

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan Nr. 27 Wohngebiet "An der Schlossaue"
der Stadt Eilenburg**

gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeines

1.1 Örtliche Situation

Die Große Kreisstadt Eilenburg (ca. 19. 000 EW) gehört innerhalb des Freistaates Sachsen dem Landkreis Delitzsch an. Die Stadt ist Mittelzentrum und liegt 25 km nordöstlich von Leipzig.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km nordöstlich des Stadtzentrums Eilenburg.

Es ist eingebettet zwischen Kleingartenanlagen und dem vorhandenen Ilburg-Stadion und bis zur Ausgliederung außerdem Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Mittlere Mulde".

1.2 Verfahren

Für die Grundstücke entlang der Straße Schlossaue sollte bereits 1994 durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung Baurecht erlangt werden. Dieses Vorhaben scheiterte, da nach Ansicht der genehmigenden Behörde (RP Leipzig) die entsprechenden Voraussetzungen ("Fehlendes Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht") nicht gegeben waren.

Das Verfahren wurde mit Beschluss der Stadt Eilenburg vom 02.10.95 eingestellt.

Das zeitgleich dazu angeschobene Verfahren zur Ausgliederung des Gebietes aus dem LSG "Mittlere Mulde", als Voraussetzung der Realisierung des Vorhabens, stagnierte somit aus diesem Grund ebenfalls.

Entsprechend der veränderten Voraussetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 27 "An der Schlossaue" wird das Ausgliederungsverfahren wieder aufgenommen.

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan für die Gemarkungen Eilenburg, Hainichen und Wedelwitz vom Dezember 1998 ist das Plangebiet als zu entwickelnde Wohnbaufläche

(W 7) dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 (2) BauGB ist somit gegeben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gebiet ist ca. 2 ha groß.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Kleingartenanlage "Muldenaue", im Osten unmittelbar an den Hochwasserschutzdeich des Mühlgrabens, der in Richtung Lübbisch verläuft. Im Norden wird es von einem öffentlichen Weg (im Rahmen der Baumaßnahme Sportstadion umverlegte Schlossaue), der zum Lübbisch führt, und im Westen von der Wohnanliegerstraße Schlossaue begrenzt.

Die Höhenlage ist etwa 99.50 bis 100.00 ü. HN.

Das Plangebiet umfasst die im privaten Besitz befindlichen Flurstücke 21/11, 21/12, 21/7, 21/8, 22/2, 22/3, 22/5, 22/7, 22/9, 22/11, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 22/20, 22/21, 22/22, 22/23, 22/24, 22/25, 22/26, 22/28, 22/29, 22/30 und eine Teilfläche des Flurstückes 143/1 (Straße Schlossaue) und des Flurstückes 145 (öffentlicher Weg) der Flur 21 in der Gemarkung Eilenburg.

Das Gebiet hat den Charakter einer privaten Gartenanlage mit großzügig bemessenen Grundstücken, die neben vorwiegend massiven Wochenendhäusern bereits mit 2 Eigenheimen bebaut sind.

1.4 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Aufstellung des B-Planes gehen langfristige Bemühungen von im Gebiet ansässigen Eigentümern voraus, ihre Grundstücke einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Straße „Schlossaue“ trennt zum jetzigen Zeitpunkt Außenbereich und Wohnbebauung. Westlich der Straße wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Sportzentrum Eilenburg“ neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sportstadion, Baurecht für 5 Wohngrundstücke geschaffen, deren Bebauung bereits realisiert wurde.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in der o.g. Straße sämtliche, für eine ausreichende Erschließung erforderliche Medien, wie Abwasser- und Trinkwasserleitungen, anliegen und eine unproblematische Versorgung mit Elektroenergie, Gas usw. gesichert ist.

Ein entscheidender Aspekt für die Darstellung der zu entwickelnden Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde darin gesehen, dass eine „Ausuferung“ des Gebietes auf Grund der vorhandenen Grenzen nicht möglich ist. Der Hochwasserschutzdamm im Osten, die Kleingartenanlage „Muldenaue“ im Süden, die Straße „Schlossaue“ im Westen und das nördlich angrenzende Sportstadion schränken jegliche Weiterentwicklung ein.

Zusätzlich zu den zwei vorhandenen können an diesem Standort 14 neue Eigenheime errichtet werden, die durch ihre ruhige Lage, in der Nähe zum Stadtzentrum einen kleineren attraktiven Wohnstandort bilden. Dies stellt ein wichtiges Kriterium dar, durch Schaffung von Wohnbauland weitere Abwanderungen von Bürgern in ländliche Regionen zu vermeiden. Weiterhin ist auch der Fakt nicht außer acht zulassen, dass in der Gemarkung Eilenburg relativ wenige, noch nicht erschlossene Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

1.5 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Eilenburg Wohngebiet "An der Schlossaue" liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- BauGB : Baugesetzbuch
in der Neufassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, ber.1998 S.137)
zuletzt geändert durch Gesetze vom 15.12.97 (BGBl. I S. 2902),
vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108)
- SächsGemO : Sächsische Gemeindeordnung
vom 21. April 1993 (SächsGVbl. S. 301 ff.) zuletzt geändert
durch Gesetz vom 03.05.99 (SächsGVbl. S. 190)
- SächsBauO: Sächsische Bauordnung
in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des
Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18.03.99 (SächsGVbl.
Nr. 4/1999, S. 85)
- BauNVO : Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der
Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.
132) zuletzt geändert durch Art. 3 des
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.
April 1993 (BGBl. I S. 466)
- SächsNatSchG : Sächsisches Naturschutzgesetz
Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in
der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Oktober 1994 (GVBl.
S.1601,
ber. 1995 S. 106) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
14.06.99 (SächsGVBl. S.88, 115)
- PlanzV : Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.
58)
- SächsWG : Sächsisches Wassergesetz in der Neufassung vom 21. Juli 1998

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den vorliegenden Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 (2) BauNVO festgesetzt.

Entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wurden § 4 Abs. 2 Punkt 3 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Städtebauliche Gründe hierfür waren die geringe Größe des Gebietes sowie dessen gewachsene Struktur. Mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ist die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes gegeben.

Da das Plangebiet noch im LSG (siehe dazu Pkt. 1.2) liegt, sollen die geplanten Nutzungseinschränkungen den Umfang des Eingreifens in den Naturhaushalt so gering wie möglich halten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Vollgeschosszahl bestimmt.

Um den Eingriff in die Natur gering zu halten, wurde mit der GRZ von 0,3 nicht an die Obergrenze des § 17(1) BauNVO herangegangen. Eine mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,4 wurde eingeräumt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Traufhöhe und Festlegung der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Sie wurden so gewählt, dass sich die Gebäude harmonisch in die vorhandene grüne Kulisse einfügen. Auf eine Festsetzung der Firstrichtung wurde verzichtet, da die lockere Bebauung dies verträgt und in den Baufeldern mit relativ geringen Abmessungen nicht noch die Firstrichtung vorgeschrieben werden kann.

Ein am Rande des Plangebietes liegendes schmales Grundstück (Flurstück 21/11-Baufeld 1) kann mit einem 2-geschossigen Gebäude mit nicht ausgebautem flachem Satteldach bebaut werden im Gegensatz zu der übrigen Bebauung (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss).

Das Plangebiet liegt in der Muldenaue.

In diesem Bereich ist das Grundwasser nicht tiefer als 2,0 m unter Gelände, in Hochwasserzeiten ist mit einem höchsten Grundwasserstand bei 0,30 m unter Gelände zu rechnen.

Zwischen Mühlgraben, Mulde und Grundwasser besteht eine hydraulische Verbindung, d.h. das Grundwasser unterliegt geschwächt und zeitlich etwas verschoben den Wasserstandsschwankungen der Mulde (siehe auch Hinweise 7.4).

Siehe dazu auch das Gutachten, welches von der Stadt Eilenburg für den Bau des in der Nähe gelegenen Sportzentrums eingeholt wurde (Gutachten Nr. 19693 vom 25.06.93, Büro für Baugrunduntersuchungen, Ing.-Geologie und Hydrologie H. Voigtmann, Winnenden 3).

Eine Unterkellerung der Wohnhäuser (bei Einhaltung der max. zulässigen Traufhöhe liegt die Kellersohle mind. 2,0 m unter dem Gelände) ist nur unter Beachtung eines Bodengutachtens, entsprechender konstruktiver Maßnahmen gegen Auftrieb und in wasserdichter Betonausführung möglich.

Die Hausform –Einzelhaus– gemäß § 22 BauNVO ist als allseitig freistehendes

Gebäude, das über ein selbstständiges Erschließungselement verfügt, definiert. Ergänzend zur o.g. Festsetzung und der Anordnung der Baufelder, die bereits recht eindeutig sind, wurde zusätzlich die offene Bauweise festgesetzt, um Unklarheiten insbesondere für das Baufeld 12 auszuschließen.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufelder decken sich zumeist mit bereits bebauten und versiegelten Flächen oder setzen bei Errichtung der Wohnhäuser unter Beachtung der Abstandsflächen gem. Sächsischer Bauordnung (SächsBO) teilweise den Rückbau der Bungalows oder Nebenanlagen voraus.

Als weitere geeignete Maßnahme, die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu minimieren, sind zusammenhängende Flächen im Plangebiet festgesetzt, die von jeglicher Bebauung (auch von Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO) freizuhalten sind. Siehe dazu auch Pkt. 2.6.

Aus der Orientierung am Bestand und am Eigentum resultieren Baufelder, die nur über 2 Grundstücke gleichen Besitzes zu realisieren sind, wie die Baufelder 3, 4, 5, 12, 13 und 14.

Die Baufelder 12 und 15 werden über bodenordnende Maßnahmen die für eine separate Bebauung zu kleinen Gartengrundstücke Flurstücke 22/26, 22/19 und 22/20 zu Bauland auf.

2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Beschränkung der Anzahl der Garagen und Carports pro Grundstück soll dem angestrebten geringen Grad der Bodenversiegelung dienen.

Pro Baugrundstück sind außerhalb des Baufeldes 1 Garage mit < 30 m² und 1 Carport < 30m² zulässig. Unter Carport ist ein Stellplatz mit darüberliegendem, auf Stützen ruhendem Schutzdach zu verstehen.

Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO sind als Gartengerätehaus und als Einrichtung für Kleintierhaltung mit bis je 5 m² Grundfläche ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Verkehrserschließung

Der größte Teil des Wohngebietes wird von der vorhandenen, ausgebauten und öffentlich gewidmeten Straße Schlossaue aus erschlossen, die als Bestandteil des B-Planes Nr. 14 „Sportzentrum Eilenburg“ bereits festgesetzt ist. Zur Darstellung der verkehrsseitigen öffentlichen Erschließung des Gebietes wurde ein ca. 2,5 m breiter Streifen der Straße Schlossaue in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Erschließung des nordöstlichsten Baugrundstückes (Flurstück 22/3, Baufeld 10) erfolgt über den zum Damm führenden öffentlichen Weg. Der Zufahrtsbereich zu diesem Grundstück wurde über eine Breite von 10 m festgelegt, um eine gewisse Variabilität zu gewährleisten. Zulässig ist jedoch nur eine Zufahrtsbreite von 3,0 m, wofür dann auch eine Unterbrechung der anzupflanzenden Hecke zu gewährleisten ist.

Über eine private Stichstraße von insgesamt 3,50 m Breite werden die rückwärtigen Grundstücke (Baufelder 3, 12, 13, 14 und 15) an die öffentliche Straße angebunden. Entsprechend den Vorstellungen der Eigentümer soll diese Straße auch zukünftig eine private Verkehrsfläche bleiben. Diese Stichstraße (gemäß den –Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85)- sind für Wohnwege Breite 3,0 m zuzüglich 0,25 m beidseitigem Sicherheitsstreifen ausreichend) erhält einen Wendehammer in Anlehnung an den Wendeanlagentyp 2 (Wendehammer für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge, d.h. 2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, LKW 16,0 t) einschließlich der geforderten Freihaltezone und eine Ausweitung des Kurvenradius zum Einbiegen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus Anfahrtsrichtung Stadt her. Dieser Wendehammer befindet sich zum überwiegenden Teil auf dem Flurstück 22/22, auch Teile des Flurstückes 21/8 werden für die Wendeanlage benötigt. Entsprechend den Forderungen der Feuerwehr ist eine Verkleinerung der Fläche nicht möglich, im Ausnahmefall ist eine „Probefahrt“ anhand örtlicher Gegebenheiten praktikabel. Falls diese Straße als öffentliche Straße gewidmet werden sollte, sind zur Einrichtung von Sicherheitsstreifen sowie für die Errichtung von Straßenbeleuchtungsanlagen die jetzt bestehenden Zäune um ca. 0,5 m in die Grundstücke hineinzusetzen. Auf Grund der beengten Straßenverhältnisse sind dann zum Zweck der ungehinderten Befahrbarkeit die Grundstückszufahrten zurückzusetzen.

2.5 Grünflächen, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In dem Grünordnerischen Teilbeitrag vom 13.04.00 zum Bebauungsplan wurden vom Naturschutzinstitut AG Region Leipzig neben der zeichnerischen Erfassung der Biotoptypen und der Nutzung im Ausgangszustand eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung und Maßnahmevorschläge gemacht.

Es wurde festgelegt, dass für jedes Wohnhaus mindestens 2 Großsträucher zu pflanzen sind, wobei diese dauerhaft zu erhalten und Ausfälle gleichwertig zu ersetzen sind. Diese Festsetzungen gehen nicht über die ohnehin übliche Nutzung von Wohngebieten hinaus. Es werden damit keine besonderen unzumutbaren Aufwendungen einhergehen. Diese Neuanpflanzungen tragen in entscheidendem Maß zur weiteren intensiven Durchgrünung des Gebietes bei. Es wäre aus Gründen einer gewissen Abschirmwirkung zum östlich angrenzenden NSG wirkungsvoll, diese Neuanpflanzungen, dort, wo es möglich und sinnvoll wäre, jeweils östlich der Neubebauungen anzuordnen.

Auf die Festlegung eines parallel zum Deichschutzstreifen verlaufenden Gehölzstreifens wurde verzichtet, da einerseits vorhandene Garagen und teilweise sich am Bestand orientierende Baufelder einer konsequenten Umsetzung entgegenstehen würde. Weiterhin wäre ein durchgängiger Gehölzstreifen sicherlich nur im Zeitraum Frühjahr/Sommer effektiv wirksam, in den dunkleren Herbst/Wintermonaten und der damit verbundenen stärkeren Beleuchtung des Gebietes ist durch die Entlaubung der Gehölze kaum Wirkung zu verzeichnen. Bei der Betrachtung der Lichteinwirkungen in das benachbarte Schutzgebiet ist es sicherlich auch nicht unerheblich, dass eine Höhenbeschränkung von max. 4,2 m Traufhöhe vorgenommen wurde und damit ein sanftes Einfügen in die Landschaft gewährleistet wird. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der in diesem Bereich ca. 1,10 bis 1,20 m hohe Deich im Rahmen der geplanten Deichsanierungsmaßnahmen noch auf ca. 1,40 erhöht werden soll.

Zur Vermeidung von nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes (NSG) „Mulde aue nördlich von Eilenburg“ sollten gemäß § 16 Abs. 4 SächsNatSchG Außenleuchten so installiert werden, dass Lichteinstrahlungen in das NSG weitestgehend vermieden werden.

Es wird außerdem die Anwendung von Pflanzenmaterial aus dem Landschaftsraum empfohlen, da durch deren Klimaanpassung eine bessere Anwuchsgarantie gewährleistet werden kann.

Standorttypische Pflanzenauswahl heimischer Arten begründet relativ geringe Erstaustattungs- und Pflegekosten.

Eine beiliegende Pflanzliste, die in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet wurde, ist für die zukünftigen Bauherren eine Entscheidungshilfe bei der Auswahl.

Es wird weiterhin empfohlen, die innerhalb der Grundstücke durchzuführenden Pflanz- und Begrünungsarbeiten in der der Fertigstellung bzw. nach Bezug des Hauses folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Bäume mit Erhaltungsgebot sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Entlang der Grenzen der Flurstücke 22/2 und 22/3 ist auf der Fläche des bisherigen öffentlichen Weges eine Hecke von Großbüschen anzupflanzen. Sie kann nur durch eine 3,0 m breite Zufahrt auf das Flurstück 22/3 und am Standort des Unterflurhydranten in Nähe des Dammes unterbrochen werden.

Innerhalb dieser Fläche ist weiterhin die Neuanlage einer Deichüberfahrt durch Anschluss an die umverlegte Schlossaue zu gewährleisten. Durch diese Maßnahme gehen nur geringfügige Ausgleichsflächen verloren, so dass ein zusätzlicher Ausgleich nicht zwingend erforderlich wird (siehe auch 2.9).

Durch die Pflanzung der Hecke wird neben positiven ökologischen Wirkungen ein zusätzlicher Sichtschutz in nördlicher Richtung für die angrenzenden Wohngrundstücke erreicht.

Die Pflanzung unterschiedlicher Arten bewirkt eine hohe ökologische Strukturvielfalt der flächigen Strauchpflanzung.

Zur Kompensation der in einem Landschaftsschutzgebiet durchzuführenden Baumentnahmen übernimmt die Stadt Eilenburg nach anteilmäßiger Verrechnung der Pflanzung von Groß- und weiteren Sträuchern die Pflanzung von 36 heimischen Laubbäumen (Herleitung der Anzahl siehe Grünordnerischer Teilbetrag, Abschnitt Eingriffs- / Ausgleichsberechnung).

Für die Pflanzung der 36 Laubbäume ist ein Anteil des sich im kommunalen Eigentum befindlichen Flurstückes 18 der Flur 46, das sich im Bereich der Kastanienallee befindet, vorgesehen. Als Realisierungszeitraum wird eine Zeitspanne von 2 Jahren nach Erlangung der Rechtskraft des B-Planes als angemessen festgelegt.

Zur rechtlichen Sicherung gibt die Stadt Eilenburg gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Delitzsch eine Absichtserklärung zur Durchführung der o.g. naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen ab.

Bei der Bepflanzung großflächiger Fassaden sollte beachtet werden, dass auf der West- und Südseite Arten sonniger Standorte und auf der Nord- und Ostseite schattenverträgliche Arten gepflanzt werden.

Die Anlage einer Dachbegrünung auf Gebäuden / Gebäudeteilen mit Flachdach und solchen bis zu 10 % Dachneigung (z.B. Garagen) wird empfohlen.

2.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

In der Planzeichnung wurde gemäß § 9(1), Nr. 10 BauGB festgesetzt, die Flächen auf einer Breite von 7 Metern entlang der Straße Schlossaue von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Dies bedeutet einen Gewinn an begrünter Fläche als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Natur, eine Begrenzung der Bodenversiegelung und den Erhalt vorhandener Vegetationen. Gleichzeitig wird für die Baugrundstücksbesitzer eine Reduzierung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche gegenüber den Versorgungsträgern erwirkt.

2.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

In der Planzeichnung wurde als nachrichtliche Übernahme gem. § 9(5), Nr. 1 BauGB die Fläche entlang des Hochwasserschutz-Deiches aufgenommen. Gemäß § 87a Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) sind auf einem 5 m breiten Schutzstreifen am Fuß des Dammes untersagt:

1. das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern
2. das Schädigen und Entfernen der Grasnarbe
3. die Errichtung von baulichen Anlagen und Einfriedungen
4. das Setzen von Masten und sonstigen Merkzeichen
5. Abgrabungen und Eintiefungen
6. das Verlegen von Leitungen im Boden
7. das Halten von Geflügel
8. das Weiden und Halten von Huftieren, ausgenommen das Hüten von Schafen
9. das Lagern von Stoffen und Gegenständen sowie
10. das Befahren mit Kraftfahrzeugen und das Reiten außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen

Dies könnte für die privaten Grundstücke, die bis an den Dammfuß reichen, eine Entnahme von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bewuchs und ein Zurücknehmen der Einzäunung bedeuten.

Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern bedürfen der Umsetzung durch die Untere Wasserbehörde.

Die vorhandene Deichüberfahrt wird auch zukünftig gesichert.

Da bei Beibehaltung der jetzigen Lage geplante Ausgleichsflächen in Größenordnungen beansprucht würden, ist im Rahmen der Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen eine Umverlegung der Deichzufahrt in östlicher Richtung erforderlich. Es erfolgt ein direkter Anschluss an die umverlegte Schlossaue (siehe auch 2.5).

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass auf Grund des Stadions und seiner Nebenanlagen für das Plangebiet bereits eine Vorbelastung vorliegt und aus diesem Grund ein Schallschutzgutachten erforderlich wurde.

Das beauftragte Ingenieurbüro ECO AKUSTIK GmbH Taucha führte Immissionsmessungen für verschiedene Nutzungsarten des Sportzentrums u.a. auch an der Wohnbebauung beidseitig der Schlossaue durch.

Die Ergebnisse der Messungen zeigen, dass es bei einer Anwendung des Nutzungskonzeptes vom 06.08.99 für das Sportzentrum (Anlage der Lärmprognose)) nur zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von max. 1 dB/(A) am nächstliegenden schutzwürdigen Immissionsort kommt.

Durch die Schallschutztechnischen Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) (DIN 18005) außerhalb der Ruhezeiten gemäß § 2 Abs.1 Nr. 3 der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) bei Betrieb des Stadions mit Lautsprecheranlagen am Sonntag (Punktspieldauer 4,5 Std. und Lautsprechernutzung 1 Std.) eingehalten wird. Auf der Grundlage des o.g. Nutzungskonzeptes für das Sportzentrum kann davon ausgegangen werden, dass an der nächstgelegenen Bebauung (Baufeld 9) Richtwerte außerhalb der Ruhezeiten montags bis freitags und sonntags eingehalten werden. Richtwertüberschreitungen treten dagegen samstags im Rahmen von Punktspielen im Stadion mit Lautsprecheranlagen auf. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verlängerung der Einwirkzeiten der Lautsprecheranlagen (Dauer 1 Stunde) auch sonntags zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes außerhalb der Ruhezeiten an der nächstgelegenen Wohnbebauung führen kann.

Entsprechend dem o.g. Nutzungskonzept sind an den Sonntagen vormittags und nachmittags sowie samstags vormittags Punktspiele vorgesehen. Diese maximale Belegung ist allerdings laut Aussage des Vereins nicht wöchentlich zu verzeichnen. Falls jedoch eine entsprechende Konstellation zutreffen sollte, ist eine Überschreitung der gemäß DIN 18005 vorgeschriebenen Orientierungswerte von maximal 55 dB(A) um maximal 1 dB(A) durchaus als im Rahmen des Tolerierbaren hinzunehmen. Sollten zukünftig Konfliktsituationen auftreten, besteht die technische Möglichkeit der Drosselung der Lautsprecheranlagen, die ja das eigentliche Problem der Lärmemissionen darstellen.

Aktiver Lärmschutz, wie Lärmschutzwände bzw. -wälle, der nur an der Quelle seiner Entstehung bzw. am Immissionsort selbst effektiv wirksam wird, würde nicht den gewünschten Effekt der Immissionsminderung bringen.

3. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gesichert. In der Straße Schlossaue und im öffentlichen Weg liegt eine GG 200 als innerstädtische Transportleitung. Zusätzlich befindet sich in der Schlossaue eine AZ 100 Trinkwasserleitung mit Einzelanschlüssen zu den anliegenden Grundstücken.

Löschwasser:

Der Grundsatz Löschwasser für die Wohnbebauung ist nach Vorabstimmung mit der Feuerwehr Eilenburg durch den Unterflurhydrant auf der 200er Trinkwasserleitung am

nördlichen Ende der Straße Schlossau gesichert.

Abwasser:

Nach Vorabstimmung mit dem Abwasserzweckverband "Mittlere Mulde" ist der gesamte Bereich Schlossau an die zentrale Kläranlage der Stadt Eilenburg angeschlossen, so dass eine Vorklärung der Abwässer nicht erfolgen muss.

Die Grundstücke entlang der Straße Schlossau verfügen bereits über Anschlüsse an die Abwasserleitung DN 300, die am öffentlichen Weg endet.

Weitere Anschlüsse sind über die private Stichstraße und dem Einräumen nachbarschaftlicher Leitungsrechte (z.B. gibt Flurstück 22/9 Leitungsrecht für Flurstück 22/3) möglich.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entsorgt. Innerhalb der Privatgrundstücke sollte Regenwasser in Wasserzisternen oder Sammelbehältern aufgefangen und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden (siehe auch Hinweis 7.4).

Elektroenergie:

Nach Vorabstimmung mit dem Versorgungsträger ist die Erschließung mit Elektroenergie durch eine netztechnische Verstärkung der vorhandenen Freileitung möglich. Eine neue Versorgungsleitung ist in die Stichstraße zu führen.

Erdgas:

Nach Vorabstimmung mit dem Versorgungsträger ist eine Gasversorgung der neuen Wohngrundstücke grundsätzlich netztechnisch möglich, da in der Straße Schlossau eine PE 100 Erdgasleitung bis zum Stadion liegt.

4. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	ca.	18.970 m ²
davon Wohngrundstücksfläche		16.670 m ²
öffentliche Verkehrsfläche		1.165 m ²
private Verkehrsfläche	ca.	550 m ²
öffentl. Grünausgleichsfläche (Hecke)	ca.	585 m ²

5. Überschlägig geschätzte Kosten (Brutto)

5.1 Straßenausbau und Erschließung

5.1.1 <u>Straßenausbau (Stichstraße einschl. Wendehammer)</u>		
ca. 440 m ² Fahrbahnfläche	x 150,00 DM/m ²	= 66.000,00 DM
ca. 110 m ² unbefest. Randstr.	x 20,00 DM/m ²	= 2.200,00 DM
5.1.2 <u>Entwässerung</u>		
ca. 150 m Schmutzwass.ltg. mit Rohrgraben	x 80,00 DM	= 12.000,00 DM
ca. 8 Stück Kontroll- bzw. Anschl.schächte	x 1500,00 DM	= 12.000,00 DM
5.1.3 <u>Elektroversorgung</u>		
150 m Elektroleitungen sowie Straßenbeleuchtungen		= 35.000,00 DM

- 5.1.4 Trinkwasser
150 m Trinkwasserleitungen einschl. 8 Anschlüsse pauschal = 38.000,00 DM
- 5.1.5 Erdgas
150 m Erdgasleitungen einschl. 8 Anschlüsse pauschal = 40.000,00 DM

5.2 Grünordnerische Maßnahmen

- 5.2.1 Ausgleichspflanzung
(Nordseite Plangebiet, entlang der Grenzen Flurstücke 22/2 und 22/3)
- 160 Großsträucher auf 320 m² (verpflanzter Heister 60-100 o.B.)
einschl. Erhaltungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre
je Strauch 20,00 DM = 3.200,00 DM
- 440 Sträucher, Heister < 60-100 auf 250 m²
einschl. Erhaltungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre
je Strauch 10,00 DM = 4.400,00 DM
- 5.2.2 Ersatzpflanzung
(außerhalb des Plangebietes auf städtischem Flurstück)
entsprechend der Pflanzkonzeption vom Mai 2000
- Pflanzung heimischer Laubbäume, 12-14 cm, 2-3x verpflanzt
ca. 400,- DM je Baum, 36 Stück = 14.400,00 DM
3-jährige Anwuchs- und Entwicklungspflege 2.520,00 DM
- Gesamtsumme (grünordnerische Maßnahmen) 24.520,00 DM

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnung:

Von der Planung werden nur private Grundstücke berührt. Die Baufelder 3, 4, 5, 12, 13, 14 und 15 setzen bodenordnende Maßnahmen auf freiwilliger Basis voraus. Die Ausbildung der Stichstraße mit Wendehammer verlangt Abtreten privater Flächen zum Zwecke der Erschließung.

Erschließung:

Sollte die private Stichstraße als städtische Straße ausgebaut werden, werden Erschließungsverträge gemäß § 124 BauGB abgeschlossen.

7. Hinweise

7.1 Abfall/Altlasten/Bodenschutz

1. Abfall

Für nicht vermeidbare Abfälle hat im Sinne der Grundpflichten nach §5 Abs.2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 die Verwertung Vorrang vor deren Beseitigung. Abfälle zur Verwertung sind gemäß §5 Abs.2 Satz 3 KrW-/AbfG getrennt zu halten und (wenn erforderlich) zu behandeln.

Auch gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 01.07.1999 dürfen Bau- und Abbruchabfälle einschließlich Straßenaufbruch, soweit sie nach § 5 Abs. 4 und 5 KrW-/AbfG zu verwerten sind nicht auf Deponien abgelagert werden.

2. Altlasten

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand i.S.d. §9 i.V.m. §2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BbodSchG) von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen i.S.d. §2 Abs. 3 BbodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß §4 Abs. 2 BbodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Er hat nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 01.07.1999 die ihm bekannt gewordenen oder von ihm verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde mitzuteilen.

3. Bodenschutz

Wesentlich ist, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden weitestgehend minimiert werden.

Hinsichtlich des Umganges mit dem bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:

Gemäß § 4 Abs.1 und § 6 KrW-/AbfG vom 27. September 1994 sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Planungsgebietes veranlasst sehen.

Darüber hinaus ggf. anfallende, im Planungsgebiet nicht verwertbare Massen sind anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Eine Ablagerung kontaminierter Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.

Auch gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes (Pkt. 18.1.3.5) ist der Boden nicht als Abfall abzulagern. Gleichfalls in diesem Sinne ist die Regel des § 202 BauGB zu sehen, in der die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung und Vergeudung festgeschrieben ist.

Auf die Sicherung einer sinnvollen Verwendung des anfallenden Bodenaushubs wird hiermit hingewiesen.

Durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, weitestgehende Begrünung) ist die künftige Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

In Ergänzung wird zur weiteren Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Boden auf folgende zusätzliche Maßnahmen zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme/- beeinträchtigung hingewiesen. Auf deren Einhaltung ist von den bauausführenden Firmen zu achten:

- Freihalten der baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung (im Rahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Baustoffen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§ 7 Abs. 1 und 2 SächsABG).

7.2 **Lage und Höhenpunkte**

Das Lage- und Höhepunktfeld ist gemäß § 22 SächsVermG zu erhalten.

7.3 **Denkmalschutz/Archäologie**

Gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen vom 3. März 1993, veröffentlicht am 16.03.1993, § 20 Abs. 1 und 2, sind beim Auffinden von Sachen, Sachgesamtheiten, Teilen und Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, auch von Bodenfunden, diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind im unveränderten Zustand, bis max. nach Ablauf des 4. Tages nach der Anzeige zu erhalten und zu sichern.

7.4 Baugrund

Im Plangebiet ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abgrabungen):

Mächtigkeit	Geologische Bezeichnung	Geolog. Alter
1 bis 4 m	Auelehm	Quartiär, Holozän
4 bis 10 m	Sand und Kies und Flussschotter)	Quartiär, Holozän Weichselkaltzeit

Zusätzlich zu den bereits vorliegenden Baugrunduntersuchungen für das angrenzende Sportstadion sollten nachfolgende Hinweise beachtet werden:

1. Eine objektkonkrete Baugrunduntersuchung zur Ermittlung des Gründungsaufwandes ist empfehlenswert.
2. Es ist mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen.
3. Regenwasserversickerung ist als ungünstig bzw. nicht gegeben einzustufen.
Es wird eine Regenwassersammlung und -weiterverwendung empfohlen.

Hinweis zur möglichen Gefährdung des Gebietes durch Druckwasser:

Es ist nicht auszuschließen, dass es bei länger anhaltendem Hochwasser des Mühlgrabens im Wohngebiet zu Vernässungserscheinungen (Druckwasser) kommen kann, die durch natürliche hydraulische Verbindungen im Untergrund hervorgerufen werden.

8. Anlagen zur Begründung

- Grünordnerischer Teilbeitrag vom August 1999, mit Überarbeitung vom 13.04.00
- Schalltechnische Untersuchung vom September 1999, Überarbeitung vom April 2000
- Pflanzkonzeption vom Mai 2000

Aufgestellt: U. W e b e r
Dipl.-Ing. Architektin

Eilenburg, den 06.10.2000

INHALTSVERZEICHNIS

Deckblatt	1 Seite
Inhaltsverzeichnis	1 Seite
Begründung	14 Seiten
Grünordnerischer Teilbeitrag (Stand 13.04.2000)	1 Zeichnung Seiten
Zeichnerischer Teil: -Bestandsplan/Biotoptypen und Nutzung	
Textlicher Teil: -Beschreibung der Biotoptypen und Nutzung im Ausgangszustand -Biotop-Bewertung -Maßnahmenvorschläge -Eingriffs- und Ausgleichsberechnung -Anlage Pflanzlisten	
Schalltechnische Untersuchung (Stand April 2000)	
Planzeichnung des Bebauungsplanes	1 Zeichnung