

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan „Wohnbau- und Erholungsflächen an der Mühldorfer Straße“ der Stadt Bad Dübén (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

#### **INHALT**

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines
  - 2.1 Örtliche Situation
  - 2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte
3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung
4. Planungsgrundlagen
  - 4.1 Raumordnung
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 vorhandene Bebauungspläne
5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Verfahren
7. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  - 7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
  - 7.9 Örtliche Bauvorschriften
8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Immissionsschutz
10. Bodenschutz/Abfallrecht
11. Verkehrserschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Hinweise
  - 14.1 Kampfmittel
  - 14.2 Natürliche Radioaktivität
  - 14.3 Baugrund
15. Rechtsgrundlagen
16. Anlagen

## **1. Anlass der Planung**

Im Plangebiet wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses aufgrund der Lage im Außenbereich negativ beschieden. Des Weiteren beabsichtigen einige Eigentümer der vorhandenen Wochenendhäuser die Erholungsnutzung aufzugeben und diese in eine Wohnbebauung umzunutzen. Die Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken in Bad Düben ist nach wie vor vorhanden. Das Plangebiet grenzt östlich an die Wohngrundstücke der Siedlungsallee, südlich an den rechtverbindlichen Bebauungsplan „Wohnpark Mühldorfer Mark“ und westlich an die Wohngrundstücke der Mühldorfer Straße. Freie Wohngrundstücke sind umliegend nicht mehr vorhanden. Mit diesem Bebauungsplan soll das Gebiet durch Festlegung der zulässigen baulichen Nutzungen und notwendigen Erschließungsanlagen städtebaulich geordnet werden.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Örtliche Situation**

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

Die Stadt Bad Düben hat derzeit 8.055 Einwohner (Quelle: Statistik der Stadt Bad Düben, 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 Düben beginnt das Land Sachsen-Anhalt, südwestlich wird sie von dem Fluss Mulde tangiert.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes im Stadtteil Alaunwerk. Die Planfläche ist mit Wochenendhäusern bebaut und wird zur Erholung genutzt. Einige Großbäume sind im Gebiet vorhanden.

Umgeben ist das Plangebiet im Norden von einer freien Ackerfläche. Im Osten befinden sich die Wohngrundstücke der Siedlungsallee, im Süden der rechtverbindliche Bebauungsplan „Wohnpark Mühldorfer Mark“ und im Westen die Wohngrundstücke der Mühldorfer Straße. Die nächste Bus - Haltestelle befindet sich im Alaunwerksweg und ist in ca. 350 m zu erreichen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,6 km.

## 2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### Naturschutz:

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

### Denkmalschutz:

Nach Angaben der Denkmalschutzbehörden werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch die Planung nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen und unter Punkt 3 –Nachrichtliche Übernahme- in der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

### Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

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

### Waldflächen:

Nach Auskunft der unteren Forstbehörde werden durch das Plangebiet keine Waldflächen berührt und es tangiert auch keinen Wald im Abstand von 30 m nach der Schutznorm des § 25 abs. 3 SächswaldG.

## 3. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung

Die Fläche, welche überplant werden soll, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich (Außenbereich im Innenbereich). Sie ist zum großen Teil mit Wochenendhäusern bebaut. Ziel der Planung ist es, im Bereich der vorhandenen angrenzenden Erschließungsanlagen noch Wohnbebauung zuzulassen und für den restlichen Teil, wo auch die Erschließungsanlagen nur unter größeren Aufwendungen für eine Wohnnutzung erweitert werden müssten, ein Sondergebiet Erholung festzuschreiben, in welchen Wochenendhäuser zulässig sind. Diese kommen mit der geringeren vorhandenen Erschließung aus.

Im Plangebiet können ca. 3 Wohngrundstücke und ca. 6 bis 7 Wochenendhäuser errichtet werden. Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

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

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

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 3 Wohngrundstücken und ca. 6 bis 7 Wochenendhäusern geschaffen werden. Öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich, hier werden die Bestandsanlagen genutzt.

## **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. Bad Düben hat Kurortstatus und verfügt über das orthopädische Fachkrankenhaus und die Reha-Klinik. Damit sollte ein solches Grundzentrum laut Regionalplan eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung sichern und entwickeln, wozu auch die Bereitstellung von Wohnbauland zählt.

Bad Düben zählt aufgrund der Entfernung zu den Mittelzentren Eilenburg und Bad Düben zu einem höherrangigen zentralen Ort.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Düben (1. Änderung), genehmigt am 08.03.2012 Reg.-Nr. Landratsamt Nordsachsen: 020/02/2012, ist das zu überplanende Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für die relativ kleine Fläche des Sondergebietes Erholung würde eine geringfügige Abweichung zum Flächennutzungsplan bestehen. Dieser B-Plan soll als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die städtebauliche Ordnung dabei nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Entwicklungsgebot kann somit als eingehalten betrachtet werden. Eine Genehmigung dieses Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

### **4.3 Vorhandene Bebauungspläne**

Für das Plangebiet existieren keine rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen. Unmittelbar südlich grenzt der Bebauungsplan Wohnpark „Mühldorfer Mark“ an. Der Geltungsbereich wurde in der Planzeichnung dargestellt.

## **5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das zu überplanende Gelände liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes im Stadtteil Alaunwerk von Bad Düben und ist ca. 7.490 m<sup>2</sup> groß.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 19/45, 19/50, 19/51, 19/93, 19/94, 19/104, 19/106, 19/107, 19/108, 19/177 (Teilfläche), 19/189 und 19/214 der Flur 14 in der Gemarkung Bad Düben.

Im Norden des Plangebiets grenzt eine freie Ackerfläche mit dem Flurstück 19/210 an, im Westen die Flurstücke 19/28, 19/29, 19/30 welches Wohngrundstücke der Mühldorfer Straße beinhalten und das Flurstück 19/40 als Verkehrsfläche.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Flurstücke 19/105, 19/175, 19/204 und 19/213 tangiert, welche Wohngrundstücke des Rotkehlchenweges darstellen. Weiterhin befinden sich südlich die Flurstücke 19/176 und 19/177. Sie umfassen den Straßenkörper mit Wendeanlage des Rotkehlchenweges.

Östlich schließen sich die Flurstücke 19/21, 19/22, 19/68, 19/69, 19/72 und 19/73 an. Das sind alles Wohngrundstücke der Siedlungsallee.

## **6. Verfahren**

Der Bebauungsplan „Wohnbau- und Erholungsflächen an der Mühldorfer Straße“ soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, weil die entsprechenden Voraussetzungen dazu vorliegen. Wie bereits ausgeführt, wird mit der Planung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB eine Fläche nachverdichtet. Des Weiteren liegt der Planbereich mit einer Gesamtgrundfläche von rund 7.490 m<sup>2</sup> weit unter dem Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es können auch keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirken. Die geplanten Zulässigkeiten von Wohnbebauung und Wochenendhäuser lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden.

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

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

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet:

Ein Teilbereich des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Bei der Auswahl bzw. bei der Abgrenzung zum Sondergebiet wurde sich an der Möglichkeit des Anschlusses an die vorhandenen Erschließungsstraßen orientiert. Im WA sind allgemein zugelassen Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe.

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

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bleiben die Betriebe des Beherbergungswesens ausnahmsweise im Plangebiet zulässig. Damit soll die Einrichtung von Pensionszimmer im geringen Umfang möglich sein.

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

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

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

Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch werden wegen des Strukturwandels im Einzelhandel zu den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen „Läden“ grundsätzlich auch Verbrauchermärkte und Discountgeschäfte, insbesondere in dichter besiedelten Gebieten, gezählt. Für die Bestimmung der zulässigen Größenordnung ist maßgebend, ob der betreffende Laden noch der wohnungsnahen Versorgung dient („Nachbarschaftsladen“). Nach heutigen Maßstäben ist dies bei einer Verkaufsfläche von etwa 200 – 600 m<sup>2</sup> anzunehmen. Die Obergrenze liegt dort, wo die Untergrenze für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO beginnt (derzeit 800 m<sup>2</sup>). Bad Dübén verfügt über Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept in der Fassung der Fortschreibung vom Oktober 2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept. Mit der gezielten Steuerung und Konzentration des Einzelhandels werden der Schutz der bestehenden Strukturen und ihr weiterer Ausbau verfolgt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Innenstadt als A-Zentrum und außerhalb des Nahversorgungszentrums Dommitzcher Straße (B-Zentrum). Laut dem

Einzelhandelskonzept sollen Neuansiedlungen sowie die Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentrenstruktur ausgeschlossen werden. Dieser Forderung wird mit dem Ausschluss der Versorgung dienende Läden entsprochen. Das Nahversorgungszentrum Dommitzscher Straße ist fußläufig in ca. 2500 m zu erreichen, der Lebensmitteldiscounter Aldi in ca. 2000 m und der Verkaufsmarkt Vorteilkauf in ca. 600 m. Die Versorgung des Gebietes ist damit gewährleistet.

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

Weiterhin wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig sind. Ziel des B-Plans ist die Entstehung eines relativ ruhigen Wohn- und Sondergebietes in Stadtrandlage. Die ausgeschlossenen Nutzungen bedingen größere Verkehrsströme mit entsprechenden Erschließungsanlagen, welche in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sein sollen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Stadtgebiet von Bad Dübén an anderen Stellen ausreichend Flächen und Gebäude.

#### Sondergebiet Erholung – Wochenendhausgebiet:

Der zweite Teilbereich des Plangebietes wird nach § 10 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dienen soll, speziell als Wochenendhausgebiet (SO<sub>Erholung</sub>) festgesetzt. Zulässig sind Wochenendhäuser mit den notwendigen Nebenanlagen.

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

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

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden für das Wohn- und für das Sondergebiet die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aufgenommen. Die Obergrenze von 0,2 und 0,4 als Grundflächenzahl und damit die größtmögliche Bebauungsdichten wurden festgesetzt, um auch den Belangen des § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe. Im Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweils anliegende Erschließungsstraße bzw. den anliegenden Erschließungsweg. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden. Im Sondergebiet – Erholung ist eine max. eingeschossige Bebauung zulässig. Dieses Maß ist für den Nutzungszweck und den vorhandenen Bestand ausreichend.

Nach § 10 Abs. 3 BauNVO sind die Wochenendhäuser auf max. 80 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche beschränkt. Hierbei wurde sich an den Obergrenzen der Rechtsprechung orientiert.

## **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Sondergebiet – Erholung sind auf der Grundlage des § 10 Abs. 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wurde in Anlehnung an den Bestand gewählt, eine weitere Verdichtung soll auch aufgrund der beschränkten Erschließung nicht erfolgen.

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

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

#### **7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Es wurde unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit im allgemeinen Wohngebiet auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet werden. Im Sondergebiet – Erholung ist mind. 1 Stellplatz je Wochenendhaus herzustellen.

#### **7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

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

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

Die befestigten Flächen innerhalb der privaten Grundstücke sollten mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

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

Unter Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen ist eine allgemeine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des Ober-(Mutter-)bodens festgeschrieben. Diese sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

#### **7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Plangebiet bestehen laut Eintragungen im Grundbuch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Aus diesem Grund wurde das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL-Recht 1) in die Planzeichnung aufgenommen. Dieses dient für die Flurstücke 19/45, 19/93, 19/94, 19/106, 19/107 und 19/108 als Zugang und Zufahrt. Es erstreckt sich auf das gesamte Flurstück 19/104.

Des Weiteren dient das GFL-Recht 1 zur Energie- und Trinkwasserversorgung jeweils als Erdleitung für die Flurstücke 19/45, 19/93, 19/94, 19/106, 19/107 und 19/108 und wird zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt.

Mit diesen Rechten soll die Erschließung der Wochenendgrundstücke gesichert werden. Eine zusätzliche öffentliche Straße wird nicht vorgesehen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL-Recht 2) soll zur Sicherstellung eines Rettungsweges zugunsten der Rettungsdienste (Feuerwehr, Krankentransport) dienen. Da die anliegenden Erschließungsstraßen des Rotkehlchenweges und der Mühldorfer Straße jeweils Sackgassen mit Wendeanlagen sind, diese jedoch im Bestand in den Abmessungen für die Feuerwehr zu klein sind, soll die Durchfahrtsmöglichkeit über diese Rechte (GFL-Recht 1 und GFL-Recht 2) gesichert werden. Das GFL-Recht 2 wurde mit einer Breite von 4 m eingetragen und ist einzuhalten, die genaue Lage auf den Flurstücken 19/50 und 19/51 kann noch gewählt werden.

Alle noch nicht gesicherten Rechte müssen über eine Grunddienstbarkeit oder eine Baulast noch zusätzlich eingetragen werden.

## **7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

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

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

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

## **7.9 Örtliche Bauvorschriften**

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

## **8. Umweltprüfung – Umweltbericht**

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

## 9. Immissionsschutz

### Verkehrslärm:

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 107, welche durch Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet einwirkt. Die kürzeste Entfernung in Ostrichtung beträgt ca. 110 m, wobei hier die Wohnhäuser der Siedlungsallee abschirmend dazwischen liegen. In nördlicher Richtung zur freien Strecke sind es ca. 170 m zum Plangebietsrand. Gemäß Ergebnis der Lärmkartierung 2017 im LfULG wurde festgestellt, dass der am stärksten belastete Straßenabschnitt in der Ortslage Bad Düben sich außerhalb potentieller Konfliktbereiche, zwischen dem Ortsteil Wellaune und der Muldenbrücke am südwestlichen Ortseingang von Bad Düben befindet. Hier finden sich Belegungszahlen von >10.000 KFZ/24h, die somit in den Bereich der Kartierungspflicht nach Bundesimmissionsschutzgesetz fallen. Für die Bundesstraße B107 östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine derartigen Verkehrsbelastungen vor. Vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr wurde 2015 die Verkehrsbelastung auf der B 107 gezählt. An der Zählstelle im Abschnitt zwischen Nordspange (B2) und Landesgrenze wurden 3418 Kfz und 238 LKW jeweils in 24 h festgestellt, ohne Trennung des Verkehrs in Tag- und Nachtstunden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde von Amts wegen eine überschlägige Berechnung des Verkehrslärms von der B 107 auf der Grundlage der Verkehrszählraten des LASuV vom 07.07.2015 durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einer Entfernung von 120 m ein Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (von 22.00 bis 6.00 Uhr) von  $L_{r,N} = 43\text{dB}$  zu erwarten ist. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005-1 im Nachtzeitraum für Wochenendhausgebiete um 3 dB überschritten (zul. 40 dB für Verkehr). Die zulässigen Werte für das Allgemeine Wohngebiet werden eingehalten. Bei dem ausgewiesenen Wochenendhausgebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, welches durch diesen B-Plan rechtlich gesichert wird. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der geringen Überschreitung nicht vorgesehen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bestandes des Siedlungskörpers und hat eine größere Entfernung zur Bundesstraße, als die Wohnhäuser in der Siedlungsallee.

Weiterhin sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

### Feuerungsanlagen:

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

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

1. bei Dachneigungen

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

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

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

#### Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:

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

Fundstelle:

[http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\\_licht\\_mobilfunk/LAI\\_Leitfaden\\_20130828\\_Laermschutz\\_stationaere\\_Geraete.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)

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

## **10. Bodenschutz/Abfallrecht**

### Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 und 4.1 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

## **11. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird von zwei Seiten an das Netz der örtlichen Erschließungsstraßen angeschlossen. Unmittelbar südlich grenzt der Wendehammer des Rotkehlchenweges mit einem kleinen Stich an das Plangebiet. Der Wendehammer befindet sich noch im Geltungsbereich des angrenzenden B-Planes Wohnpark „Mühldorfer Mark“ und wurde aus diesem Grund nicht Bestandteil dieser Planung.

Im Westen befindet sich die Mühldorfer Straße, welche mit einem Wendehammer vor der Feldfläche vor Kurzem ausgebaut wurde. Das stadt-eigene Straßenflurstück 19/40 führt

unmittelbar bis an die Plangebietsgrenze. Über diese Seite soll nur ein Wohngrundstück erschlossen werden.

Für die Erschließung des Sondergebietes Erholung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches auch schon teilweise im Grundbuch eingetragen ist. Die Erschließung für die Wochenendhäuser über diese Wegerechte wurde im Bestand bisher so praktiziert und ist auch für die Zukunft ausreichend.

Da aber, wie im Punkt 7.7 bereits beschrieben, die anliegenden Wendeanlagen im Durchmesser für ein Feuerwehrfahrzeug zu klein sind, sollen die dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Recht 1 und 2) für Fahrzeuge der Rettungsdienste, wie Feuerwehr, Krankenwagen u. Ä. genutzt werden können. Diese Flächen sind entsprechend frei zu halten und zu befestigen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich vom Plangebietsrand in ca. 350 m in der Straße Alaunwerksweg.

## **12. Technische Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasser:

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist nach Stellungnahme des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen (VEW) vom Rotkehlchenweg aus möglich. Im Rotkehlchenweg liegt eine Trinkwasserleitung DN 110 PE, an welche ein Teil des Plangebietes angeschlossen werden kann. Für die Erschließung des Sondergebietes kann die Trasse des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 (GFL-Recht 1) genutzt werden.

Der westliche Teil des Wohngebietes ist trinkwasserseitig über das Flurstück 19/29 erschlossen.

Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt einem Erschließungsträger. Einzelheiten sind vorab mit dem VEW abzustimmen und rechtzeitig vertraglich zu regeln.

### Löschwasser:

Für ein Baugebiet in dieser Größe mit maximal zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden im Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von 300 m liegen.

Vom Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen wurde die anliegende Löschwassermenge durch Ausflussmessung ermittelt. Der gemessene Unterflur-Hydrant DN 80 befindet sich in der Mühldorfer Straße zwischen den Haus-Nummern 8 und 11 und kann eine Löschwassermenge von 62,5 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden zur Verfügung stellen. Die Entnahmestelle befindet sich im 300 m Bereich. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist damit gesichert.

### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser des Wohngebietes soll in das vorhandene Kanalnetz in der Mühldorfer Straße und im Rotkehlchenweg eingeleitet werden. Anschlussschächte befinden sich

jeweils in den Wendeanlagen. Für das Sondergebiet mit den Wochenendhäusern sind abflusslose Gruben geplant. Da das Gebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzone liegt, ist die Errichtung der Sammelgruben genehmigungsfrei.

### Regenwasser:

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

### Elektro:

Laut Auskunft der MITNETZ Strom mbH sind im Plangebiet Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes vorhanden. Für die Erschließung der Mühldorfer Straße ist ein Hauptkabel erforderlich, an welches die Hausanschlüsse angebunden werden. Die Verlegung ist für die Kunden kostenpflichtig. Die Trasse des Hauptkabels sollte im öffentlichen Bereich verlaufen. Dafür ist ein Antrag erforderlich, welcher mindestens 8 Wochen vor Ausführung gestellt werden muss.

Von Seiten der MITNETZ Strom bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Werden durch die geplanten Baumaßnahmen Umverlegungen erforderlich, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist an das Anlagenmanagement Bad Düben, Schwarzbachgrund 4, 04849 Bad Düben zu stellen.

Nach Auskunft der MITNETZ Strom mbH erfolgt der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden, wofür ein offizieller Antrag auf Versorgung an die MITNETZ Strom mbH, Netzregion West-Sachsen Netzvertrieb, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg (Herr Mildner T. 0341 120-74 20) notwendig ist. Die vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten werden dann in einem Angebot ermittelt.

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

### Gasversorgung:

Gasversorgungsanlagen sind im Gebiet nach Stellungnahme des Versorgungsträgers nicht vorhanden. Eine gastechnische Erschließung wäre möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich dazu mit der

MITNETZ Gas mbH T. 0341 120 7699 oder [Stefanie.Berndt@mitnetz-gas.de](mailto:Stefanie.Berndt@mitnetz-gas.de) rechtzeitig in Verbindung setzen.

### Telekom:

Nach Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich in dem geplanten Bereich keine Telekommunikationslinien. Zur Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den Ausbau sollte die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich sein. Der Erschließungsträger sollte von den dinglich Berechtigten der Grundstücke einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einholen, der Deutschen Telekom Technik GmbH aushändigen und rechtzeitige verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude liefern. Die Lage und die Dimensionierung der Leitungszonen sollte rechtzeitig vorgenommen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau sollte erfolgen.

### Sonstige Medienträger:

110 kV- und Fernmeldeanlagen:

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

## **13. Flächenangaben**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	7.490 m <sup>2</sup>
davon Wohnbauflächen	3.914 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Erholung	3.514 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	62 m <sup>2</sup>

## **14. Hinweise**

### **14.1 Kampfmittel**

Nach Angabe des Ordnungsamtes der Stadt Bad Düben ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 4.3 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 14.2 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des LfULG nach bisherigem Kenntnisstand in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Auf der Grundlage der EU-Richtlinie wurde um Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

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

Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 03772/24214 e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden. Auch dieser Sachverhalt ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt –Hinweise- als entsprechender Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

## 14.3 Baugrund

Nach Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind nach einiger weniger Dezimeter mächtigen Bodenschicht oberflächennah saalekaltzeitlicher glazifluvialer Sand und Kies (Nachschüttbildungen) verbreitet. Darunter folgen saale- bis elsterkaltzeitliche glazifluviale bis fluviatile Sande, Kiese, Schluff und Tone sowie Tertiärablagerungen (Ton, Schluff, Sand, Kies, Braunkohle). Den Festgesteinsuntergrund bilden saure Effusia (Quarzporphyre) des Rotliegenden. 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.

Die rolligen Lockergesteine des Quartärs/Tertiär stellen potentielle Grundwasserleiter dar. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten.

Zur näheren Quantifizierung werden der geplanten Bauaufgabe angepasste standortkonkrete Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN1997-2 empfohlen.

Wenn Bohrungen für eine geologische Untersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen vom Plangebiet keine Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Aus angrenzenden Gelände abschnitten existieren Geodaten.

Diese können unter dem Link <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) recherchiert werden. Zu Übergabe der Schichtenverzeichnisse muss eine Anfrage an [borarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:borarchiv.lfulg@smul.sachsen.de) gerichtet werden.

Weitere Geodaten, wie z.B. geologische oder hydrologische Karten sind unter [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) zu finden.

## **15. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (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. I 10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I 95, 96) 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 Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

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 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.04.1992 (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)



## **16. Anlagen**

Pflanzliste vom 04.05.2018

erarbeitet: Frau Sawatzki  
IBS GmbH  
Pehritzsch, Mühlweg 12  
04838 Jesewitz