BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 55 gemäß § 13a BauGB
„Wohngebiet Wirtschaftsweg“

der Großen Kreisstadt Eilenburg

Entwurf vom 15.02.2021

Inhalt:

1	**Anlass und Ziel der Bauleitplanung**	**2**
2	**Rechtsgrundlagen**	**2**
3	**Lage, Flächengröße**	**2**
4	**Aufstellungsverfahren**	**2**
5	**Übergeordnete Planungen**	**3**
5.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	3
5.2	Flächennutzungsplan	3
6	**Inhalte des Bebauungsplanes**	**4**
6.1	Planzeichnung	4
6.2	Textliche Festsetzungen	5
7	**Erschließung**	**7**
7.1	Verkehrliche Erschließung	7
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr	7
7.3	Ver- und Entsorgung	7
7.4	Nachweis der Versickerung von Niederschlagswasser	8
7.5	Löschwasser-Nachweis	9
8	**Hinweise**	**9**
8.1	Immissionsschutz	9
8.2	Archäologischer Denkmalschutz	9
8.3	Einmessung neuer Gebäude	9
8.4	Eventuelle zukünftige Grundstücksteilungen	9
8.5	Kfz-Stellplätze	9
8.6	Brandschutz	10
8.7	Kampfmittelbelastung	10
9	**Immissionsschutz**	**10**
10	**Flächenübersicht**	**11**
11	**Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**	**11**
11.1	Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - j) BauGB	11
11.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG)	13

Anlage:

Geotechnischer Bericht der „*Geotechnik P. Neundorf GmbH*“, Eilenburg, vom 24.08.2020

1 Anlass und Ziel der Planung

Überplant werden sollen ein 80 m langer Abschnitt an der Puschkinstraße, der durch eine Zeilenbebauung mit Baulücken geprägt ist, sowie die dahinter liegende Brachfläche des ehemaligen Gewerbebetriebs „Möbel Süptitz“ und Gartenflächen bis zur Straße „Wirtschaftsweg“. Während die Zeilenbebauung und ihre rückwärtigen Nebengebäude und Garagen saniert und aktuell genutzt sind, liegt die ehemalige Gewerbefläche sowie das Flurstück 188 seit über 20 Jahren brach. Aufgrund ihrer fußläufigen Lage zum Stadtteil-/Nahversorgungszentrum Eilenburg Ost, zu Bushaltestellen, zum Bahnhof Eilenburg-Ost, zu Schulen, Kitas und Sportanlagen sowie zu zahlreichen kleinen und mittleren Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben soll die Fläche nachfrageentsprechend zu einem Wohngebiet entwickelt werden, das zentrumsnahes, urbanes Wohnen in kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Die Große Kreisstadt Eilenburg beabsichtigt daher für die Fläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt ist, mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu schaffen.

Das Mischgebiet schreibt überwiegend den Bestand der Gebäudezeile entlang der Puschkinstraße fest und ermöglicht die Bebauung einzelner Lücken. Die bestehende Mischung aus Wohnungen, Restaurants und Gewerbebetrieben soll beibehalten werden.

Das geplante Wohngebiet soll die aktuelle Nachfrage nach kleinen und mittleren Miet- und Eigentumswohnungen befriedigen und fügt sich in den Bestand mehrgeschossiger Wohnhäuser in der Umgebung ein. Es kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung angebunden werden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“ dient damit einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB werden erfüllt (vgl. Kapitel 4).

2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung (vgl. Präambel der Planzeichnung) erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

3 Lage, Flächengröße

Der geplante Geltungsbereich befindet sich zentral im Stadtteil Eilenburg Ost zwischen Puschkinstraße und Wirtschaftsweg, angrenzend an die Bummi-Kneipp-Kindertagesstätte und das Gelände des Martin-Rinckart-Gymnasiums.

Das Plangebiet liegt in der Flur 44 der Gemarkung Eilenburg und umfasst die Flurstücke 184, 186/1, 186/2, 186/3, 187/1, 187/2 und 188 als Bauflächen sowie 115/22 und 115/17 (Straßengrundstücke Wirtschaftsweg). Nördlich wird das Plangebiet durch die Puschkinstraße begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke 189 (teilweise bebaut) und 115/57 (Straßengrundstück Rosa-Luxemburg-Straße) begrenzt. An der südlichen Grenze des Flurstücks 115/22 befinden sich Wohnblöcke mit ihren Abstands- und Freiflächen sowie die Außensportanlage des Martin-Rinckart-Gymnasiums (Flurstücke 115/21 und 115/24 - 115/30). Westlich begrenzt einerseits das Flurstück 182/7 (Bummi-Kneipp-Kindertagesstätte) und andererseits das ebenfalls bebaute Flurstück 183/3 den Geltungsbereich. Die Fläche umfasst etwa 11.086 m^2. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die <u>Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB</u> (Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren):

- Der zulässige Größenwert von 20.000 m^2 zulässiger Grundfläche wird, auch unter Beachtung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht erreicht. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 6.500 m^2.

- Das Plangebiet umfasst bebaute Flächen an der Puschkinstraße und unmittelbar anschließende, brachliegende ehemalige Gewerbe- und Gartenflächen mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht, da nur nicht störende Betriebe und Einrichtungen gemäß §§ 4 und 6 BauNVO zulässig sind.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten). Das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“ befinden sich 700 m vom Plangebiet entfernt.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da sich keine Betriebe, die unter die in § 50 Satz 1 des BImSchG genannte Richtlinie fallen, in der näheren Umgebung befinden. Der nächstgelegene Störfallbetrieb ist in über fünf Kilometer Entfernung (Gustav-Adolf-Ring 5) angesiedelt.

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt;
- der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung;
- der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Große Kreisstadt Eilenburg strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung die nachfolgenden Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung an:

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Z 2.2.1.7 Wiedernutzbarmachung von Gewerbe- und Industriebrachen;

Z 2.2.1.6 eine dem Bedarf eines Mittelzentrums entsprechende Angebotsplanung einer zeitgemäßen Wohnnutzung an einem zentrumsnahem Standort;

Z 2.2.1.10 Siedlungsentwicklung in der Nähe eines Verknüpfungspunktes ÖPNV (Stadtbus, S-Bahn);

G 2.2.2.1 Nähe Stadtteilzentrum Eilenburg-Ost, Berücksichtigung historischer Siedlungsstruktur, Brachflächen-Nutzung.

Regionalplan Westsachsen 2008 sowie bestätigter Entwurf 2017

Z 5.1.4 Planung von dem aktuellen Bedarf angepassten Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattungen;

Z 5.1.5 Plangebiet im Siedlungskern des Mittelzentrums Eilenburg östlich der Mulde.

Die Raumnutzungskarten des Regionalplanes 2008 und 2017 verzeichnen keine Eintragung für das Plangebiet.

Die Planung steht somit Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen, wie die Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen vom 20.11.2020 und der Regionalen Planungsstelle Leipzig-Westsachsen vom 06.11.2020 bestätigen.

5.2 Flächennutzungsplan der Große Kreisstadt Eilenburg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eilenburg ist das Vorhabengebiet als Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt, woraus der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zur Erhaltung der Zeilenbebauung an der Puschkinstraße entwickelt. Für das Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von rückwärtigen Gewerbe- und Gartenbrachflächen wird der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Teilsatz 3 BauGB berichtigt.

Aufgrund der fußläufigen Lage zum Stadtteil-/Nahversorgungszentrum Eilenburg Ost, zu Bushaltestelle, zum Bahnhof Eilenburg-Ost, zu Schulen, Kitas und Sportanlagen sowie zu zahlreichen kleinen und mittleren Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben soll ein urbanes Wohnen in kleineren Mehrfamilienhäusern zentrumsnah sowie in der engen Verzahnung mit der näheren Umgebung ermöglicht werden.

Das neue Baugebiet (WA 1 und WA 2) ist daher für die vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen, der sich Betriebe und andere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO als nicht störend unterordnen sollen. Dieses Baugebiet kann als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, das mit nicht wesentlich störenden Betrieben und Wohnnutzung jeweils zur Hälfte zu belegen wäre, derzeit nicht vermarktet werden. Die Berichtigung dieser Fläche im FNP zur Wohnbaufläche ist auch deshalb gerechtfertigt, da vorhandene Wohnbauflächen östlich daran anschließen (mit Ausnahme der Zeilenbebauung entlang der Puschkinstraße als vorhandenes Mischgebiet).

6 Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“

6.1 Planzeichnung

Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke mit insgesamt 11.086 m². Darin werden festgesetzt:

Mischgebiet (MI)

Als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO werden insgesamt 2.288 m² festgesetzt, um die vorhandene, bis zu 4-geschossigen Zeilenbebauung an der Puschkinstraße mit rückwärtigen Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen zu erhalten.

Die vorhandenen Gebäude der MI sind saniert und werden aktuell im Erdgeschoss als Ladengeschäfte und Restaurants, in den OG als Wohnungen genutzt. Lücken in der Zeilenbebauung können geschlossen werden. Da die erforderlichen Abstandsflächen der Bestandsgebäude bei einer offenen Bauweise größer als die vorhandenen Lücken zwischen den vorhandenen Gebäuden wären, da bei Lückenschluss die zusammenhängenden Gebäude länger als 50 m würden und da weiter westlich bereits heute eine vollständig geschlossene Zeilenbebauung existiert, wird im MI für die Hauptgebäude eine geschlossene Bauweise als Zeile festgesetzt. Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze können auch im rückwärtigen Teil des MI errichtet werden.

Auf Flurstück 186/1 wird eine vorhandene Einfahrt zu den Stellplätzen und Garagen im Hinterhof der Gebäudezeile als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (Näheres zur besonderen Zweckbestimmung siehe unten), die das MI auf einer Breite von 5,5 m unterbricht. Die Maße der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind in beiden Teilen des MI identisch.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Als Allgemeines Wohngebiet WA 1 werden 3.456 m² für neue, zwingend 3-geschossige Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. Sie sollen bevorzugt als Mehrfamilienhäuser errichtet werden, damit der aktuelle Bedarf an kleinen und mittleren Geschosswohnungen befriedigt werden kann.

Im WA 1 befindet sich aktuell ein ca. 100 m² großes, ungenutztes Heizhaus aus vormaliger Gewerbenutzung mit hohem freistehenden und zunehmend instabilem Schornstein. Beide sollen abgerissen werden. Ebenfalls aus gewerblicher Vornutzung stammen Fundamentplatten und -reste, Betonplatten und Wegebefestigungen. Insgesamt sind 2.027 m² (58 % des Baugebietes WA 1) versiegelt. Die restliche Fläche des WA 1 ist mit dichter Ruderalstaudenflur sowie mit 4 Spitzahorn und 1 Bergahorn, jeweils mittleren Alters bewachsen.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Als Allgemeines Wohngebiet WA 2 werden 2.378 m² für bis zu 3-geschossige Wohnhäuser festgesetzt, so dass hier ein größerer Gestaltungsspielraum in der Anzahl der Geschosse besteht und auch Einfamilien- oder Doppelhäuser sinnvoll wären. Vorgeschrieben wird auch hier eine offene Bauweise. Auf Flurstück 187/2 (WA 2) werden 2 von 5 Garagen am Wirtschaftweg aktuell genutzt. Diese Garagen genießen Bestandsschutz. Im Übrigen bedeckt eine regelmäßig gemähte Gras- und Ruderalstaudenflur mit einem Walnussbaum sowie einigen Koniferen und Jungbäumen das Flurstück 187/2. Das Flurstück 188 wird nicht mehr gepflegt, so dass dort inzwischen flächendeckend junge, bis 2 m hohe Gehölze aufgekommen sind.

Erschließungsstraße „Wirtschaftsweg“

Das vorhandene städtische Flurstück 115/22 wird in seiner gesamten Breite von ca. 8,50 m als öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (2.132 m²) festgesetzt. Auf einer Breite von 3,0 m ist der Wirtschaftsweg bereits heute befestigt. Zur flüssigeren Verkehrsabwicklung wird der Wirtschaftsweg regelkonform ausgebaut und erhält am westlichen Ende einen Wendeplatz (siehe unten).Die Differenzierung in öffentlichen Straßenraum, öffentliche Parkplätze und Verkehrsbegleitgrün erfolgt erst in der Ausführungsplanung für die Straße.

Der geotechnische Bericht zur Instandsetzung des Wirtschaftsweges (Büro für Geotechnik P Neundorf GmbH, Eilenburg, vom 24.08.2020, vgl. Anlage) schätzt den gegenwärtigen Zustand der Straße über weite Bereiche als zumindest befriedigend ein. Aufgrund des nicht regelkonformen Aufbaus der Deck-

und Tragschichten mit zu geringer Dicke und nicht frostfestem Material wird jedoch ein grundhafter Ausbau empfohlen, um Rissbildungen und Setzungen durch die geplante Lasterhöhung zu vermeiden.

Alle Maßnahmen auf den Flurstücken 115/17 und 155/22 werden Bestandteil des Erschließungsvertrages mit dem Bauträger.

Wendeplatz

Das bisherige Ende des Wirtschaftsweges erhält einen öffentlichen Wendeplatz (657 m²). Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Wendeplatz“ festgesetzt, da er sowohl den Fuß- und Radweg vom „Bummiweg“ als auch die fußläufige Verbindung von den Wohnhäusern und der Puschkinstraße aufnimmt. Darüberhinaus kann der Platz für Spiel und Kommunikation genutzt und entsprechend gestaltet werden. Eine Wendeschleife für 3-achsige Müllfahrzeuge ist von Austattungsgegenständen, Bäumen und Grünflächen frei zu halten.

Unmittelbar angrenzend an den Wendeplatz können auf dem WA 1 private Stellplätze, Carports oder Garagen errichtet werden. Die konkrete Anordnung der privaten Parkplätze auf dem Baugrundstück bleibt jedoch frei und dem Vorhabenträger überlassen. Die erforderliche Anzahl der privaten Parkplätze regelt die Sächsische Bauordnung.

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den MI

Zur Hauszeile an der Puschkinstraße gehören im „Hinterhof“ Garagen und Stellplätze. Diese werden über eine vorhandene Zufahrt auf Flurstück 186/1 von der Puschkinstraße aus erreicht. Die Festsetzung dieser Zufahrt als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung schreibt diesen Zustand fest. Die Zufahrt soll darüberhinaus insbesondere den Bewohnern des WA 1 (Flurstücke 186/1 und 184) einen kurzen fußläufigen Weg zur Puschkinstraße mit ihren Geschäften und Bushaltestellen gewähren. Die Ein- und Ausfahrt zu den Garagen und Stellplätzen, die zum WA 1 gehören, ist jedoch nur über den Wirtschaftsweg zulässig (Näheres hierzu siehe unten Kap. 7); der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für das WA 1 wird mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

Baugrenzen

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit den Hauptgebäuden bebaubare Fläche. Sie befinden sich in den MI, der vorhandenen Zeilenbebauung entsprechend, im Westen, Norden und Osten auf den Flurstückgrenzen, im Süden des MI und allseitig in den WA in einer Entfernung von 3,0 m zur Baugebietsgrenze.

Stellplätze, Carports, Garagen und andere Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind in den Baugebieten auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Gehölzerhalt

Ein vorhandener Spitzahorn-Baum mittleren Alters wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für Artenschutzzwecke erhalten. Er weist Spalten in der Rinde mit möglichen dahinter liegenden Hohlräumen auf, die Fledermäusen als Aufenthaltsort dienen könnten. Die Festsetzung sichert den vorsorglichen Erhalt desselben und schließt somit einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG aus.

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Ohne Festsetzungscharakter stellt die Planzeichnung dar:

- vorhandene Gebäude (zugrunde liegt der Atkis-Datenbestand; innerhalb des Geltungsbereichs wurde er durch örtliche Erhebungen aktualisiert)
- abzureißende Gebäude
- Flurstückgrenzen und Flurstücknummern (Bestand)
- Zukünftige Grundstücksteilungen im Bereich des öffentlichen Wendeplatzes

6.2 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1: Zulässige Nutzungen

„In den WA sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig“. Das Wohnen entspricht dem angestrebten Nutzungsziel der nachzunutzenden und nachzuverdichtenden Fläche. Die Wohnnutzung schließt sich der östlich davon bestehenden Wohnnutzung unmittelbar an (vgl. Kap. 5.2). *„Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden; die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans“,* da die Puschkinstraße verkehrsberuhigt ist und der Wirtschaftsweg durch Wohnbauflächen führt. Die Kapazitäten dieser Straßen reichen für den erheblichen zusätzlichen Verkehr nicht aus. Gartenbaubetriebe widersprechen zudem dem Ziel der Nachverdichtung.

Im MI sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO zulässig; Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) *sind auf der Grundlage*

von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig“. Die zulässigen Nutzungen des MI entsprechen dem Nutzungsbestand der Zeilenbebauung entlang der Puschkinstraße, der weiterhin zulässig bleibt. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind jedoch die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht zulässig, da die Puschkinstraße verkehrsberuhigt ist und der Wirtschaftsweg durch Wohnbauflächen führt. Die Kapazitäten dieser Straßen reichen für den erheblichen zusätzlichen Verkehr nicht aus. Gartenbaubetriebe widersprechen zudem dem Ziel der Nachverdichtung.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Versickerung von Niederschlags-Wasser

„In den WA aufgefangenes Niederschlagswasser ist zu nutzen, zu sammeln oder innerhalb der WA zu versickern. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 und Versickerungsanlagen gemäß Regelwerk DWA A 138 auszuführen.“ Da eine Regenwasserableitung für die WA weder vorhanden noch geplant ist, muss das aufgefangene Niederschlagswasser entweder vor Ort gebraucht oder gemäß Regelwerk DWA A 138 innerhalb der WA versickert werden; die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde mittels Rammkernsondierung nachgewiesen (Näheres hierzu siehe unten Kap. 7.4). Bei Wegen, Zufahrten und Stellplätzen können Wasser-teildurchlässige Beläge die aufgefangene und in den unbebauten WA-Flächen zu versickernde Niederschlagsmenge vermindern; daher wird ein Abflussbeiwert von höchstens 0,6 festgesetzt, d.h. mindestens 40 % der Niederschlagsmenge verdunsten oder versickern direkt durch den Belag und höchstens 60 % der Niederschlagsmenge versickern anderweitig in den WA. Ob das Niederschlagswasser, das flächig oder in Versickerungsanlagen in den unbebauten Bereichen der WA versickert werden muss, einer vorherigen Reinigung bedarf, hängt von der erforderlichen Dimensionierung der Versickerungsanlagen ab und ist gemäß Regelwerk DWA M 153 zu beurteilen. - Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz des Bodens, zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs und zur Verringerung von Hochwasserspitzen i.S.d § 1a Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB sowie als Anpassung an den Klimawandel i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Maße der baulichen Nutzung und Bauweise

„Für Maße der baulichen Nutzung und Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 und 22 BauNVO gelten die Planeinschriebe.“

Zur Einfügung in die bauliche Umgebung werden die Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, offene oder geschlossene Bauweise für die Baugebiete gemäß Planeinschrieb folgendermaßen festgesetzt:

	MI	WA 1	WA 2
Anzahl der Vollgeschosse	max. IV	genau III	max. III
Max. Grundflächenzahl	0,6	0,4	0,4
Bauweise	geschlossen (Gebäude-Zeile)	offen (Einzelgebäude)	offen (Einzelgebäude)

Während sich die Maße der baulichen Nutzung und die Bauweise für MI stark am Bestand im Geltungsbereich sowie in den benachbarten Grundstücken orientieren, wird für das WA eine etwas lockerere Bebauung mit etwas mehr (innerstädtischem) Grün vorgesehen. Das Ausschöpfen der maximal möglichen GRZ von 0,6 im MI und 0,4 in den WA gemäß § BauNVO trägt dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung. Um die Anzahl der erforderlichen Stellplätze in Grenzen zu halten und somit eine kostentreibende Tiefgarage zu vermeiden, wird in den WA die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt bzw. begrenzt (zur Begründung der Anzahl der Vollgeschosse vgl. auch Kap. 6.1 WA 1 und WA 2).

Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 4: CEF-Maßnahme

„Vor Abbruch der gekennzeichneten Gebäue sind insgesamt 2 Sperlings-, 2 Hausrotschwanz- und 5 Fledermauskästen an den umliegenden Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten“. Einflugöffnungen, fehlende Mauersteine oder offene Fugen wurden bei Ortsbegehungen nicht festgestellt (vgl. Kap. 11.2), können aber für die oberen Bereiche des Schornsteins auch nicht vollständig ausgeschlossen werden und darüberhinaus aufgrund des künftig zu erwartenden und fortschreitenden Verfalls von ungenutzten Gebäuden und baulichen Anlagen in der Zeit bis zum Abbruch neu entstehen. Da sich in den Nischen oder Spalten Vögel oder Fledermäuse ansiedeln können, deren Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen, wird

zum vorsorglichen Ausgleich eines „Worst Case“ die Schaffung von Ersatz-Fortpflanzungsstätten durch vorheriges Anbringen von Nistkästen an umliegenden Gebäuden festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1 Abs. 5 BauGB. - Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.

Textliche Festsetzung Nr. 5: Anpflanzung von Bäumen

Die festgesetzte Anpflanzung eines Laubbaumes je 300 m² Grundstücksfläche der WA dient der Durchgrünung des neuen Baugebietes. Zur erwünschten Verbesserung des Ortsbildes können auch säulenförmige Sorten z.B. der Eiche verwendet werden. Weiterhin dämpft die Maßnahme sommerliche Aufheizungen und trägt somit zum Klimaschutz bei.

Textliche Festsetzung Nr. 6: Gebäude-Abbruch

„Der Abbruch der gekennzeichneten Gebäude ist vom 01.11. bis 15.03. zulässig; andernfalls ist ein aktuelles faunistisches Gutachten zu erstellen und zu beachten“. Die Festsetzung vermeidet Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (vgl. Kap. 11.2) und erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. - Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der verkehrsberuhigten Puschkinstraße und der Straße „Wirtschaftsweg“. Beide sind mit einspuriger Schwarzdecke versehen, sind öffentlich gewidmet und bieten Ausweichflächen für den Gegenverkehr sowie Stellplatzflächen. Die verkehrliche Erschließung ist somit bereits heute gewährleistet. Zur flüssigeren Verkehrsabwicklung wird der Wirtschaftsweg regelkonform ausgebaut und erhält am westlichen Ende einen Wendeplatz. Alle Flur- und Baugrundstücke grenzen auf ihrer gesamten Breite an öffentliche Straßen an, so dass die **verkehrliche Erschließung gesichert** ist.

Für den Fall zukünftiger Teilungen von Baugrundstücken macht der Hinweis in Kap. 8.4 auf die dann erforderliche rechtliche Sicherung von Geh- und Fahrrechten aufmerksam.

Das Verbot der Ein- und Ausfahrt für den Kfz-Verkehr zwischen WA 1 und Puschkinstraße vermeidet zusätzlichen Kfz-Verkehr auf der verkehrsberuhigten Puschkinstraße und zusätzliche Fahrbewegungen in der engen und unübersichtlichen Ausfahrt zwischen der Häuserzeile. Bauliche Maßnahmen wie Schranke, Pfosten oder Poller, die im Bauantrag darzustellen sind, unterbinden Kfz-Bewegungen zwischen WA 1 und Puschkinstraße effektiv; sie gewähren nur Fußgängern und Radfahrern einen direkten Zugang vom WA 1 zur Puschkinstraße, damit Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten für diese auf kurzem Wege erreichbar bleiben. Gegebenenfalls erforderliche Durchfahrten von Einsatzfahrzeugen sind in geeigneter Weise zu regeln. Die Kfz-Zufahrt zu den Stellplätze und Garagen auf den MI erfolgt wie bisher von der Puschkinstraße.

7.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In fußläufiger Entfernung befinden sich in der Puschkinstraße eine Haltestelle der Stadtbuslinien A und B (ca. 200 m entfernt) und Regionalbushaltestellen (ca. 300 m entfernt). Die S-Bahn-Haltestelle Eilenburg-Ost in Richtung Leipzig, Delitzsch, Cottbus und Hoyerswerda ist ca. 1.000 m entfernt und ebenfalls gut erreichbar.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Strom, Trink- und Abwasser des Plangebietes ist gemäß Mitteilungen der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Ver- und Entsorgung der MI

Alle Ver- und Entsorgungsmedien wie Trinkwasser, Abwasser im Mischsystem, Strom, Gas und Telekom befinden sich in der Puschkinstraße und bedienen die dort bereits vorhandenen Gebäude. Die Müllentsorgung der MI erfolgt weiterhin über die Puschkinstraße.

Ver- und Entsorgung der WA

Trinkwasser: Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen v. 04.05.2020; Versorgung über Puschkinstraße.

Abwasser: Abwasserzweckverband Mittlere Mulde vom 23.04.2020; Entsorgung über Puschkinstraße

Niederschlagswasser: Versickerung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen;

Energieversorger/Strom und Gas: Stadtwerke Eilenburg vom 28.04.2020 und 11.11.2020; die Versorgung mit Strom und Gas ist realisierbar. Die Angabe konkreter Anschlusspunkte ist erst nach Angabe der benötigten Leistungsbedarfe möglich.

Müllentsorgung für die WA über den Wirtschaftsweg; die Wendeschleife ist für 3-achsige Müllfahrzeuge mit starrer Hinterachse ausgelegt.

Die Versorgungsträger führen die Leitungen bis zum Übergabepunkt auf den Baugrundstücken an der Grenze zum benachbarten öffentlichen Grundstück. Für die Ausführung und rechtliche Sicherung der Binnenerschließung sind ausschließlich die Eigentümer / Vorhabenträger zuständig.

7.4 Nachweis der Versickerung von Niederschlagswasser

Zwei Rammkernsondierungen des Ingenieurbüros „*Geotechnik P. Neundorf GmbH*“, Eilenburg, vom 15.07.2020 (vgl. Anlage 1, Seiten 2 und 16 ff.) weisen die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nach. **Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist somit gesichert.**

Die Rammkernsonde 1 (RKS 1) wurde auf dem Wirtschaftsweg Flurstück 115/22 unmittelbar südlich des WA 1 (Flurstück 186/1) niedergebracht, die RKS 2 ebenfalls auf dem Wirtschaftsweg Flurstück 115/22 ca. 130 m östlich von RKS 1. Da sich die Ergebnisse von RKS 1 und RKS 2 sehr stark ähneln und das Gelände auch in den festgesetzten WA keine erkennbaren Unterschiede aufweist, wird für die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den WA die RKS 1 herangezogen.

Das o.g. Gutachten beurteilt die Versickerungsfähigkeit gemäß DWA-A 138. Demnach sind die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Versickerung nur außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten (hier: der gesamte Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten; **Bedingung erfüllt**)
- Bei einem Verhältnis von undurchlässiger Fläche [A_U] : Versickerungsfläche [A_S] $\leq$ 5 sind bevorzugt flächige Versickerung, daneben auch flächige Muldenversickerung sowie Mulden-Rigolen-Versickerung sowie im Ausnahmefall auch Rohr-Rigolen-Versickerung zulässig (hier: Die Neuversiegelung im Ausbau-Abschnitt Wirtschaftsweg plus Wendeplatz beträgt 1.067 m² [A_U] : 279 m² [A_S] = 3,8; **Bedingung erfüllt.** Die undurchlässige (überbaubare) Fläche der WA mit GRZ = 0,4 + 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO beträgt 3.501 m² [A_U] : unbebaute/unversiegelte Fläche 2.333 m² [A_S] = 1,5; **Bedingung erfüllt**)
- Durchlässigkeit des Untergrundes 1 x 10^{-3} bis 1 x 10^{-6} m/s (hier: tiefer 103,9 m ü. NHN gemäß Korngrößenverteilung des Kiessandes inklusive erforderlicher Abminderung 1 x 10^{-5} m/s, **Bedingung erfüllt**)
- Mindestabstand der Sohle des Versickerungshorizontes zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 1,0 m, um eine ausreichend lange Filterstrecke zu gewährleisten (hier: Geländeoberkante 104,9 m ü. NHN, Sohle des Versickerungshorizontes / Einbautiefe der Rigolen ca. 103,9 m ü. NHN, höchster Grundwasserstand 99,5 m ü. NHN; mit einem Abstand von ca. 4,4 m ist die **Bedingung erfüllt**)
- bis in eine Tiefe von 1,0 bis 1,5 m unter Sohle der Versickerungsanlage keine Staunässe und ausreichende Mächtigkeit des Lockergesteinshorizontes (hier: kiesiger Sand oder sandiger Kies zwischen 103,9 bis 101,9 m ü. NHN gemäß Rammkernsondierung 1, **Bedingung erfüllt**)

Für die Ausführung der Versickerungsanlagen empfiehlt o.g. Gutachten bei ggf. zu reinigenden Straßenabwässern Folgendes:

„Aufgrund der zu besorgenden Abflussbelastung infolge der Verkehrsbelastung der Straße und des damit verbundenen Schutzbedürfnisses des Grundwassers ist bei den vorgefundenen hydrogeologischen Verhältnissen eine Reinigung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlages erforderlich.

Die Reinigung über eine Oberbodenpassage ist aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse nicht durchgängig möglich. Teilweise wäre die Anlegung von Sickermulden (Entwässerung über Bankette) realisierbar.

Es wird daher empfohlen die auf der Straße anfallenden Niederschläge in den Bereichen mit angrenzenden Grünflächen in Sickermulden seitlich der Bankette zu versickern. Hierzu sind die Auffüllungen und stark schluffigen Sande bis auf die Kiessandböden (Tiefe ca. 1,0 ... 1,1 m) zu entfernen und durch

einen gut wasserdurchlässigen, abgestuften Kiessand zu ersetzen. Anschließend sind an der Geländeoberfläche die Sickermulden zu profilieren und mit einem stark sandigen Mutterboden zu begrünen.

Alternativ können die Niederschläge in flachen Rohr-Rigolen (Tiefe bis ca. 2,0 m) versickert und die Reinigungsleistung durch die Bodenpassage durch ungesättigte Bodenschichten bis zum Grundwasser bewerkstelligt werden.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich angeschlossenen befestigten Flächen ist eine genaue Dimensionierung der Anlagen durchzuführen.

Der Nachweis des Behandlungserfordernisses nach der Vorschrift DWA-M 153 ist erforderlich. Auch dieser Nachweis hängt von der Dimensionierung der Versickerungsanlagen ab.“

7.5 Löschwasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung stehen Löschwasserhydranten mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m³/h während 2 Stunden) innerhalb des Mindestradius von 300 m zur Verfügung (Nachweis durch Messprotokoll des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen vom 29.04.2020).

8 Hinweise

8.1 Immissionsschutz

(a) An das Plangebiet angrenzend werden eine Kindertageseinrichtung und ein Schulsportplatz betrieben. Die von der Kindertagesstätte ausgehenden Geräusche stellen entsprechend § 22 Abs. 1a BImSchG keine schädliche Umwelteinwirkung i.S. des § 3 Abs. 1 BImSchG dar. Für den Schulsport sind nach § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV keine Festsetzungen zu treffen. Das heißt, für die Beurteilung der durch den Betrieb der Kindertagesstätte und der Schulsportanlage an der betroffenen Wohnbebauung und anderen schutzwürdigen Nutzungen verursachten Immissionen nach § 3 Abs. 2 BImSchG finden die 18. BImSchV sowie die TA Lärm keine Anwendung.

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

(c) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

(d) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B.:
- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle u. blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

8.2 Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließung, Abgrabung, Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenträger / Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, um dem § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz zu genügen.

8.3 Einmessung von Gebäuden

Gemäß § 6 Abs. 3 SächsVermKatG sind neu errichtete Gebäude durch einen öffentlich bestellten Vermesser einzumessen.

8.4 Zukünftige Grundstücksteilungen

Im Falle zukünftiger Grundstücksteilungen ist ggf. eine rechtliche Sicherung der Zufahrten und der Erschließung erforderlich.

8.5 Kfz-Stellplätze

Hinsichtlich der Kfz-Stellplätze ist § 49 SächsBO anzuwenden.

8.6 Brandschutz

Gebäude und Zuwegungen sind den Vorschriften des Brandschutzes entsprechen auszuführen. Feuerwehraufstellflächen sind in den Bauanträgen entsprechend der endgültigen Art und Lage von Gebäuden nach Abstimmung mit der Feuerwehr darzustellen.

8.7 Kampfmittelbelastung

Laut Belastungskarte des Landratsamtes Nordsachsen ist keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstädne militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend § 3 Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Beim Auffinden von Kampfmitteln sind folgende Verhaltenshinweise zu beachten:

- Die Gegenstände nicht berühren.
- Fundstelle deutlich markieren und sichern.
- Näherkommende rechtzeitig warnen.
- Sofort die Polizei über die Telefon-Nr. 110 verständigen.

Es besteht der Verdacht, dass zu Kriegszeiten in der Fabrik auch Munition hergestellt wurde.

Geologie
Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 werden empfohlen. Ergebnisse von Bohrungen im Umfeld des Plangebietes werden vom Bohrarchiv des LfULG auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Gemäß §§ 9 und 10 Geologiedatengesetz sind Baugrunduntersuchungen/Bohrungen dem LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.

Geothermiebohrungen
Zum Schutz des für Nordsachsen bedeutenden Grundwasserleiters 5 ist zu erwarten, dass Geothermiebohrungen von der Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine Bohrteufe von ca. 40 m begrenzt werden.

Altlastenverdachtsflächen
Gemäß schriftlicher Mitteilung des Umweltamtes LRA Nordsachsen vom 25.01.2021 kann von der Altlastenfreiheit des Plangebietes i.S.d. § 9 i.V.m. § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befand sich auf den Flurstücken 191/6 und 191/7 eine Kfz-Waschanlage/Werkstatt, die im Sächsischen Altlastenkataster SALKA unter der Altlastenkennziffer 74200211 geführt wird, aber keinen weiteren Handlungsbedarf aufweist.

9 Immissionsschutz

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gehen von diesem weder schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG noch erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung aus, da nur das Wohnen nicht störende Betriebe und Einrichtungen zulässig sind. Das MI schreibt den Bestand fest.

Lärm-Immissionen durch die Schulsportanlage des Gymnasiums, Pausenhöfe des Gymnasiums und Außenspielbereiche der Kita

Der neue Schulsportplatz südlich des Wirtschaftsweges dient der Modernisierung des Gymnasiums und ausschließlich Schulsportzwecken, vgl hierzu Kap. 8.1 (a). Die geplante Sporthalle wird zusätzlich zum Schulsportbetrieb von Sportvereinen zu festgesetzten Zeiten genutzt. Damit ist hierfür die 18. BImSchV anzuwenden. Gemäß Mitteilung der Immissionsschutzbehörde vom 21.07.2020 und Auflage der Baugenehmigung für die Sporthalle ist diese so zu errichten und zu betreiben, dass am Immissionsort auf der geplanten Wohnbaufläche in 3 m Abstand von der südlichen Grenze des Flurstücks 186/1, Gemarkung Eilenburg Flur 44, in 4 m Höhe tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden. Somit sind in den WA keine Überschreitungen der Schall-Immissionsrichtwerte bzw. -Orientierungswerte durch den Turnhallenbetrieb zu erwarten.

Schulen und Kitas inklusive Pausenhöfen, Außenspielbereichen und Schulsportanlagen sind in Allgemeinen Wohngebieten zulässig; sie gelten nicht als Lärmquellen (vgl. hierzu Kap. 8.1.(a)).

Natürliche Radioaktivität im Boden

Es liegen keine Anhaltspunkte über anthropogene, radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Das Plangebiet befindet außerhalb der Radonvorsorgegebiete aufgrund natürli-

cher Radonvorkommen, vgl. Allgemeinverfügung des LfLUG vom 03.12.2020. Besondere Schutzmaßnahmen an Gebäuden sind daher nicht erforderlich.
Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz beantwortet die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle, Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: 0371-46124-221, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de; Internet: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de

10 Flächenübersicht

Pos.	außNutzungsart	Bestand (m²)	Plan (m²)	Differenz (m²)
1	Lückige Zeilenbebauung mit Nebengelassen (MI)	2.288	2.288	± 0
2	Industriebrache	4.196	0	- 4.196
3	Wohngebiet (WA)	0	5.834	+ 5.834
4	öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (inkl. Ausweich-, Park- und Verkehrsgrünflächen)	2.332	2.132	- 200
5	Öffentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wendeplatz)	0	657	+ 657
6	Private Verkehrsfläche	175	175	± 0
7	Garten	2.095	0	- 2.095
	Summe	11.086	11.086	± 0

11 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

11.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Wie in Kap. 4 ausgeführt, erfüllt die Planung die Kriterien des § 13a BauGB. Demnach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Der rechtsgültige Flächennutzungplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Aufgrund des vorhandenen Bestandes an Gebäuden, Nebengelassen, sonstigen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen sind die geplanten Baugebiete bereits heute stark versiegelt; der natürliche Bodenaufbau ist auf dem überwiegenden Flächenanteil nicht mehr vorhanden. Die Flächen bieten sich daher zur Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung in besonderem Maße an, womit auch den Zielen der Raumordung und Landesplanung entsprochen wird.

Auf Grundlage der Planung können im MI Lücken in der Zeilenbebauung der Puschkinstraße geschlossen werden. Die WA befriedigen den aktuellen Bedarf an modernen Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattungen. Die festgesetzten maximalen Grundflächenzahlen lassen den Versiegelungsgrad des Bodens im Vergleich zum gegenwärtigen Bestand nur sehr moderat steigen; im Vergleich zum rechtskräftigen FNP reduziert er sich sogar, da dieser von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert wird. Gerade im Vergleich zur alternativen Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichen minimiert das Vorhaben die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt erheblich.

Die unversiegelte Fläche ist eine Rasen- bzw. Ruderalfläche mit geringwertigem Gehölzbestand wie Jungwuchs kleiner 2 m, Koniferen oder Ziersträucher sowie wenigen Ahornbäumen. Aus Artenschutzgründen (Rindenspalten) wird einer der Ahornbäume zur Erhaltung festgesetzt.

Zum Schutzgut Pflanzen und Tiere vgl. im Einzelnen Kap. 11.2 (Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung).

Der nicht mehr genutzte, daher zukünftig zunehmend baufällige und abzubrechende Schornstein enthält im inwändigen Rußbelag aus dem Abrauch giftige Kohlenwasserstoffe wie PAK u.a., die derzeit mit dem eindringenden Regenwasser in den Boden gelangen können. Da die Abbruchmaterialien fachgerecht entsorgt werden müssen, beseitigt die Planung eine mögliche Kontaminationsquelle für das Schutzgut Boden und Grundwasser.

Die Schutzgüter Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die maximal zulässige Versiegelung gegenüber dem Bestand nur unerheblich zunimmt, gegenüber dem rechtswirksamen FNP sogar abnimmt. Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert.

<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</u>

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten) bestehen keine Anhaltspunkte, da solche die Planfläche nicht überlagern und die Vorhaben keine Fernwirkungen entfalten; sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</u>

Das MI schreibt den Bestand fest, und in den WA sind nur Vorhaben gemäß § 4 BauNVO zulässig (Wohngebäude und nicht-störendes Gewerbe), so dass die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung entfaltet.

<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</u>

Da eine Industriebrache um- und nachgenutzt wird, entstehen keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</u>

Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert. Müll- und Abwasser-Entsorgung sind gesichert, vgl. Kap. 7.3. Das gesamte Niederschlagswasser wird genutzt oder versickert, vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.

<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</u>

Solar-Wärmekollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dachflächen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Blendwirkungen) möglich. Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Eilenburg Ost und weist kurze Wege zum Nahversorgungszentrum und zu Haltestellen des ÖPNV auf.

<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</u>

Landschaftsplanung/Ortsbild: Im MI gewährleisten die Festsetzungen zur Bauweise die Einbindung in die vorhandene Häuserzeile. Die WA befindet sich zwischen urbanen Nutzungen wie Wohnblocks, Gymnasium mit Schulsportplatz, Kita, Garagen und sonstigen Nebengelassen sowie städtisch geprägter, kleinflächiger Privatgarten-Nutzung bzw. Brachfläche. Auch hier gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. hinsichtlich der maximalen Geschossanzahl, der überbaubaren Grundfläche und dem Pflanzgebot für Bäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 die Einbindung der künftigen Gebäude in ihre Umgebung.

Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind bereits durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im rechtswirksamen FNP der Stadt Eilenburg berücksichtigt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Luftqualität wird vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die maximal zulässige Versiegelung gegenüber dem Bestand nur unerheblich zunimmt, gegenüber dem rechtswirksamen FNP sogar abnimmt. Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen der Luftqualität nach dem Stand der Technik minimiert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Da schädliche Auswirkungen der Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d vermieden werden, treten auch keine schädlichen Wechselwirkungen zwischen ihnen auf.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Nicht zutreffend, da die zulässigen Vorhaben gemäß §§ 4 und 6 BauNVO nicht für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

11.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Naturschutzrechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören (unmittelbares Verletzungs- und Tötungsverbot).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betreffenden Art verschlechtert (unmittelbares Störungsverbot während bestimmter Zeiten).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, (aktuell oder wiederkehrend genutzte) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verbot der Zerstörung von Lebensstätten oder vollständigen Revieren).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Betroffenheit / Ausschluss von Artengruppen

Aufgrund der Habitatausstattung der Vorhabenfläche lässt sich das Vorkommen von Arten bzw. Artengruppen bereits von vornherein ausschließen bzw. eingrenzen. Diese Potentialabschätzung ist eine allgemein übliche und rechtlich einwandfreie Vorgehensweise, um die Erforderlichkeit von Geländeerhebungen der verbleibenden Arten zu ermitteln.

Pflanzen, Amphibien, Insekten

Abgesehen von der vorhandenen Zeilenbebauung entlang der Puschkinstraße, die erhalten werden soll, existieren aktuell auf der Vorhabenfläche großflächig Betonplatten, Schotter und stark verdichteter Boden aus Gebäude-Abbrüchen der gewerblichen Vornutzung sowie von Schafen beweidete dichte Ruderalflächen, intensiv genutzter Zierrasen sowie dichter Gehölz-Jungwuchs. Die Vorhabenflächen eignet sich daher nicht als Habitat für die Artengruppen geschützter Wildkräuter/Pflanzen, Amphibien und Insekten.

Ergebnis der Potentialabschätzung für Pflanzen, Amphibien und Insekten: Geschützte Pflanzen- und Insektenarten sowie Amphibien sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Reptilien

Die Zeilenbebauung entlang der Puschkinstraße, großflächige Betonplatten, Schotter und stark verdichteter Boden aus Gebäude-Abbrüchen der gewerblichen Vornutzung sowie von Schafen beweidete

dichte Ruderalflächen, intensiv genutzter Zierrasen sowie dichter Gehölz-Jungwuchsbieten Zauneidechsen weder geeignete Unterschlupfmöglichkeiten noch lockersandige Bereiche für die Eiablage. Somit fehlen der Zauneidechse auf der Vorhabenfläche wesentliche Habitatelemente. Weder am 30.04.2020[1] noch bei der speziellen Nachsuche am 12.08.2020[2] wurden Zauneidechsen beobachtet. Andere Reptilienarten wurden ebensowenig gefunden.

Ergebnis der Potentialabschätzung mit Stichproben-Überprüfung für Reptilien / Zauneidechse: Zauneidechsen oder andere Reptilienarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Fledermäuse

Die vorhandene Gebäudezeile entlang der Puschkinstraße kann Fledermäusen in Dachstühlen und Verschalungen, eventuell auch in Kellern geeignete Lebensräume bieten. Da sie erhalten werden sollen und heute kein Veränderungsbedarf bekannt ist, müssen diese Gebäude unmittelbar vor etwaigen künftigen Umbauten und Erneuerungen auf Besatz mit Fledermäusen geprüft werden. Eine Untersuchung auf Fledermäuse zum jetzigen Zeitpunkt ergibt hier keinen Sinn.

Auf der übrigen Vorhabenfläche sind keine Keller, Zisternen, Schächte oder sonstige unterirdische Hohlräume, welche die Fledermäuse als Winterquartiere nutzen könnten, vorhanden.

Das abzubrechende Gebäude und der hohe Fabrik-Schornstein auf Flurstück 186/1 sowie die Garagen auf der Südseite von Flurstück 187/2 (vgl. Planzeichnung des B-Plans) wurden am 30.04.2020[1] eingehend besichtigt sowie die Außensteine und Fugen des Schornsteins mit dem Fernglas abgesucht. Sie weisen keine Einflugmöglichkeiten auf und bieten Fledermausarten keine Fortpflanzungsstätten; zwar können in den oberen Bereichen des Schornsteins fehlende Fugen nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden, jedoch liegen keine Hinweise auf aktuelle Gefährdung für Leib und Leben der Gartennutzer von Flurstück 187/2 vor (die Gartengrenze ist lediglich 2,0 m vom Fuß des Schornsteins entfernt). Gegenwärtig dürften somit keine Steine oder Fugen fehlen. Da der Schornstein nicht mehr betrieben und unterhalten wird, ist jedoch zukünftig mit zunehmender Baufälligkeit zu rechnen; da er weiterhin im inwändigen Rußbelag aus dem Abrauch giftige Kohlenwasserstoffe wie PAK u.a. enthält, die derzeit mit dem eindringenden Regenwasser in den Boden und in die Umwelt gelangen können, wäre ein baldiger Abriss mit fachgerechter Entsorgung jedenfalls anzustreben. Sollte sich der Abbruch dennoch um Jahre verzögern und Fugen oder gar Steine herausfallen, könnten Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse entstehen.

Der „Worst Case“ besteht also in dem unwahrscheinlichen Fall, dass entweder aktuell übersehene oder zukünftig vor Abbruch noch entstehende Spalten und Hohlräume durch Fledermäuse als Wochenstuben genutzt werden. Vorsorglich wird daher als vorgezogene Ersatzmaßnahme festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4), dass vor dem Abriss 5 Fledermauskästen an den umliegenden Gebäuden angebracht werden.

Als Winterquartier für Fledermäuse eignen sich die vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 186/1 und 187/2 nicht, da sie keine Einflugmöglichkeiten aufweisen und außerdem der Schornstein bei Dauerfrost innerhalb kürzester Zeit komplett durchfriert; frostgefährdete Winterquartiere werden von Fledermäusen instinktiv gemieden. Die Textliche Festsetzung Nr. 6 lässt daher den Abbruch nur in der Zeit der Winterruhe der Fledermäuse zwischen dem 01.11. und dem 15.03. zu. Soll der Abbruch in der übrigen Zeit vom 16.03. bis zum 31.10. stattfinden, muss zuvor mittels aktuellem Gutachten nachgewiesen werden, dass sich keine Fledermäuse im Schornstein und in den Gebäuden aufhalten.

Ein Spitzahorn mit Rindenspalten, die eventuell als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse dienen könnten (allerdings sind keine Nutzungsspuren erkennbar) wird zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzt.

Ergebnis der Potentialabschätzung: Bei Festsetzung der genannten CEF-Maßnahme und des Zeitfensters für den Abbruch ist eine Verletzung des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht zu befürchten.

Vögel

Auf der versiegelten Freifläche (Flurstück 186/1) sind keine Brutvogelvorkommen zu erwarten. Bei der Nachsuche am 30.04.2020[1] und am 12.08.2020[2] wurden auch keine Haubenlerchen festgestellt (beide Stichprobentermine liegen innerhalb der Brutzeit der Haubenlerche), für die das Gelände offenbar zu kleinräumig ist.

Ausgesprochene Stadtvögel, die nicht in Höhlen, sondern in Balkonkästen, (Zier-)Gehölzen oder (Park-) Bäumen frei brüten, wie Amsel, Grünfink, Girlitz, Bachstelze, Elster, Ringel- und Türkentaube werden vom Vorhaben nicht negativ betroffen, da die versiegelte Fläche aufgrund der in den WA fest-

[1] Witterung: 08:00 Uhr: 10 °C, Windstärke 2 Bft, 13:00 Uhr: 18 °C, Windstärke 3-4 Bft, wolkig mit Aufheiterungen
[2] Witterung: 07:00 Uhr: 17 °C, Windstärke 1 Bft, 13:00 Uhr: 28 °C, Windstärke 3 Bft, sonnig, trocken

gesetzten GRZ von maximal 0,4 gegenüber dem derzeitigen Zustand nur sehr moderat steigt und daher keine Brutreviere beseitigt werden. Für anspruchsvollere Garten- und Parkvögel mit freien Nestern am Boden oder in Gehölzen wie Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke sind vom Plangebiet nur maximal 2.000 m² als Lebensraum geeignet. Dies ist maximal ein Drittel der erforderlichen Mindest-Reviergröße z.B. des Rotkehlchens, die in der Literatur übereinstimmend mit ca. 7.000 m² angegeben wird (z.B. Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen 2001, Urs N. Glutz von Blotzheim 1988). Das Vorhaben zerstört somit keine ganzen Reviere der Boden- und Gehölzbrüter i.S.v. § 44 BNatSchG.

Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Haussperling, Kohlmeise und Hausrotschwanz wurden während der Stichprobentage 30.04.2020 und 12.08.2020 (Witterung siehe Fußnote der Vorseite) an den abzubrechenden Gebäuden bzw. dem Schornstein nicht beobachtet. Für die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter gelten bezüglich der Existenz von Einflugöffnungen und Höhlen die obigen Darstellungen für die Fledermäuse. Vorsorglich wird daher als vorgezogene Ersatzmaßnahme festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4: CEF-Maßnahme), dass vor dem Abriss je 2 Höhlen- und Halbhöhlennistkästen an den umliegenden Gebäuden angebracht werden.

Ergebnis der Potentialabschätzung mit Stichproben-Überprüfung für Vögel: Bei Festsetzung der genannten CEF-Maßnahme ist eine Verletzung des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht zu befürchten.