

## **BEGRÜNDUNG**

**zum**

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 40 „Am Mühlgraben II“**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

#### **INHALT**

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines – örtliche Situation
3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung
4. Planungsgrundlagen
  - 4.1 Raumordnung
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 vorhandene Bebauungspläne
  - 4.4 sonstige Planungen
5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Verfahren
7. Textliche Festsetzungen
  - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 7.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 7.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  - 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 7.6 Vorbeugender Hochwasserschutz
  - 7.7 Grünflächen und Baumerhaltungsgebote
  - 7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Bodenschutz
10. Verkehrserschließung
11. Technische Ver- und Entsorgung
12. Flächenangaben
13. Rechtsgrundlagen
14. Anlagen

## **1. Anlass der Planung**

Das Grundstück des Plangebietes wurde ursprünglich von der Deutschen Post für Postdienstleistungen und Lagerzwecke genutzt und stand seit mehreren Jahren leer. Aufgrund der Lage mitten in der Stadt ist beabsichtigt, das Grundstück umzunutzen und ebenfalls mit Wohnhäusern zu bebauen. Nach derzeitiger Rechtslage könnten am Standort lediglich 2 Wohnhäuser gebaut werden. Mit der Planung erfolgt eine intensivere Auslastung des attraktiven Grundstücks.

## **2. Allgemeines - örtliche Situation**

Die Stadt Eilenburg mit derzeit 16.612 Einwohnern (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, vorläufige Bevölkerungszahl Stand 31.12.2010) ist Große Kreisstadt und liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen.

Im Regionalplan Westsachsen (REGIONALPLAN WESTSACHSEN, 2008) ist sie als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau, im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (Erfurt – Leipzig – Cottbus) eingestuft. Das Stadtzentrum des Oberzentrums Leipzig ist ca. 25 km in südwestlicher Richtung entfernt.

Das Stadtgebiet von Eilenburg besteht aus den Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte, Eilenburg-Ost, Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Mitte unmittelbar am Zusammenfluss des geteilten Mühlgrabens. Auf dem Grundstück befinden sich eine größere und eine kleinere Halle mit Anbauten. Von der örtlichen Erschließungsstraße „Am Mühlgraben“ führt eine bituminierte Straße mit einem Wendehammer für Lkws zu diesen Gebäuden. Auf der nicht überbauten Fläche war ein Obstgarten angelegt. Die Obstbäume wurden zwischenzeitlich gerodet worden (siehe dazu Punkt 8). Im südlichen Teil befindet sich ein größerer Ahorn.

Unmittelbar südöstlich grenzt das Wohngebiet „Am Mühlgraben“ mit einer Einfamilienhausbebauung an. Nordöstlich befinden sich ältere Wohngebäude, teilweise in Grenzbebauung zum Plangebiet. Westlich fließt der Mühlgraben vorbei, wo erst vor kurzer Zeit eine Hochwasserschutzmauer zur Gefahrenabwehr bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) errichtet wurde.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes sind nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich nach Auskunft des Landratsamtes Nordsachsen und des Landesamtes für Archäologie in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterliche Vorstadtsiedlung, jungbronzezeitliche Siedlung). Aus diesem Grund ist das Landesamt für Archäologie Dresden, Gebietsreferent Herr Dr. Bestrich (Anschrift: Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, T. 0351/89 26 611) rechtzeitig vorher, d.h. mind. 3 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und/oder Planierarbeiten) vom Vorhabenträger über den exakten Baubeginn zu informieren. Der Sachverhalt wurde ebenfalls mit Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht bei Bodenfunden unter dem Punkt 3 –Nachrichtliche Übernahme- vermerkt.

Das Areal ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

Nach Auskunft des Sachgebietes allgemeines Polizeirecht des Landratsamtes Nordsachsen ist das Plangebiet als nicht munitionsverseuchte Geländeteile bekannt. Munitionssucharbeiten sind nicht erforderlich. Bei evtl. Kampfmittelfunden gilt die Anzeigepflicht bei der nächsten Polizeibehörde. Dieser Hinweis ist ebenfalls unter Punkt 4 in der Planzeichnung vermerkt.

## **3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Das Erfordernis zur Aufstellung dieses B-Planes begründet sich mit der Steuerung der städtebaulichen Ziele der Stadt Eilenburg, insbesondere zur Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen. Es wird beabsichtigt weitere Wohnbauflächen für den individuellen Eigenheimbau zu schaffen.

Mit der Nachverdichtung des Standortes wird der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt. Mit der Bereitstellung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau will die Stadt durch Schaffung von Eigentum gezielt Abwanderungen entgegenwirken. Dafür soll u. a. mit dieser Planung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

## **4. Planungsgrundlagen**

### **4.1 Raumordnung**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 und im Regionalplan Westsachsen 2008 sind keine Aussagen enthalten, die gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sprechen. Eilenburg ist als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau eingestuft.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Eilenburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die zu überplanende Fläche ist darin als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

### **4.3 Vorhandene Bebauungspläne**

Für das Plangebiet existieren keine rechtskräftigen Bauleitplanungen. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist für die geplanten Neuaufteilung für ca. 8 Einfamilienhäuser mit erforderlichen Erschließungsanlagen nicht gegeben.

### **4.4 Sonstige Planungen**

Für einen Teilbereich von Eilenburg-Nord gibt es eine Rahmenplanung aus dem Jahr 2001, in der die prinzipielle Erschließung und mögliche Bebaubarkeit des Areals ansatzweise geregelt wurde. Diese Planung sah für das Plangebiet eine Bebauung mit ca. 11 Einfamilienhäusern vor.

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 7.154 m<sup>2</sup>. Von der Planung betroffen ist das Flurstück 125/5 der Flur 21 in der Gemarkung Eilenburg.

Nordöstlich schließen sich die Flurstücke 72/1, 73/1 und 125/4 an, welche als Wohngrundstücke genutzt werden. Südöstlich befinden sich Wohngrundstücke des Wohngebietes „Am Mühlgraben“ mit den Flurstücken 124/29, 124/16, 124/42, 124/43 und 124/44.

Nordwestlich und südwestlich wird das Plangebiet vom Flurstück 125/3 umgeben, worauf sich die Hochwasserschutzmauer des Mühlgrabens und die dazugehörigen Bewirtschaftungsflächen befinden. Auch die umliegenden Flurstücke gehören zur Flur 21 in der Gemarkung Eilenburg.

## **6. Verfahren**

Aufgrund der Vornutzung des Geländes und der Lage, als Lücke umgeben von Wohnbebauung, beabsichtigt die Stadt Eilenburg diesen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Mit diesem B-Plan wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, als Maßnahme der Innenentwicklung, eine Fläche der Wiedernutzbarmachung zugeführt und entsprechend nachverdichtet.

Mit einer Gesamtgrundfläche von rund 7.200m<sup>2</sup> liegt er weit unter dem Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die geplanten Zulässigkeiten

lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. In der näheren Umgebung sind bisher keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Aus diesem Grund können keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirkt. Demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden.

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (Planungen unterhalb des Schwellenwertes von 20.000m<sup>2</sup> - wie in diesem Fall) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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. Textliche Festsetzungen**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Plangebiet wird nach Eintragung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Wohngebietsausweisung resultierte aus der Übernahme der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan.

Im Allgemeinen Wohngebiet wurde die allgemeine Zulässigkeit nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO festgelegt. Zulässig sind danach Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zugelassen wurden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ebenfalls wurden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Es ist der planerische Wille der Stadt Eilenburg, für das Plangebiet diese möglichen allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zuzulassen, da durch derartige Nutzungen in dem relativ kleinen Gebiet negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die geplante Erschließung wäre für diese Nutzungen nicht gegeben.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das WA-Gebiet die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 zugelassen. Das Gebiet war durch die vorhandene Nutzung bereits mit ca. 26% überbaut (Lagergebäude für Postdienstleistungen, Garagen mit bituminierte Zufahrt und Wendehammer). Den zukünftigen Bauwilligen soll für die Wohngebietsnutzung eine entsprechende Überbaumöglichkeit gegeben werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde als Höchstgrenze in Form von maximalen Vollgeschossen festgelegt. Es sollen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein, so dass sich die zukünftigen Gebäude in die umliegende Bebauung einfügen können.

Obwohl der Investor keine Keller bauen will, wurde an diesem Standort ergänzend der Bau von Kellergeschossen prinzipiell ausgeschlossen. Diese Festsetzung resultiert aus den vorhandenen hydrologischen Verhältnissen, welche im Vorfeld gutachterlich untersucht wurden (Geotechnischer Bericht vom 04.11.2011, siehe Anlage). Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festge-

stellt, dass das unter dem Plangebiet anstehende Grundwasser sich im gespannten Zustand befindet. Bei der Errichtung von Kellern ist zu befürchten, dass durch die Durchdringung der Auelehmschichten weitere Aufstiegsmöglichkeiten für drückendes Grundwasser geschaffen werden. Weiterhin wäre für die Herstellung unterkellerten Gebäude bereits bei leicht erhöhten Grundwasserständen die Durchführung einer Grundwasserabsenkung erforderlich.

Für die geplante Erschließungsstraße wurde eine Höhe von 100,3 m bis 101,0 m festgesetzt. Die 100,3 m entsprechen der Höhe der vorhandenen Straße „Am Mühlgraben“ im Zufahrts- und Anschlussbereich. Die neue Straße wird annähernd im gleichen Niveau geführt, wie der jetzige Zufahrtsweg zu den vorhandenen Hallen auf dem Grundstück. Das bedeutet auch, dass Teile der Baugrundstücke entsprechend angehoben (aufgefüllt) werden müssen, um die Abwassererschließung im freien Gefälle zu sichern und die Grundstücke vor Vernässung in den Senkenbereichen zu schützen. Entsprechend geotechnischem Bericht korrespondiert das anstehende Grundwasser mit der Wasserführung des angrenzenden Mühlgrabens und kann damit auch bis über das Geländeniveau ansteigen. In vergangener Zeit wurden derartige Wasseranstiege in den Geländesenken beobachtet. Die Höhenfestlegung soll dem Schutz der geplanten Bebauung dienen.

Des Weiteren wurde als Höhenbeschränkung festgesetzt, dass die Erdgeschoßfußböden nur maximal 0,5 m über der jeweils anliegenden Straße liegen dürfen. Mit dieser Festsetzung in Verbindung mit den zulässigen zwei Vollgeschossen soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen.

## **7.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Baugebiet wurde die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel, Doppel- oder Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden können. Diese Hausformen sind auch im angrenzenden Baugebiet vorhanden und sollen auch hier zulässig sein.

Die Abgrenzung der Baufelder wurde im Plangebiet, bis auf die südöstliche Grenze zu den vorhandenen Wohngebäuden, relativ großzügig gewählt, da es keine städtebaulichen Gründe für eine engere Festsetzung gibt. Die Baugrenze zur südöstlichen Grenze wurde abgerückt, um städtebaulich keine unnötige Enge in das Gebiet zu bringen. Im südlichen Baufeld wurde die Baugrenze bis 1m an den Bewirtschaftungsweg der Hochwasserschutzmauer herangerückt, da das Baufeld aufgrund des Erhaltungsgebotes des Ahorns verkleinert werden musste. Eine Bebauung auf den Anlagen der Hochwasserschutzanlagen kann künftig ausgeschlossen werden, so dass aus brandschutzrechtlichen Gründen eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes auch hinsichtlich Belichtung und Besonnung nicht zu erwarten ist. Die Baugrenze im nördlichen Teil wurde bis an die vorhandene Bebauung herangeführt, da das Nachbargrundstück Flurstücksnummer 73/1 geteilt und das dann hinter liegende Grundstück durch Zukauf aus dem Plangebiet von der neuen Erschließungsstraße aus erschlossen werden soll. Der vorhandenen Bebauung soll damit auch eine Anbaumöglichkeit gegeben werden.

Das ausnahmsweise Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5m kann städtebaulich zugelassen werden.

## **7.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Es wurde festgesetzt, dass pro Wohneinheit mind. zwei Stellplätze zu schaffen sind. Damit soll dem heutigen Motorisierungsgrad Rechnung getragen werden. Die private Nutzung öffentlicher Bereiche soll ausgeschlossen werden. Dabei ist jeweils eine Aufstellfläche vor Garagen und anderen abgesperrten Stellplätzen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sicher zu stellen, um den öffentlichen Verkehr nicht durch haltende Fahrzeuge zu behindern.

## **7.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Ergebnis der geotechnischen Untersuchung vom 04.11.2011 wurde festgestellt, dass aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der im Untergrund anstehenden Auelehmböden und des hohen zu erwartenden Grundwasserstandes eine Versickerung von Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Gebäude entsprechend den Empfehlungen der Deutschen Vereinigung

für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden muss. Eine Zwischennutzung in Zisternen oder als Brauchwasser im Gebäude ist möglich. Damit soll das Baugebiet vor Überflutungen in Extremfällen (Hochwasserführung des Mühlgrabens bei gleichzeitigem Regenereignis) geschützt werden.

## **7.5 Geh- und Fahrrechte**

Als Zufahrt der Landestalsperrenverwaltung zur vorhandenen Hochwasserschutzanlage erfolgte die Eintragung eines Geh- und Fahrrechts (GF-Recht) auf einem neu geplanten Weg. Dieser soll in das Eigentum des Freistaates Sachsen übergehen. In Abstimmung mit der Landestalsperrenverwaltung wurde dafür eine Breite von 4 m festgelegt.

## **7.6 Vorbeugender Hochwasserschutz**

Das Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz umfasst das Gebiet, das bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überflutet wird. In Eilenburg ist in etwa der gesamte Innenstadtbereich betroffen, der 2002 überflutet wurde. Das Plangebiet zählt auch dazu. Es handelt sich bei Vorbehaltsgebieten um Grundsätze der Regionalplanung, die allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für zukünftige Abwägungs- oder Ermessungsentscheidungen enthalten. In den „Empfehlungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz“ (Hochwasserschutzfibel) wird auf die besondere Gefahr, die durch versagende Öltanks verursacht wird, hingewiesen. Angesichts der aufgetretenen Verschmutzungen während und im Nachgang des Hochwassers 2002 (insbesondere der Karl-Marx-Siedlung und im Ortsteil Hainichen) wurden innerhalb des Plangebietes generell Ölheizungen ausgeschlossen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches wurde eine öffentliche Grünfläche für einen Deichverteidigungsweg (5 m Breite) festgesetzt. Dieser Bereich wurde in Abstimmung mit der Landestalsperrenverwaltung festgelegt und dient der Bewirtschaftung und der Verteidigung der angrenzenden Hochwasserschutzmauer. Die Grünfläche wurde weiter nördlich noch erweitert, um die Grundstücksgrenzen zu begradigen und eine durchgängige Befahrbarkeit für Wartungsfahrzeuge der Talsperrenverwaltung zu gewährleisten.

## **7.7 Grünflächen und Baumerhaltungsgebote**

Im Süden des Baugebietes befindet sich ein großer zu erhaltender Ahorn. Dieser wurde im Vorfeld vom Baumschutzgremium der Stadt Eilenburg begutachtet, mit dem Ergebnis, dass dieser zu erhalten ist. Das Erhaltungsgebot ist in die Planung übernommen worden. Ursprünglich geplante Baufelder wurden dem Erhaltungsgebot angepasst.

## **7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es wurde festgesetzt, dass Einfriedungen und sonstige Anlagen im Bereich der Südwestseite des Wendehammers mindestens 1,0 m vom Fahrbahnrand zurück zu setzen sind. Dieser Abstand ist als Freihaltezone für die Überhangbereiche der Fahrzeuge erforderlich und muss von festen Einbauten freigehalten werden. Die weiter erforderlichen Überhangflächen wurden bereits in der festgesetzten Verkehrsfläche berücksichtigt.

Des Weiteren ist eine Einschränkung für Einfriedungen und sonstigen Anlagen entlang der nordöstlichen Straßenseite an der ersten Krümme erforderlich. Dort dürfen diese Anlagen im gekennzeichneten Bereich mit dem Planzeichen „ohne Ein- und Ausfahrt“ nicht mehr als 0,8 m über die Straßeoberfläche hinausragen. Damit soll der Sichtbereich für den Straßenverkehr im Einmündungsbereich freigehalten werden (siehe auch Punkt 10).

## **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.

### Streuobstwiese:

Die unter Punkt 2 bereits beschriebenen gerodeten Obstbäume wurden von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Nordsachsen als Streuobstwiese bewertet. Als Ersatzmaßnahme für diesen besonders geschützten Lebensraum wurden durch die UNB u.a. die Pflanzung von 36 Obstbäumen und 5 Sträuchern auf einer 1.500 m<sup>2</sup> großen Ersatzfläche festgelegt. Da ein entsprechend großes Grundstück in der Kürze der Zeit nicht gefunden werden konnte, sollen nun in Abstimmung mit der UNB auf einem kleineren Grundstück außerhalb des Bebauungsplans (Am Mansberg 26) die Ersatzmaßnahmen erfolgen. In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 14.06.2012 sind die Maßnahmen festgelegt. Es werden Obstgehölze gepflanzt, ein Steinrücken von vorhandenen Büschen freigelegt, eine Anschüttung mit Natursteinen vorgesehen und 6 Nisthöhlen errichtet. Ergänzend ist eine Trockenmauer freizulegen und beschädigte Abschnitte mit Natursteinen zu ergänzen. Dazu wurde eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Grundstücks Am Mansberg 26 abgeschlossen, worin die Anlage und die dauerhafte Bewirtschaftung geregelt wurden. Die rechtliche Sicherung erfolgte über die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Eilenburg.

Da diese Maßnahmen in der Bilanzierung des Eingriffs nicht ausreichten, wurde auf das bei der UNB geführte Ökokonto zurückgegriffen und durch den Vorhabenträger eine Ausgleichszahlung an den Eigentümer der Streuobstwiese Beethovenstraße, Flur 42, Flst. 60/43 (EWV GmbH) geleistet. Die EWW wird kurzfristig bei der UNB den Antrag zur Ausbuchung aus dem Ökokonto stellen.

## **9. Bodenschutz/Abfallrecht**

### Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 entsprechende Hinweise aufgenommen, welche bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

### Grundwasserschutz

Bei Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§49 Abs. 1 S.1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§49 Abs. 1 S.2 Wasserhaushaltsgesetz).

### Abfallrecht

Bei der Baumaßnahme entstehende Abfälle (z.B. Auskoffermaterialien, Straßenaufbruch, Bauschutt usw.) sind in erster Linie nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 in der derzeit gültigen Fassung ordnungsgemäß zu verwerten. Bei der Verwertung ist zu beachten, dass das Material kontaminationsfrei (schadstofffrei) ist, d.h. vor Verwertung der Materialien sind diese zu separieren und einer ordnungsgemäßen Behandlung zuzuführen. Sollte kein Wiedereinbau erfolgen, sind die zu verwertenden Bau- und Abbruchabfälle gemäß § 2 Abs. 5 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) einer Bauschuttrecyclinganlage zuzuführen und nicht zu deponieren. Ist eine Verwertung des Bauschutts wirtschaftlich nicht zumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG), ist dieser ordnungsgemäß und nachweislich in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Kontaminierte (schadstoffhaltige) Abfälle und Materialien (Kabelreste, Dachpappe, Fußbodenbeläge usw.) sind getrennt von den anderen Abfällen, die nicht verwertet werden, dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit ordnungsgemäß und nachweislich nach den Vorschriften des KrW-/AbfG auf den dafür vorgesehenen Anlagen zu beseitigen.

Abfälle zur Beseitigung sind vom Anfallort auf direktem Wege einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Anfallendes Altholz ist auf Grund der Altholzverordnung (§ 9 AltholzV) zum Zwecke der Beseitigung in einer zugelassenen Anlage thermisch zu behandeln. Eine Deponierung von Altholz stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 13 Nr. 9 AltholzV dar.

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

Nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

## **10. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet soll mit einer Stichstraße (Sackgasse) an die öffentliche Ortsstraße „Am Mühlgraben“ angeschlossen werden. Es ist geplant, diese Straße öffentlich zu widmen.

Dazu wurde vom Fachplaner eine entsprechende Vorplanung erarbeitet. Danach ist die geplante Erschließungsstraße gemäß RIN entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung in die Straßenkategorie ES - Stadtstraße innerhalb bebauter Gebiete, die im Wesentlichen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Bebauung oder dem Aufenthalt dienen - einzustufen. Die Planung erfolgte entsprechend ihrer Straßenkategorie gemäß RAST 06 - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt kleiner 30 km/h. Die Straße weist durch die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern, die geringe Länge von ca. 122 m und die geringe zu erwartende Verkehrsstärke von < 50 Kfz/h den Charakter eines Wohnweges auf. Durch den Ausbau als Sackgasse dient sie ausschließlich dem Aufenthalt. Die Aufenthaltswirkung wird durch die Anlage als Mischverkehrsfläche verdeutlicht. Die gemäß RAST 06 empfohlene Fahrbahnbreite beträgt 4,5 m. Damit wäre eine Begegnung von Pkw/Rad gewährleistet. Zudem ermöglicht die Breite die Begegnung von zwei Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Die notwendige Wendeanlage und die Befahrbarkeit für die Rettungsfahrzeuge erfordern jedoch größere Breiten.

Die Bemessung des Wendekreises am Ende der Sackgasse erfolgte gemäß RAST 06, Bild 57 für die Befahrung eines zweiachsigen Müllfahrzeuges bzw. dreiachsigen Müllfahrzeuges mit Nachläufer. Dazu muss die Fahrbahnbreite im Vorfeld des Wendekreises gemäß der RAST eine Breite von 5,5 m haben.

Im nordöstlichen Bereich ergeben sich durch die Geometrie des Grundstücks zwei enge Krümmen mit Radien von 5,0 bzw. 10,0 m. Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge (2- bzw. 3-achsig mit Nachläufer) muss der Streckenabschnitt zwischen den Krümmen mit einer Breite von 5,75 m hergestellt werden. Für die Streckenabschnitte nordöstlich und südwestlich der Krümmen ist eine Breite von 5,5 m, wie oben bereits beschrieben, ausreichend.

Zur Gewährleistung des seitlichen Sicherheitsraumes beidseitig der Fahrbahn müssten Einfriedungen der Grundstücke und sonstige Anlagen 50 cm vom Fahrbahnrand bis 1 m vom Rand des Wendekreises zurückgesetzt werden. Diese Sicherheitsstreifen wurden bereits in der dargestellten Straßenverkehrsfläche berücksichtigt, so dass die Verkehrsflächen 6,75 m im Norden und 6,5 m für den Streckenabschnitt vor dem Wendekreis festgesetzt wurden. Nur an der Südwestseite des Wendehammers bleibt die Forderung für die Zurücksetzung der Einfriedungen erhalten, was auch unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen - Einfriedungen - verankert wurde.

Die Befahrbarkeit der Erschließungsstraße durch Feuerwehrfahrzeuge ist ebenfalls gegeben. Die Anforderungen an Abmessungen für Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090 werden eingehalten. Die Befahrbarkeit wird durch den Wendehammer auf Einsatzfahrzeuge mit äußeren Wenderadien von 9 m begrenzt. Große Fahrzeuge mit Drehleitern etc. sind bei der zulässigen zweigeschossigen Bebauung und der Wohnnutzung nicht erforderlich.

Die gewählte Straßenführung ermöglicht somit die gelegentliche Befahrung z.B. von Lieferfahrzeuge für Möbel, Haushaltsgeräten sowie Einsatzfahrzeugen von Rettungsdienst und Feuerwehr.

Die geplante Trassierung ermöglicht eine Haltesicht von 22 m. Damit ist die erforderliche Haltesicht für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gewährleistet. Dabei dürften auf dem Flurstück 125/4 und der Restfläche nördlich der Straßenfläche Einfriedungen und Anlagen nicht höher als 80 cm sein. Dies wird mit der textlichen Festsetzung unter Punkt 2 -Einfriedungen-



berücksichtigt. Es ist allerdings geplant, die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden. Dies bedeutet das Verkehrsschild – Nr. 325 und damit die verkehrsrechtliche Anordnung einer Höchstgeschwindigkeit von 5 bis 7 km/h.

Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Bereich nicht erforderlich. Die nach Sächsischer Bauordnung erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung sind auf den Grundstücken anzuordnen. Trotzdem werden im Anschluss an den Wendekreis mindestens 4 Pkw-Stellplätze für Besucher geschaffen.

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

### Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet kann nach Vorabstimmung an die zentrale Trinkwasserversorgung des Versorgungsverbandes Eilenburg - Wurzen angeschlossen werden. Die Leitungen sollen in der Verkehrsfläche geführt werden. Einzelheiten sind im Planverfahren zu klären.

### Löschwasserversorgung:

Für ein Wohngebiet 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. Ein Hydrant befindet sich im Zufahrtsbereich des Plangebietes, welcher nach Vorabstimmung mit der örtlichen Feuerwehr für das Plangebiet lage- und mengenmäßig genutzt werden kann.

### Abwasserentsorgung:

In der Straße „Am Mühlgraben“ liegt eine Mischwasserleitung DN 350 mit Anschlussschacht (Tiefe 1,88 m). Nach Vorabstimmung mit dem Abwasserzweckverband kann das Plangebiet dort angeschlossen werden. Über das Leitungsnetz wird das anfallende Mischwasser zur zentralen Kläranlage in Hainichen geleitet. Im Gebiet ist eine neue Abwasserleitung im Straßenkörper erforderlich. Vor Abwassereinleitungsbeginn ist von jedem Grundstück eine Einleitgenehmigung zu beantragen.

### Regenwasser:

Im Ergebnis des Geotechnischen Berichts wurde darauf hingewiesen, dass der Baugrund aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der im Untergrund anstehenden Auelehmböden und des hohen zu erwartenden Grundwasserstandes eine Versickerung von Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Gebäude entsprechend den Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) nicht möglich ist. Aus diesem Grund muss das Niederschlagswasser von den Dachflächen an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Der Abwasserzweckverband hat für die gesamte Fläche des Baugebietes die Einleitmenge des Regenwasserabflusses auf 80 l/s begrenzt. In der Vorbemessung der Erschließungsplanung ist eine Menge von rund 34 l/s (Mischwasser) erforderlich, so dass das anfallende Abwasser problemlos von der anliegenden Leitung aufgenommen werden kann. Eine mögliche Wohnbebauung des Plangebietes wurde bereits im Abwasserkonzept des AZV „Mittlere Mulde“ für Eilenburg-Nord perspektivisch berücksichtigt. Die geplante Leitung im Baugebiet ist als Mischwasserleitung im Straßenkörper auszuführen.

Grundstückseigentümer im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung befürchteten verstärkt Rückstauprobleme. Rückstauerscheinungen können jedoch in der öffentlichen Kanalisation nicht dauerhaft vermieden werden. Der Wasserspiegel kann in einzelnen Kanalabschnitten, in den Kontrollschächten, den Hausanschlussleitungen und auch in den Fallrohrleitungen bis zur Rückstauenebene (Straßenoberkante) ansteigen. Damit sind alle Ablaufstellen unterhalb dieser Ebene rückstaugefährdet und müssen wirkungsvoll und dauerhaft durch entsprechende Rückstausicherungen geschützt werden.

Wird Regenwasser im Haushalt als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.

Elektroversorgung:

Zur Versorgung mit Elektroenergie sind neue Versorgungsleitungen im Straßenbereich vorzusehen. Die Erschließung des Baugebietes ist nach Stellungnahme der Stadtwerke Eilenburg mit Strom möglich.

Gasversorgung:

Da Ölheizungen im Gebiet ausgeschlossen sind, ist eine Versorgung mit Erdgas geplant. Nach Stellungnahme der Stadtwerke Eilenburg ist die Erschließung des Baugebietes auch mit Gas möglich.

Telekommunikation:

Nach Vorabstimmung mit der Deutschen Telekom ist die Versorgung von der Straße „Am Mühlgraben“ aus möglich. Dafür sind neue Telekommunikationslinien erforderlich, welche ebenfalls im Straßenkörper zu führen sind.

## **12. Flächenangaben**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.154 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen auf:

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Wohngebiet                 | ca. 5.646 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 1.131 m <sup>2</sup> |
| Leitungsrechte             | ca. 99 m <sup>2</sup>    |
| Grünflächen                | ca. 278 m <sup>2</sup>   |

## **13. 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 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 02.09.2004 (SächsGVBl. S. 427) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, ber. S. 159) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601, ber. 1995 S. 106 in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 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 Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2001 (SächsGVBl. Nr. 17 S. 716) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 138) in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) in der derzeit gültigen Fassung

## **14. Anlagen**

- Geotechnischer Bericht vom 04.11.2011, Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH Eilenburg
- Vorentwurf Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke zum B-Plan „Am Mühlgraben II“, Eilenburg vom Mai 2012

erarbeitet:  
IBS GmbH Eilenburg  
Wilhelm-Raabe-Straße 2  
4838 Eilenburg

Eilenburg, 02.08.2012