

BEBAUUNGSPLAN

DER STADT BAD DÜBEN

**"Betriebsgelände der Neubert
Orthopädie -Technik GmbH & Co. KG
und eine Teilfläche des ehemaligen
Waldkrankenhauses“**

**Stand: 20.08.2019
Satzungsexemplar**

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan der Stadt Bad Dübén

"Betriebsgelände der Neubert Orthopädie -Technik GmbH & Co. KG und eine Teilfläche des ehemaligen Waldkrankenhauses"

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines – örtliche Situation
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planungsgrundlagen
 - 4.1 Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Vorhandene Bebauungspläne
 - 4.4 Sonstige Planungen
5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Verfahren
7. Textliche Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 7.1.2 Mischgebiet (MI)
 - 7.1.3 Immissionsschutz
 - 7.1.4 Einzelhandel
 - 7.1.5 Erneuerbare Energien
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - 7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden
 - 7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.8 Örtliche Bauvorschriften
8. Naturschutz und Landschaftspflege
9. Umweltprüfung - Umweltbericht
10. Bodenschutz/Abfallrecht
11. Verkehrserschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Hinweise
15. Rechtsgrundlagen
16. Anlagenverzeichnis

1. Anlass der Planung

Die Neubert Orthopädie - Technik GmbH & Co. KG beabsichtigt im Ortsteil Hammermühle Lager- und Werkstattbereiche auf ihrem Firmengelände zu erweitern, um die Arbeitsbedingungen entsprechend zu verbessern. Des Weiteren sollen entlang der voll erschlossenen Reinharzer Straße auf einem Teilgrundstück des ehemaligen Waldkrankenhauses Wohngrundstücke entstehen. Die geplanten Vorhaben befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Erschließungstechnisch sind keine größeren Ergänzungen erforderlich.

2. Allgemeines - örtliche Situation

Die Stadt Bad Dübener ist eine Kleinstadt im Freistaat Sachsen und gehört zum Landkreis Nord-sachsen. Im Regionalplan Westsachsen ist sie als Grundzentrum ausgewiesen und wird noch vertiefend als überregional bedeutsamer Ort mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr und medizinische Versorgung“ benannt, der entsprechend entwickelt werden soll. In Bad Dübener leben 8.055 Einwohner (Quelle: Statistik der Stadt Bad Dübener, Stand 31.12.2016).

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 hinter Bad Dübener beginnt das Land Sachsen-Anhalt, südwestlich wird sie von dem Fluss Mulde tangiert.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Bad Dübener im Ortsteil Hammermühle, östlich der Bundesstraße 2 und unmittelbar südöstlich der Reinharzer Straße. Auf dem Gelände der Neubert Orthopädie - Technik GmbH & Co. KG befinden sich bereits mehrere Gebäude und Nebenanlagen, welche zu Verwaltungs-, Werkstatt-, Lager- und Wohnzwecken genutzt werden. Das Teilstück des ehemaligen Waldkrankenhauses ist mit ungenutzten Klinikgebäuden und drei Wohnhäusern bebaut. Zwischen den Gebäuden hat sich waldartiger Bewuchs entwickelt. Eine Teilfläche des Geltungsbereiches ist im Waldkataster als Waldfläche ausgewiesen.

Nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) werden Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 und 32 BNatSchG durch den Geltungsbereich des B-Planes nicht berührt. Weiterhin sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach §22a SächsNatSchG, entsprechend den Zielvorstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie die Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG durch diesen Plan nicht betroffen. Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH- relevanter Aspekte für die Umweltprüfung sind nicht betroffen. Ebenso werden keine weiteren Forderungen zur Betrachtung von Fauna, Flora, Biodiversität sowie des Landschaftsbildes durch die UNB erhoben. Die Belange des Naturschutzes werden im Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu diesem B-Plan abgearbeitet.

Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde befindet sich das Vorhaben außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Zur Meldepflicht bei Funden nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz ist ein entsprechender Vermerk auf dem Plan unter Punkt –Nachrichtliche Übernahme- eingetragen. Erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigungen sind gesondert bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes berührt nach vorliegendem Stand keine im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfassten Altlastverdachtsflächen. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast im Sinne des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz). Falls sich bei den weiteren Planungen oder der anschließenden Realisierung der

Baumaßnahmen weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten ergeben, ist für die bestehende Informationspflicht bei Funden von Bodenverunreinigungen unter dem Punkt -Hinweise- ein Textvermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

Für alle Grundstücke oder Hauseinheiten besteht nach geltender Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung im Landkreis Delitzsch (Abfallsatzung) Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises für hausmüllähnliche Abfälle.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll auf der Betriebsfläche der Neubert Orthopädie - Technik GmbH & Co. KG Planungsrecht geschaffen werden, um Betriebserweiterungen im vorgesehenen Rahmen möglich zu machen. Derzeit befindet sich die Fläche innerhalb einer Außenbereichssatzung mit eingeschränktem Baurecht. Auf einer Teilfläche des ehemaligen Waldkrankenhauses sollen entlang der Reinharzer Straße Wohnhäuser entstehen, welche eine Lücke schließen und die vorhandenen Erschließungsanlagen intensiver ausnutzen. Des Weiteren soll die Fläche einer „Investruine“ (ehemalige Ambulanz) einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Wohnbauflächen dienen hauptsächlich der Deckung des Eigenbedarfs der Stadt. Der Bereich Hammermühle ist ein sehr beliebter und stark nachgefragter Wohnstandort in Bad Düben und wird mit dieser Planung verdichtet.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Westsachsen 2008 sind keine Aussagen enthalten, die gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sprechen. Bad Düben 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.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Düben verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP), welcher mit der 1. Änderung (rechtswirksam seit 04.04.2012) fortgeschrieben wurde. Das Plangebiet ist dort im Bereich des Mischgebietes als Grünfläche und weiter als geplante Wohnbaufläche, als Wohnbaufläche und als Fläche für Wald ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan ist somit nur teilweise aus dem FNP entwickelt und bedarf daher einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, zuständig ist das Landratsamt Nordsachsen. Für die Wohnbaufläche ist eine Entwicklung aus dem FNP gegeben.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne/Satzungen

Die Mischgebietsfläche ist Bestandteil der Außenbereichssatzung „An der Reinharzer Straße“. Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes existiert kein rechtskräftiger Bauleitplan. Für diesen Teil ist eine Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB nicht gegeben.

4.4 Sonstige Planungen

Weitere Planungen existieren für das Plangebiet nicht.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 41.140 m² in der Gemarkung von Bad Düben.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 11/4 (Teilfläche) der Flur 2, die Flurstücke 1/1 (Teilfläche), 2/10, 2/11, 2/12, 2/14, 2/39, 2/40, 2/42, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/50,

2/51, 2/52 und 2/53 (Teilfläche) der Flur 3 und die Flurstücke 686/38 (Teilfläche), 45/52, 45/53, 45/76, 45/78, 45/84, 45/90, 45/91, 45/94, 45/95, 45/96, 45/97, 45/98, 45/99 und 45/100 (Teilfläche) der Flur 4.

An das Plangebiet grenzen südlich die Flurstücke 45/42, 45/43, 45/55, 45/56 der Flur 4 mit Wohnbebauung und Gartengrundstücken. Des Weiteren die Flurstücke 45/7 und 45/85 der Flur 4, welche Flächen des ehemaligen Waldkrankenhauses beinhalten.

Östlich grenzen die Flurstücke 2/53 (Teilfläche) der Flur 3 und 85/82 der Flur 4 an. Diese gehören ebenfalls zu den Flächen des ehemaligen Waldkrankenhauses.

Westlich schließen sich die Flurstücke 12/34, 12/35, 12/40, 12/41 der Flur 2 an, das sind Grundstücke mit Wohnbebauung und die Straßenflurstücke 1/2, 11/2, 11/3 und 11/4. Weiterhin befinden sich westlich noch die Straßenflurstücke 6/4 und 641/1 und Waldgrundstücke 6/62, 6/63 und 6/26 der Flur 4.

Nördlich des Plangebietes liegt das Flurstück 2/2 der Flur 3, welches eine Waldfläche darstellt. Die Tiefe des Geltungsbereiches im Bereich des Wohngebietes entlang der Reinharzer wurde so gewählt, dass hinter den Baufeldern noch ein 30 m Streifen für den Abstand zum Wald entsteht. Dieser Bereich wurde zwischenzeitlich katastermäßig geteilt, die neuen Flurstücke wurden in die Planung übernommen.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorhandenen Randbedingungen als normales Verfahren nach Baugesetzbuch mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Zur teilweisen Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden bereits unter Punkt 4.2 -Flächennutzungsplan- Ausführungen gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2011 durch den Stadtrat von Bad Düben gefasst. Das Verfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss geführt und im September 2012 gefasst. Vor Rechtskraft sollte der Erschließungsvertrag für die Wohnbaufläche mit den damaligen Investoren noch abgeschlossen werden, was aber nicht zustande kam. Der Bebauungsplan wurde damit nicht rechtswirksam.

Zwischenzeitlich wurden für die Wohnbaufläche neue Investoren gefunden, welche das Verfahren und die Erschließungsmaßnahmen zu Ende führen wollen.

Da sich zwischenzeitlich noch kleine Änderungen ergeben haben, wurde der Plan entsprechend fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich wurde im nordöstlichen Bereich an erfolgte Grundstücksteilungen angepasst. Des Weiteren wurde der aktuelle Katasterbestand übernommen. Die Grenze zwischen Misch- und allgemeines Wohngebiet wurde leicht korrigiert und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 ist entfallen.

Das Baufeld im Flurstück 2/39 wurde um 90° gedreht, da die Ruine der ehemaligen Ambulanz zwischenzeitlich abgebrochen wurde und die neue Bebauung ein gedrehtes Baufeld erfordert. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass die ursprünglich außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Flächen, welche für die Umsetzung der grünordnerischen Ausgleichsleistungen/Kompensation (Eingriffsregelung nach BNatSchG) und für den Waldersatz benötigt werden, mit in den Geltungsbereich aufzunehmen sind. Da die Ausgleichsflächen unmittelbar angrenzen, wurde der Geltungsbereich entsprechend erweitert, um eine konkrete Zuordnung zu erhalten.

Diese Ausgleichsleistungen sind im Grünordnungsplan zum Umweltbericht (siehe Anlage) ausführlich beschrieben.

Von der unteren Forstbehörde wurden Hinweise gegeben, dass Waldabstände von 30 m zu geplanten Baufeldern nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wurde im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 2/14 das Baufeld entfernt. Weiterhin wurden die Baugrenzen im Mischgebiet aufgrund der fehlenden Mindestwaldabstände geändert.

7. Textliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der nördliche Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Wohngebietsausweisung resultierte aus der Übernahme der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan. Im Allgemeinen Wohngebiet richtet sich die allgemeine Zulässigkeit nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind danach Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sollen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauVVO zulässig sein. Das sind Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Es gibt keinen städtebaulichen Grund diese Nutzungen an dem Standort auszuschließen.

Nicht zugelassen wurden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO. Dabei handelt es sich um Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Es ist der planerische Wille der Stadt Bad Düben, diese möglichen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zuzulassen, da durch derartige Nutzungen in dem Gebiet negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

7.1.2 Mischgebiet (MI)

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Mischgebiet richtet sich die allgemeine Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO. Zulässig sind danach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen wurden nach § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Diese Nutzungen werden in dem Bereich nicht benötigt und sind an anderen Stellen des Stadtgebietes möglich.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Die Mischgebietsfestsetzung resultierte aus der Vornutzung des Plangebietes durch die Firma der Orthopädie-Technik GmbH & Co. KG. Hier sind Verwaltungs-, Werkstatt- und Wohngebäude vorhanden. Die Firma will den Firmensitz festigen und eine Ausbaumöglichkeit schaffen. Aus diesem Grund wurde die Mischgebietsausweisung gewählt.

7.1.3 Immissionsschutz

Zu betrachten wären eventuelle Beeinträchtigungen von gewerblichen Nutzungen der Neubert Orthopädie-Technik GmbH & Co. KG gegenüber der angrenzenden geplanten Wohnbebauung. Die Betriebszeiten der Firma sind wochentags zwischen 8.00 und max. 18.00 Uhr. In dieser Zeit erfolgen auch alle Anlieferungen (An- und Abfahrten). Die Hauptanlieferzeit ist zwischen 9.00 und 13.00 Uhr mit ca. 8 bis 10 Fahrzeugen am Tag. Der Anlieferbereich befindet sich auf der Südwestseite des Verwaltungsgebäudes an der Reinharzer Straße und damit auf der abgewandten Seite zum Wohngebiet. Kunden parken direkt gegenüber vor dem Haus parallel zur Reinharzer Straße. Werkstatt und Kundenabwicklung finden nur in geschlossenen Gebäuden statt wo Lärm und Gerüche kaum nach außen dringen. Im Werkstattbereich werden als lärmverursachende Maschinen Bohrmaschine, Schleifmaschine und Bandsäge verwendet.

Die vorhandenen Emissionen des Betriebes erlauben nach jetzigem Kenntnisstand eine Einordnung in ein Mischgebiet als "nicht störendes Gewerbe". Erweiterungen müssen in einem Mischgebiet zulässig sein. Die Zuordnung eines Mischgebietes neben einem Allgemeinen Wohngebiet ist der klassische Fall im Städtebau und lässt keine Konflikte erwarten.

Die Prüfung der Zulässigkeiten der beabsichtigten Erweiterungen des Betriebsgeländes der Neubert Orthopädie - Technik GmbH & Co. KG im Mischgebiet sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

7.1.4 Einzelhandel

In der Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine Steuerung des Einzelhandels insbesondere unter 800 m² Verkaufsfläche erfolgen sollte. Der ansässige Gewerbebetrieb verkauft vor Ort hergestellte Artikel und Güter für die angebotenen Serviceleistungen aus der Orthopädie-Technik. Aus diesem Grund soll der nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Einzelhandel im Mischgebiet ausgeschlossen werden und nur eine eingeschränkte Einzelhandelstätigkeit zugelassen werden, welcher sich speziell auf die hergestellten Artikel der ansässigen Firma und deren Serviceleistungen beschränkt. Diese Einschränkung des Einzelhandels basiert auf der Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes, dessen planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Bad Düben zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption am 11.12.2014 vom Stadtrat beschlossen wurde. Die im Handelskonzept enthaltene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit Fokus auf die Innenstadt. Das A-Zentrum bildet im Einzelhandelskonzept die Innenstadt und als B-Zentrum wird das Sondergebiet Dommitzscher Straße ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb der benannten Zentren, was die Einschränkung rechtfertigt.

7.1.5 Erneuerbare Energien

Anlagen für erneuerbare Energien (Sonnenenergie und Geothermie) sollen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes überall zulässig sein. Damit sollen die Bauwilligen angeregt werden, alternative Energiequellen zu erschließen. Das Plangebiet soll offen sein für Anlagen zur Erzeugung alternativen Energien. 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. Bei der Planung und der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen ist der erhaltenswerte Baumbestand (Laubbäume) zu berücksichtigen. Die Stadt Bad Düben will damit weitere Aktivitäten unterstützen, um ihren Titel „Energiesparstadt“ zu untermauern, wofür sie auch vom Freistaat die Auszeichnung „European Energy Award“ für energieeffiziente Städte und Gemeinden erhielt.

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

Geothermische Anlagen sind in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung unter 4.4 -Geothermie- aufgenommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für das Wohngebiet wurde als Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und für das Mischgebiet 0,5 festgesetzt. Diese überbaubaren Flächen liegen unterhalb der möglichen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und resultieren aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde für das Wohngebiet mit maximal zweigeschossig festgelegt. Des Weiteren wurde für das Baufeld entlang der Reinharzer Straße eine maximale Höhe von baulichen Anlagen von 119,5 m und für die beiden hinten liegenden Baufelder eine maximale Höhe von 120,5 m entsprechend dem auf der Zeichnung dargestellten Höhensystem festgesetzt, was eine maximale Höhe von ca. 8 m bis 9,5 m über der Reinharzer Straße bzw. anliegendem Gelände entspricht.

Im Mischgebiet soll eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 118 m entsprechend dem dargestellten Höhensystem zulässig sein, was eine maximale Höhe von ca. 8 m bis 8,7 m über der Reinharzer Straße entspricht. Mit diesen Festsetzungen soll sich die Bebauung in die Umgebung einfügen.

Als maximale Höhe ist dabei jeweils die maximale Firsthöhe bei geneigten Dächern bzw. die maximale Attikahöhe bei Flachdächern gemeint.

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 BauNVO sollen im allgemeinen Wohngebiet entlang der Reinharzer Straße Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Damit soll einer zu starken Verdichtung des Gebietes entgegengewirkt werden.

In den hinteren Baufeldern des WA sind neben den Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im Wohngebiet wurden die Baufelder parallel zur Reinharzer Straße festgesetzt. Des Weiteren soll der Bestand mit geringeren Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandswohngebäude gesichert werden. Das Baufeld im Flurstück 2/39 (ehemalige Ambulantruine) wurde um 90° gedreht und umfasst damit keine größere Baufläche als ursprünglich vorhanden.

Im Mischgebiet wurden die Baugrenzen so gewählt, dass für die Gebäude jeweils eine Erweiterungsmöglichkeit besteht und ein Mindestabstand zum angrenzenden Wald von 30 m eingehalten wird.

Geringfügige Überschreitungen bis 1,5m aller Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden. Die Überschreitungen sind aber nicht in Richtung Wald zulässig, da hierbei nach § 25 (3) SächsWaldG zwingend ein Schutzabstand von 30 m zwischen Waldrand und Gebäuden eingehalten werden muss.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit der Anlage von Stellflächen ist im gesamten Geltungsbereich des B-Planes zulässig. Garagen und Carports sind aber in den Waldabstandflächen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG nicht zulässig. Außerhalb des Waldabstandes können die Baugrenzen von Garagen und Carports überschritten werden.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu schaffen. Bei dem heutigen Motorisierungsgrad wird diese Festsetzung für erforderlich gehalten. Vor jeder Garage oder verschlossenem Carport ist aber ein Mindestabstand zur Straßenfläche von 5 m einzuhalten, um durch parkende Fahrzeuge den Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht zu behindern.

7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück bevorzugt flächenhaft zu versickern, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist. 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.

Die notwendigen Flächen oder Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, ausgenommen sind die festgesetzten Grün- und Waldflächen, welche als Ausgleichs- und Ersatzflächen notwendig sind.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen Stellflächen in teilversiegelter Bauweise ausgeführt werden. Dabei sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und auch u.A. Überschwemmungsfälle bei Starkregen vorzubeugen.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Erschließung des Wohnhauses auf dem Flurstück 2/10 und für das Flurstück 2/14 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht 1) aufgenommen. Die Zufahrt für das hinter liegende Waldgrundstück 2/53 der Flur 3 (Restfläche des ehemaligen Waldkrankenhauses) ist gewährleistet, da das Flurstück bis zur Reinharzer Straße reicht.

Im Planverfahren wurde das Flurstück 2/39 neu gebildet, welches zum Flurstück der ehemaligen Ambulanz (ehemals Flurstück 2/23) gehörte. Für dessen Erschließung soll das GFL-Recht 1 erweitert werden, in dem unmittelbar anliegend auf dem Flurstück 2/11 ein 5 m breiter Streifen festgesetzt wird.

Für das Flurstück 2/10 ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch bereits eingetragen. Für alle anderen Flurstücke sind diese Rechte privatrechtlich über Baulasten oder Grunddienstbarkeiten noch zu sichern.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Mit den Festsetzungen der äußeren Gestaltung soll auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) erreicht werden, dass sich die Neubauten bezüglich der wichtigsten Gestaltungsmerkmale in die bauliche Umgebung einfügen. Die Möglichkeiten einer architektonischen Gestaltung der Gebäude sollen dabei nicht zu stark eingeschränkt werden.

Als Dachneigung sind im Wohngebiet 0° bis 50° und als Dachform Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Flachdächer zugelassen. In diesem Bereich bewegen sich fast alle Wohngebäude in der Umgebung. Des Weiteren sollen auch modernere Bauformen möglich sein.

Im Wohngebiet sind nur Einfriedungen aus Holz oder Metall bis 1,5 m Höhe zulässig. Dabei können für Pfeiler und Sockel auch Mauerwerk und ähnliches Material verwendet werden. Diese Festsetzungen gelten nur für Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und zum unmittelbaren seitlichen Nachbarn. Für die hinteren Einfriedungen zum Wald gibt es keine Vorgaben.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zum BauGB dargestellt.

Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Integriert wird darin auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes betrachtet (Eingriffsregelung nach BNatSchG) und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Des Weiteren wurden darin auch die Maßnahmen beschrieben, welche für die Waldumwandlung der betroffenen Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz innerhalb des Plangebietes als Ausgleich erforderlich sind. Dazu sind Abrisse der umliegenden alten Klinikgebäude und Aufforstungsmaßnahmen notwendig.

Die daraus resultierenden Festsetzungen sind in die Textfestsetzungen unter 1.7 und 1.8 in die Planung aufgenommen worden, sind Bestandteil des Geltungsbereiches und im Grünordnungsplan ausführlich beschrieben.

Die Waldumwandlungserklärung wurde im Rahmen des Planverfahrens erteilt musste aber zwischenzeitlich nach Auskunft der unteren Forstbehörde neu beantragt werden. Dies ist erfolgt. Die neue Waldumwandlungserklärung wurde am 19.08.2019 erteilt. Die Waldumwandlungsgenehmigung ist vor Beginn der Rodungsmaßnahmen einzuholen.

Die Durchführung der Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen wird durch die jeweiligen Grundstückseigentümer/Vorhabenträger gewährleistet. Die Stadt Bad Dübén schließt entsprechende Verträge ab.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser als Anlage 1 beigelegt.

9. Umweltprüfung – Umweltbericht

siehe Anlage 1 der Begründung!

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Abfallbeseitigung

Bei der Baumaßnahme entstehende Abfälle (Bodenaushub usw.) sind in erster Linie nach § 4 Abs. 1 Satz 2a des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 in der derzeit gültigen Fassung ordnungsgemäß zu verwerten. Bei der Verwertung ist zu beachten, dass das Material kontaminationsfrei (schadstofffrei) ist.

Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).

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

Kontaminierte (schadstoffhaltige) Abfälle und Materialien sind getrennt von den anderen Abfällen, die nicht verwertet werden, dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und zur Wahrung des Wohl der Allgemeinheit ordnungsgemäß und nachweislich nach den Vorschriften des KrW-/AbfG auf den dafür vorgesehenen Anlagen zu beseitigen. Die zu beseitigenden Abfälle sind von dem Anfallort auf dem direkten Wege einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bodenschutz

Die Hinweise zum Bodenschutz sind direkt auf der Planzeichnung vermerkt.

11. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Reinharzer Straße voll erschlossen. Es liegt direkt an der Ortsstraße „Reinharzer Straße“ und beinhaltet diese. Die Straße ist für die geplanten und vorhandenen Nutzungen ausreichend ausgebaut.

Das Mischgebiet umfasst ein Firmengelände mit Wohn- und Gewerbebauten, welche mit der Reinharzer Straße ausreichend erschlossen sind.

Für die Erschließung der dahinter liegenden Baufelder im Wohngebiet wurden ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht 1) aufgenommen. Die ausführlichen Erläuterungen siehe Punkt 7.7.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Die Trinkwasserleitung PE 75/63 liegt in der Reinharzer Straße und in dem Weg mit dem geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Nach Stellungnahme des Versorgungsverbandes Eilenburg – Wurzen (VEW) ist der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung problemlos von dieser Leitung aus möglich. Die technische Lösung gewünschter Trinkwasseranschlüsse sind hinsichtlich der technischen Realisierbarkeit mit dem Leiter des Servicebereiches Eilenburg Vorort abzustimmen. Der Trinkwasseranschluss erfolgt auf der Grundlage der gültigen Wasserlieferbedingungen des VEW. Die Vorschriften der Trinkwasserversorgungssatzung und anderer gesetzlicher und behördlicher Bestimmungen sowie die anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.

Bestehende Versorgungsanlagen (125 PE/ 75 PE) im Bereich Waldstraße/Reinharzer Straße sind mindestens bis außerhalb der Baugrenzen zu verlegen.

Löschwasser:

Für die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist eine Löschwassermenge von mind. 48m³/h (800 l/min) über 2 Stunden im Grundschutz erforderlich. Am Hydrant in der Waldstraße/Ecke Walter-Rathenau-Straße wurde im November 2011 eine Druck- und Ausflussmessung durchgeführt. Im Ergebnis wurden 54 m³/h (900 l/min) festgestellt, so dass die Löschwassermenge gesichert ist. Dieser Hydrant sichert aber nur den Bereich entlang der Reinharzer Straße ab, da die Hydranten maximal 300m von den Gebäuden entfernt sein dürfen. Ein weiterer Unterflurhydrant befindet sich direkt im Bereich des Zufahrtsweges mit dem Geh-,

Fahr- und Leitungsrecht, welcher aber für die Löschwasserversorgung, aufgrund des zu geringen Leitungsquerschnittes nicht genutzt werden kann. Aus diesem Grund ist es erforderlich, zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs der nördlichen Wohngebäude, einen Hydranten an der Ecke Waldstraße/Reinharzer Straße außerhalb des Straßenkörpers zu errichten welcher aus der DN 100 PE – Leitung gespeist wird. Dieser muss so ausgelegt werden, dass die geforderte Löschwassermenge erreicht wird.

Baumbestände im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mind. 3,50m gewährleistet wird. Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten ist auf die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu achten. An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten.

Schmutzwasser:

Das Bebauungsplangebiet ist nach Abstimmung mit dem Zweckverband Abwassergruppe Dübener Heide (ZAWDH) über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Reinharzer Straße angeschlossen bzw. anschließbar.

Niederschlagswasser:

In der Stellungnahme des Zweckverbandes Abwasser Dübener Heide wurde darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden kann. Aus diesem Grund wurde die textliche Festsetzung unter 1.4 aufgenommen, in dem das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Der Baugrund ist nach den örtlichen Erfahrungen dafür grundsätzlich geeignet.

Auch das von der Straße anfallende Regenwasser ist großflächig zu versickern. Erfolgt eine Versickerung mittels technischer Anlagen (Rohrriegen...) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Elektroenergie:

Nach Stellungnahme mit der MITNETZ Strom mbH werden im Plangebiet Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes und Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen betrieben. Werden Umverlegungen erforderlich, sind die Kosten vom Veranlasser zu übernehmen. Bestandspläne zu Planungszwecken wurden übergeben, die Leitungsführung ist in die Planzeichnung zur Information übernommen worden.

Der Aufbau eines inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden auf offiziellen Antrag.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,8 m.

Als Schutzstreifen sind vorzusehen:

- für Kabeltrassen 2 m
- Niederspannungsfreileitungen 6 m
- Mittelspannungsfreileitungen 15 m
- bei Anpflanzung von Großgrün => Abstand zu Kabeltrassen mind. 1,5 m, im Schutzstreifen von Freileitungen max. Wuchshöhe von 4 m

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

E r d g a s :

Das zuständige Versorgungsunternehmen die MITGAS GmbH betreibt laut Stellungnahme im Geltungsbereich Gasmitteldruckleitungen, welche informativ in die Planzeichnung übernommen wurden. Die gastechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Für Belange im Zusammenhang mit der Errichtung eines Netzanschlusses steht die Service-Nr. 034605 -63 232 oder Juliane.Schulz@mitgas.de zu Verfügung.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2,5 m, als horizontaler Abstand zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlage, einzuhalten.

Anlagen und Planungen der Verbundnetz Gas AG werden von dem B-Plan nicht berührt.

T e l e k o m m u n i k a t i o n :

Nach Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH werden innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen betrieben, diese sollen nicht überbaut und jederzeit zugänglich bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Für die Planung der zukünftigen Telekommunikations-Versorgung sollte mind. 4 Monate vor Baubeginn erforderliche Absprachen getroffen werden. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien. Danach wird eine Ausbauentscheidung getroffen. Bei Abrissplanungen ist die Medientrennung vom Telekommunikationsnetz zu beauftragen.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 41.140 m²,

davon Fläche für Mischgebiet:	ca.	12.740 m ² ,
davon Fläche für allgemeines Wohngebiet:	ca.	14.560 m ² ,
davon Straßenverkehrsfläche:	ca.	3.450 m ² ,
davon Grünfläche	ca.	1.970 m ² ,
davon Wald	ca.	8.420 m ² .

14. Hinweise

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

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.

Für die oben angeführten Sachverhalte wurde unter Punkt 4.2 ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Natürliche Radioaktivität:

Für das Plangebiet liegen nach Auskunft des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie nach bisherigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte über radiologische Hinterlassenschaften vor. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine rechtlichen Bedenken.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§121 – 132 StrlSchG und §§ 153 – 158 StrlSchVO).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

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

Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Radonschutzmaßnahmen in Betracht ziehen.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon am Arbeitsplatz zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).

Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 0371/46 124-221 e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden. Auch dieser Sachverhalt ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 –Hinweise- als entsprechender Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

Baugrund:

Nach Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind im Plangebiet regionalgeologisch oberflächennah saalekaltzeitlicher glazifluvialer Sand und Kies (Nachschüttbildungen) verbreitet. Darunter folgen saale- bis elsterkaltzeitlicher glazifluvialer bis fluvialer Sande, Kiese, Schluffe und Tone sowie Tertiärablagerungen (Ton, Schluff, Sand, Kies, Braunkohle).

Aufgrund der Nutzungsgeschichte ist die natürliche Schichtenabfolge unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass dort oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind.

Im Geodatenarchiv liegen für das Plangebiet geologische Informationen (u.a. Bohrprofile) vor und können unter www.geologie.sachsen.de recherchiert werden. Zur näheren Quantifizierung werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen und auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismiteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG hingewiesen. Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegt das Plangebiet 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. Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen (z.B. in Verbindung mit Baugrunduntersuchungen).

Sonstiges:

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sind die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft vom Plangebiet nicht berührt.

15. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

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

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl I S. 3370) in der derzeit gültigen Fassung

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

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

Sächsisches 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), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137) in der derzeit gültigen Fassung


Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

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

Baumschutzsatzung der Stadt Bad Dübén in der jeweils gültigen Fassung

16. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 20.08.2019

erarbeitet: 
Frau Sawatzki
IBS GmbH
Mühlweg 12

Pehritzsch, 20.08.2019