 80°C aufheizen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern etwa 20°C bis 25°C. Zum anderen wird durch die Dachbegrünung ein natürliches Retentionsvolumen geschaffen, das den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen drosselt. Eine Fassadenbegrünung dient

ebenfalls klimatischen Aspekten.

5.2 Hinweise

5.2.1 Schutz des Oberbodens

„Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG)“. Der Einsatz von Pestiziden, speziell Herbiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verboten. Der Oberboden (Mutterboden) ist bei Einzelvorhaben zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

5.2.2 Baumschutzsatzung

Auf die „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bad Dübén (Baumschutzsatzung)“ vom 11.02.2016 wird hingewiesen.

5.2.3 Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Bei der Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) ist zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential der „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 zu beachten.

5.2.4 Vermeidung von Belästigung durch Rauchgas

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen werden.

5.2.5 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Dies gilt für eine Fläche von 1,0 x 1,0 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Begründung:

Die Beleuchtung ist nicht in den öffentlichen Verkehrsraum integriert, sondern soll angrenzend auf den Grundstücken realisiert werden. Die Standorte der Beleuchtungskörper und ggf. erforderlicher Verkehrszeichen stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht fest und sind Gegenstand der Erschließungsplanung. Eine Zuordnung der benötigten Flächen zum öffentlichen Straßenraum erfolgt nicht. Die Sicherung der Beleuchtung soll über Grunddienstbarkeiten im Kaufvertrag geregelt werden.

5.2.6 Baugrund

Zum Gebiet liegt ein Geotechnischer Bericht zur Erschließung Wohngebiet „Alaunwerksweg“ in Bad Dübén vom 09.07.2020 des Baugrundinstitutes Richter, Bautzen vor. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen im Bodengutachten zur Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit und den hydrologischen Verhältnissen aufgrund von stichprobenartigen Untersuchungen des

Planungsgebietes erstellt wurden. Es wird daher empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen.

Aufgrund der geringen Aufschlussdichte des Gutachtens wird eine orts- und vorhabenkonkrete Ergänzung der Baugrunduntersuchungen zur Präzisierung der baugrundtechnischen Situation empfohlen, da die Bodenkennwerte in Abhängigkeit von Material und Lagerungszustand nach Süden hin variieren können.

5.2.7 Bohranzeige- / Bohrergebnismittelungspflicht

Bohrungen, auch eventuelle geothermische Nutzungen im Plangebiet, sind aufgrund der Lage TWS-Zone III der Wasserfassung Bad Dübener nur bis max. 10 m unter Geländeoberkante möglich.

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 30. Juni 2020 hingewiesen. Danach besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige B-hörde) nach § 8 Geologiedatengesetz, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

5.2.8 Kampfmittelbeseitigung

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als Kampfmittel belastetes Gebiet bisher nicht bekannt. Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist jedoch nicht ausgeschlossen. Sollten im Zuge von Untersuchungen bzw. Bauausführung Kampfmittel aufgefunden werden, besteht eine Anzeigepflicht gem. Kampfmittelverordnung vom 2. März 2009 (SächsGVBl. S. 118). Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Tel. 03501/8501-450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

5.2.9 Archäologische Funde

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten.

Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im vom Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im gesamten Gebiet des B-Planes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig vor Baubeginn zu kontaktieren (Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestrich, Tel. 0351/8926-611, Wolfgang.Brestrich@lfa.sachsen.de).

Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Düben

Der Bauherr/Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Zum Abschluss der Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

Baudenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen.

6 Städtebauliche Daten

WA-Fläche	16.108 m ²	83,8 %
Private Verkehrsfläche (über GFL-Recht gesichert)	253 m ²	1,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.871 m ²	14,9%
<i>Davon Bestand Alaunwerksweg Flurstück-Nr.178/25</i>	<i>924m²</i>	
Gesamtfläche	19.232 m²	100 %

7 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

8 Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Folgende städtische Planungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Bad Düben 2030 – Fortschreibung 22. März 2019
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Düben in seiner wirksamen Fassung von 04. April 2021
- Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Düben vom 15. Dezember 2014
- Integriertes Klimaschutzkonzept Bad Düben vom 19. Oktober 2018
- Landschaftsplan der Stadt Bad Düben von 2001, Karte „Maßnahmen und Empfehlungen“

Dem Bebauungsplanentwurf liegen folgende Gutachten wurden im Zuge der Planaufstellung erstellt:

- Geotechnischer Bericht zur Erschließung Wohngebiet „Alaunwerksweg“ Bad Düben vom 09.07.2020, Baugrundinstitut Richter/ Bautzen



Dipl.-Ing. Ines Senftleben
Freie Architektin für Stadtplanung



Dipl.-Ing. Detlef Apolinarski
Freier Landschaftsarchitekt