

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 43 Wohngebiet „Am Grünen Fink“ der Großen Kreisstadt Eilenburg

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

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

1. Anlass der Planung

Im westlichen Teil des Plangebiets gibt es bereits Wohn- und Wochenendgrundstücke sowie Parzellen die gärtnerisch genutzt werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Siedlungsbestand dargestellt. Aufgrund der anliegenden Erschließung und den lückenhaft vorhandenen Wohngebäuden gab es seit mehreren Jahren von Eigentümern Anfragen zu Nutzungsänderungen von Wochenendhäusern zum dauerhaften Wohnen bzw. Anträge zum Neubau von Wohnhäusern. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollen auch den nahezu erschöpften Reserven von Flächen für den individuellen Wohnungsbau der Stadt Eilenburg entgegengewirkt werden.

Als städtebauliches Ziel sollen Wohnbauflächen für ortsansässige Bürger von Eilenburg und aus der Umgebung bereitgestellt werden.

2. Allgemeines

2.1 Örtliche Situation

Die Stadt Eilenburg hat derzeit 15.846 Einwohner (Quelle: Statistik der Stadt Eilenburg, Stand 12.12.2015) ist Große Kreisstadt und liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) ist sie als Mittelzentrum im ländlichen Raum festgelegt. Die Stadt liegt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau, im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (Erfurt – Leipzig – Cottbus). Das Stadtzentrum des Oberzentrums Leipzig ist ca. 25 km in südwestlicher Richtung entfernt. Als sehr gute Verkehrsanbindung stehen die Bundesstraße 87 und der S-Bahn-Anschluss zur Verfügung.

Die Stadt Eilenburg besteht aus den Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte, Eilenburg-Ost und den Ortsteilen Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Ost am südöstlichen Stadtrand.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich Wohn- und Wochenendgrundstücke sowie Parzellen, die gärtnerisch genutzt werden. Der östliche Teil ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Straßenflurstück der Erschließungsstraße Grüner Fink ist vorhanden und teilweise ausgebaut.

Unmittelbar nördlich grenzt die Kleingartenanlage „Grüner Fink“ an, die dem Plangebiet auch den Namen gab.

Westlich befinden sich Wohnhäuser entlang der Straße Schießstandweg, die schon zur Nachbargemeinde Doberschütz gehören.

Südlich des Geltungsbereiches beginnt die Offenlandschaft mit landwirtschaftlichen Flächen.

Östlich tangiert die Wurzener Landstraße (Staatsstraße 11) das Plangebiet, über die man einen direkten Anschluss zum Stadtzentrum und zur Auffahrt auf die Bundesstraße 87 in Richtung Leipzig und Torgau hat.

Die nächste Haltestelle der S-Bahn befindet sich am Bahnhof Eilenburg-Ost, der ca. in 600 m zu erreichen ist. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

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

Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH- relevanter Aspekte für die Umweltprüfung sind nicht betroffen. Auch werden durch die UNB keine weiteren Forderungen zur Betrachtung von Fauna, Flora, Biodiversität sowie des Landschaftsbildes für die Umweltprüfung (Umweltbericht) erhoben.

Denkmalschutz:

Nach Angaben der Denkmalschutzbehörden befindet sich das Plangebiet nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Für die Genehmigungspflicht und für die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden wurde unter Punkt 3 – Nachrichtliche Übernahme- in der Planzeichnung ein Vermerk aufgenommen.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG).

Gewässer im Sinne des SächsWG sind nicht betroffen.

2.3 Baugrund

Nach Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) stehen unter einer zu erwartenden anthropogenen Auffüllung (bereits bebaute Geländeabschnitte) etwa 15m bis 20m mächtige, fluviatile Sande/Kiese der Niederterrasse (Weichselkaltzeit) und ggf. älterer quartärer Einheiten an, denen untergeordnet Schluff- und Tonlagen eingeschaltet sein können. Den

tieferen Untergrund bauen tertiäre Lockergesteine auf, die von Gesteinen des tieferen Rotliegenden (Konglomerate, Sandsteine, Schluff- und Tonsteine) unterlagert werden. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine belastbaren Angaben vor. Nach Auswertung umliegender Archivbohrungen ist mit einem Grundwasserstand von ca. 5 bis 6 m unter Gelände zu rechnen. Die generelle Versickerungsfähigkeit des Untergrundes scheint somit gegeben. Es wird jedoch eine standortspezifische Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (sowie separate Bemessung der Einzelanlagen) empfohlen.

Zur näheren Quantifizierung werden der geplanten Bauaufgabe angepasste standortkonkrete Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN1997-2 empfohlen. Die ggf. erforderlichen hydrologischen Untersuchungen sollten in die Baugrunduntersuchungen integriert werden.

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

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem Plangebiet keine geologischen Informationen vor, wie z.B. Schichtenverzeichnisse von Bohraufschlüssen mit Grundwasserinformationen. Aus angrenzenden Geländeabschnitten sind entsprechende Schichtenverzeichnisse vorhanden, welche unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm recherchiert werden können.

Ergebnisse von geologischen Untersuchungen sollten mit dem sachsenweit einheitlichen Programm UHYDRO (wird kostenlos zur Verfügung gestellt) erfasst werden.

2.4 Kampfmittel

Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen (LRA) ist für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 4.3 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.5 Natürliche Radioaktivität

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

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie

der EU nennt als maximalen Referenzwert $300\text{Bq}/\text{m}^3$, oberhalb dieser Grenze werden Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet.

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

Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 03772/24214 e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden. Auch dieser Sachverhalt ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.4 –Hinweise– als entsprechender Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

2.6 Sonstiges

Nach Stellungnahme des LfULG sind die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft vom Plangebiet nicht berührt.

3. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Am Grünen Fink“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von individuellem Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Dabei können im östlichen Plangebiet auf der derzeit unbebauten Fläche ca. 50 Wohnhäuser entstehen. Im Bereich der vorhandenen Wohn-, Wochenend- und gärtnerisch genutzten Grundstücke sind durch Lückenschluss und Um- und Ausbauten ca. 17 bis 20 Wohnhäuser möglich.

Durch den Wegfall der Südvariante der Bundesstraße B 87 neu wurde das Plangebiet für eine Entwicklung wieder interessant. Diese Bundesstraßenplanung verhinderte unter Anderem bisher auch die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.

Auch in der Stadt Eilenburg war in den letzten Jahren, wie bei den meisten Kommunen in Deutschland, der demografische Wandel durch rückläufige Bevölkerungszahlen zu spüren. Seit kurzer Zeit zeigt sich auch in der Stadt Eilenburg eine positive Veränderung in der Bevölkerungsentwicklung mit entsprechender Nachfrage nach individuellem Wohnbauland.

Um diesen Trend zu unterstützen wurde unter anderem die „WOHNSTANDORTKAMPAGNE EILENBURG 2016“ ins Leben gerufen. Als Standortvorteile für die Umgebung ist vor allem die Nähe zum Oberzentrum Leipzig,

verbunden mit der sehr guten Verkehrsanbindung durch S-Bahn und Bundesstraße, zu nennen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg wird derzeit fortgeschrieben. Im Entwurf zur 2. Änderung wurde unter anderem die Wohnraumentwicklung basierend auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit den noch zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein dringender Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser) vorhanden ist. Der Bedarf für dieses Plangebiet wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg entsprechend untersucht und nachgewiesen.

Dabei wurde festgestellt, dass die bisher speziell ausgewiesenen Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau bis auf das Gebiet des B-Planes Nr. 34 „Mischgebiet Schlossberg“ bereits bebaut oder aufgehoben wurden. Die wenigen noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen müssen unter Beachtung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser dringend durch eine neue Wohnbauflächenausweisung ergänzt werden. Unter Auswertung der seit 2010 eingereichten Bauanträge für Ein- und Zweifamilienhäuser und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung besteht für den Planungszeitraum für die nächsten 15 bis 20 Jahre ein Mehrbedarf von 60 bis 80 Wohneinheiten und das nur bei Betrachtung der derzeitigen Situation.

Auch zeigen verschiedene Wohnungsmarktprognosen, dass angesichts der Einkommensentwicklung und des Nachholbedarfs die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhausstandorten gegenüber dem Jahr 2003 um 15 % bis 17 % zum Jahr 2020 territorial steigen kann. Damit wird auch die derzeitige erkennbare Marktentwicklung bestätigt, dass für die Stadt Eilenburg mit einem Mehrbedarf im Bereich der individuellen Wohnbauflächen gerechnet werden muss.

Dieser zukünftigen Nachfrage und dem bereits vorhandenen Bedarf an individuellen Wohnungsbau will die Stadt Eilenburg mit vorliegendem Bebauungsplan gerecht werden. Damit soll das Angebot der wenigen noch vorhandenen noch nicht in Anspruch genommenen Wohnbauflächen ergänzt und gleichzeitig ein Puffer geschaffen werden, um die sich bereits abzeichnende Bedarfsentwicklung abzufangen.

Des Weiteren umfasst das Stadtgebiet von Eilenburg, bedingt durch die Lage am Flusslauf der Mulde, neben den nicht überbaubaren Überschwemmungsgebieten, auch Bereiche, welche nach Regionalplan als Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz“ ausgewiesen sind. Diese Gebiete umfassen besiedelte Flächen, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ_{100}), überschwemmt werden sowie unbesiedelte Flächen, die bei Extremhochwasser (Q_{extrem}) überschwemmt werden können. Dieses Plangebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen von Eilenburg und wird auch aus diesem Grund entsprechend nachgefragt.

Weiterhin liegt das Plangebiet außerhalb und in größerer Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet und zum Schutzgebiet Natura 2000. Bei der Vorauswahl zum Standort wurde auf diese Schutzgebiete Rücksicht genommen.

Innerhalb des Plangebiets werden auf der Westseite bereits überbaute Flächen verdichtet und auf der Ostseite der Stadtrand abgerundet.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum (Zentraler Ort) im ländlichen Raum eingestuft. Laut Regionalplan Westsachsen 2008 liegt die Stadt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau.

Der Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Folgende allgemeine Festlegungen sind im RPIWS 2008 verankert:

Ziel Z 2.3.1:

Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, **als Wohnstandorte** sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“

Ziel Z 2.3.3:

In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen **bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau** in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“

Grundsatz G 2.3.6:

„Die Mittel- und Grundzentren im ländlichen Raum sind so zu entwickeln, dass sie **die vom Oberzentrum Leipzig ausgehende Entwicklungsimpulse** in schwächer strukturierte Räume vermitteln können.“

Die neue besondere Entwicklung des Oberzentrums Leipzig mit sehr stark steigender Bevölkerungsentwicklung („Schwarmstadt“) zeigt, dass zukünftig ein Mehrbedarf an individueller Wohnbaufläche im Leipziger Umland besteht. Auch aus diesem Grund soll die verkehrsgünstig gelegene Fläche als Wohnbauland entwickelt werden. Es besteht die Möglichkeit, im Ergebnis der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg, Flächen für eine zügige Bereitstellung von Wohnbauland zur Verfügung zu stellen und damit den bestehenden Bedarf nach individuellem Wohnungsbau zu decken.

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten bzw. Vorbehaltsgebieten zum Hochwasserschutz, Natura 2000 und Landschaftsschutz, durch die die Stadt Eilenburg in ihrer Entwicklung sonst stark eingeschränkt ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Im seit 20.11.2009 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) ist die zu überplanende Fläche als Grünfläche mit Siedlungsbestand dargestellt.

Mit vorliegendem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entstehung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Eine Entwicklung aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB ist für das Plangebiet damit nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird derzeit parallel zum Bebauungsplan geändert und entsprechend angepasst. Der Entwurf zur 2. Änderung des FNP liegt vor. Das Plangebiet wurde darin berücksichtigt und der Bedarf nachgewiesen.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Eilenburg-Ost und ist ca. 10,12 ha groß.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 3/2, 3/7 (Teilfläche), 4, 5, 6, 7, 8, 9/1, 10/1, 11, 12, 13/1, 13/2, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34/1, 34/2, 34/3, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57 (Teilfläche), 65 (Teilfläche), 71 (Teilfläche) und 152/2 (Teilfläche) der Flur 36 in der Gemarkung Eilenburg.

Im Norden des Plangebiets grenzt die Kleingartenanlage „Grüner Fink“ mit den Flurstücken 3/7 (Teilfläche) und 46/4 an, im Westen das Flurstück 120/1 als Teilstück der Wurzener Landstraße (Staatsstraße 11).

Im Süden wird das Plangebiet durch die Flurstücke 57 und 71, die als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden, sowie durch die Restfläche des Flurstücks 65 begrenzt.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird dazu eine Umweltprüfung durchgeführt, dessen Ergebnisse in dem als Anlage beiliegenden Umweltbericht dargestellt sind.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind danach Wohngebäude, die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

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

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

Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen können im Allgemeinen durch Reflexion der Sonnenstrahlung auf den PV-Modulen Blendwirkungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und Verkehrswegen entstehen.

Folgende Minderungsmaßnahmen kommen in Betracht und sollten berücksichtigt werden:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sollen die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens zulässig sein. Vor allem im Bestandsgebiet ist ein Bedarf für Pensionszimmer vorhanden, dem hiermit entsprochen werden soll.

Ausgeschlossen wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und nach § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ziel des B-Plans ist die Entstehung eines relativ ruhigen Wohngebiets in Stadtrandlage. Die ausgeschlossenen Nutzungen bedingen größere Verkehrsströme mit entsprechenden Erschließungsanlagen, welche in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sein sollen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Stadtgebiet von Eilenburg an anderen Stellen ausreichend Flächen und Gebäude.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aufgenommen. Die Obergrenze von 0,4 als Grundflächenzahl und die damit für ein Wohngebiet größtmögliche Bebauungsdichte wurde festgesetzt, um auch den Belangen des § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Grundflächenzahl darf auch nicht nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden (durch die Grundflächen für Garagen, Carports, Stellplätze und ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO). Sie wurde als Höchstgrenze festgesetzt, um das Baugebiet in Stadtrandlage nicht übermäßig zu verdichten.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse. Im gesamten Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.

Des Weiteren wurde für das Wohngebiet 3 eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Damit ist der jeweils höchste Punkt der Dachfläche (Firsthöhe) über der jeweils anliegenden Erschließungsstraße gemeint. Mit dieser Begrenzung soll vor allem Rücksicht auf die direkt westlich anliegende Kleingartenanlage genommen werden, um eine erdrückende Wirkung der heranrückenden Bebauung zu vermeiden.

Unter 1.2 der Textfestsetzungen wurde auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 22 BauNVO Mindestgrößen für Grundstücksgrößen festgesetzt und die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Im Wohngebiet 1 (WA 1) soll die Mindestgröße der Baugrundstücke für Wohngebäude mindestens 1.000 m² betragen. Im WA 2 und WA 3 wurden die Grundstücksgrößen für die Errichtung von Wohngebäuden auf mindestens 550 m² festgesetzt.

Des Weiteren sind im gesamten Geltungsbereich die Anzahl der Wohnungen bei allen Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Als Wohngebäude sind dabei Einzel- oder auch Doppelhäuser zu verstehen.

Mit diesen Festsetzungen soll eine zu starke Verdichtung des Gebietes, welche auch aufgrund der nicht mehr notwendigen Teilungsgenehmigungen entstehen könnte, verhindert werden. Das städtebauliche Ziel der Stadt ist es, an diesem Standort in Stadtrandlage nur eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen zu lassen. Mehrfamilienhäuser sind hier zur Erhaltung des Ortsbildes nicht vorgesehen.

Im WA 1 wurde eine größere Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² gewählt. Es handelt sich hierbei um die zum Teil bereits bebauten Grundstücke südlich der Straße „Am Grünen Fink“. Dieser Bereich kann nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Hierbei sind für die Abwasserbehandlung vollbiologische Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung notwendig, welche einen entsprechenden Flächenbedarf erfordern. Aus diesem Grund soll mit der Festsetzung eine zu starke Verdichtung des Bereiches entgegengewirkt werden.

7.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen

Bei der möglichen Bauweise wurden im Plangebiet verschiedene Maßstäbe festgelegt. Für die unbebaute Fläche im WA 3 wurde eine offene Bebauung festgesetzt. Hier sind alle Hausformen, wie Einzel-, Doppel- oder auch Reihenhäuser zulässig. Somit sind in diesem Bereich auch verdichtete Bauformen zulässig.

Südlich der Erschließungsstraße Grüner Fink im WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt. In den Bestandsgebieten ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ein relativ großes Baufeld von 40 m Tiefe festgesetzt. Wohngebäude, die sich außerhalb befinden, unterliegen dem Bestandsschutz.

Erweiterungen sind nur in Richtung des festgesetzten Baufeldes zulässig und sind im Rahmen von Befreiungen zu beantragen.

Der Abstand der Baugrenze bis zur Straße wurde im Bestandsgebiet auf 10 m festgesetzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass in dem Zwischenraum auch noch Garagen zulässig sind, welche davor noch eine Aufstelllänge für einen Pkw aufweisen müssen.

Für die unbebauten Bereiche südlich der Erschließungsstraße Grüner Fink soll im WA 2 bei einer Baufeldtiefe von 25 m nur eine einreihige Bebauung zulässig sein. Außer bei den Grundstücken unmittelbar neben dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht)

und einigen Grundstücken westlich des Schießstandwegs wurden größere Baufeldtiefen festgesetzt. Hier soll auch eine Bebauung in zweiter Reihe möglich sein. Dabei sind die Zufahrten privatrechtlich zu sichern.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet und das Parken auf öffentlichen Flächen eingeschränkt werden.

7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist. Dabei sind die Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFrVO) und die Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

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

Siehe 7.9

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) für die das Plangebiet querende Fernwasserleitung einschließlich eines notwendigen Fernmeldekabels eingetragen, welches auch im Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen ist. Das Leitungsrecht dient der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH zur Trinkwasserversorgung und wurde nachrichtlich für die Flurstücke 35, 37, 38 und 65 der Flur 36 in der Gemarkung Eilenburg in die Planzeichnung übernommen.

7.8 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Als Fachgutachten zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden Lärmvorbelastungen durch Schienen- und Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets festgestellt.

Durch den Schienenverkehr der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke liegt die Lärmvorbelastung im Nachtzeitraum im gesamten Geltungsbereich oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18 005.

Im südwestlichen Bereich ist an der Wurzener Landstraße (im Lärmpegelbereich IV) eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehrslärm vorhanden, die tags und nachts oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18 005 liegt.

Auf diese Sachverhalte wird im textlichen Teil der Planzeichnung unter Punkt 4.2 ausdrücklich hingewiesen. Jeder Bauwillige verfügt über die notwendige Information und sollte sein Bauvorhaben entsprechend darauf einstellen. So sollten schutzbedürftige Räume, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Neben den Hinweisen zum Schallschutz, wurde für den Bereich parallel zur Wurzener Landstraße eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt und mit S 1 bezeichnet. Das Gebiet entspricht dem Lärmpegelbereich IV. Für Neubauten im Bereich dieser Fläche ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Damit sollen die notwendigen Schallschutzanforderungen an die Gebäude sichergestellt werden. Die genaueren Erläuterungen sind der Schalltechnischen Untersuchung des Instituts für Immissionsschutz und Bauakustik Taucha vom 12.08.2016 zu entnehmen (Anlage 2 zur Begründung).

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind von den Gemeinden als Träger der kommunalen Planungshoheit die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Das BauGB verweist auf die Eingriffsregelung nach § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Abwägung zugrunde zu legen ist. Im beiliegenden Umweltbericht erfolgten die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie die Festlegung der Untersuchungstiefe und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“(SMUL, Juli 2003).

Daraus wurden zwei Festsetzungen als Maßnahmen M 1 und M 2 abgeleitet.

Als Maßnahme M 1 wurde eine private Grünfläche mit entsprechenden Pflanzvorschriften als 10 m Streifen zur Randeingrünung der neu zu bebauenden Fläche unter 1.9 der Textfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgelegt. Dabei wird sichergestellt, dass nach Realisierung der Maßnahme M 1 eine Einbeziehung der Fläche in die angrenzenden Wohngrundstücke vermieden wird.

Die Maßnahme M 1 kompensiert den erforderlichen Ausgleich für die Planung allerdings nicht vollständig.

Aus diesem Grund wurde die Maßnahme M 2 als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

unter 1.6 der Textfestsetzungen aufgenommen. Außerhalb des Geltungsbereiches sollen am Garagenstandort „Fischeraue“ auf den Flurstücken 68/11, 69/7, 126/3 und 126/4 der Flur 33, Gemarkung Eilenburg, insgesamt 3 Garagenzeilen einschließlich der Zufahrten zurückgebaut werden. Die entsiegelten Flächen werden durch Rasenansaat zum Grünfläche entwickelt. Die Entsiegelungsflächen M 2 sollen auch zukünftig als Flächen für Natur und Landschaft bestehen bleiben.

Die ausführlichen Erläuterungen dazu sind dem Umweltbericht vom 19.04.2017 zu entnehmen (Anlage 1 zur Begründung).

Die Fläche für die Maßnahme M 1 wird derzeit von der Stadt Eilenburg erworben. Die Fläche der Maßnahme M 2 befindet sich im Eigentum der Stadt Eilenburg. Damit ist die Umsetzung der Maßnahmen rechtlich gesichert. Die Ausführung der Maßnahmen M 1 und M 2 werden von der Stadt Eilenburg realisiert.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

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

Des Weiteren sind im Wohngebiet 3 (WA 3) die Einfriedungen im Abstand von mindestens 50 cm zur Straßenflurstücksgrenze anzuordnen. Aufgrund der geplanten rechtlichen Breite der Straßen von 6 m ist dieser Streifen als Überhangfläche und zur Anordnung der Straßenbeleuchtung erforderlich.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

9. Immissionsschutz

Unter Punkt 7.8 wurde bereits auf die Schalltechnische Untersuchung (Anlage 2) eingegangen, deren Ergebnisse als Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt wurden.

Außerdem sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

Feuerungsanlagen:

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

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

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

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

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

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

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

Im Ergebnis des Umweltberichts wurde als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff der Abriss von Garagen einschließlich der Zufahrten am Garagenstandort „Fischeraue“ festgesetzt (siehe auch 7.9). Damit wird auch dem Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft 2000/2009 entsprochen.

11. Verkehrserschließung

Im Plangebiet befinden sich die vorhandenen Straßen „Am Grünen Fink“ und ein Teilbereich des Schießstandwegs. Parallel zum Bebauungsplan wird der Ausbau der o.g. Erschließungsstraßen sowie innerhalb des Flurstücks 3/2 auf der Grundlage einer Fachplanung vorbereitet.

Die Erschließungsstraße „Am Grünen Fink“ mündet westlich in die Wurzener Landstraße (Staatsstraße S 11) und östlich in den Schießstandweg. Es ist vorgesehen, die Straße nicht als Durchgangsstraße zu belassen. Lediglich für die Feuerwehr soll eine Durchfahrt gewährleistet sein. Zur Verkehrsberuhigung und zur Lenkung der Verkehrsströme werden etwa mittig des Plangebiets zwei Wendeanlagen angeordnet, die durch einen Rad-/Gehweg miteinander verbunden werden. Somit ist Fuß- und Radverkehr uneingeschränkt in beide Richtungen möglich. Das Straßenflurstück ist ca. 9 m breit und kann somit, bis auf die Bereiche der Wendeanlagen, die öffentlichen Parkflächen, den Straßenkörper und die erforderlichen Nebenanlagen aufnehmen.

Die Gemarkungsgrenze zwischen Eilenburg und Doberschütz verläuft etwa mittig des Schießstandweges. Für die Erschließung des neuen Wohngebiets ist der Ausbau der Straße erforderlich. Im Bebauungsplan wurde die Verkehrsfläche um 2 m zum jetzigen Straßenflurstück verbreitert, um den erforderlichen Straßenquerschnitt zu ermöglichen.

Entlang der Wurzener Landstraße führt ein Radweg bis an das Plangebiet heran.

Für den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich eine S-Bahnhaltestelle am Bahnhof Eilenburg-Ost in ca. 600 m Entfernung vom Plangebietsrand.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Straße Schondorfer Mark.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist nach Vorabstimmung mit dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen von der Straße Am Grünen Fink sowie vom Schießstandweg aus möglich. In der Straße Am Grünen Fink liegt eine Trinkwasserleitung DN 160 PE und im Schießstandweg eine Leitung DN 90 PE, an die die Grundstücke angeschlossen werden können.

Die Errichtung von erforderlichen Anlagen zur inneren Erschließung des WA 3 ist von einem Erschließungsträger durchzuführen. Einzelheiten dazu (z.B. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Löschwasser:

Für ein Baugebiet in dieser Größe mit maximal zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden im Grundschatz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von mind. 300 m liegen.

Nach Auskunft des Versorgungsverbandes Eilenburg – Wurzener befindet sich ein Unterflur-Hydrant auf der Westseite der Wurzener Landstraße (Ecke Florian-Geyer-Str.) in Höhe an der Einmündung Grüner Fink, welcher eine Löschwassermenge von 111 m³/h zur Verfügung stellen kann. Ein zweiter Unterflur-Hydrant liegt im Schießstandweg, an der Einmündung Grüner Fink, mit einer möglichen Löschwassermenge von 93,3 m³/h. Im Verlauf der Straße Grüner Fink sind derzeit keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr sollten beim Straßenausbau vorzugsweise Überflurhydranten in einem Abstand von ca. 140 m vorgesehen werden.

S c h m u t z w a s s e r:

Das Vorhabengebiet kann nur teilweise öffentlich abwassertechnisch entsorgt werden. Auf den Grundstücken Am Grünen Fink Nr. 2, 3,6, 7, 9, 18, 20, 24, 25 und 28 erfolgt die Abwasserentsorgung bereits über vollbiologische Kleinkläranlagen.

Bei der abwasserseitigen Erschließung des Plangebiets ist die Sohle der im Bereich des Schießstandweges vorhandenen Schmutzwasserleitung entscheidend.

Unproblematisch ist die Schmutzwasserentsorgung für das Flurstück 3/2. Hier kann die Einleitung mittels Freispiegelleitung in der neuen Erschließungsstraße und weiter in die Leitung im Schießstandweg erfolgen. Außerdem können die Abwässer der Flurstücke 54 und 55 direkt in den Schießstandweg eingeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der Tiefenlage der o.g. Leitung im Schießstandweg können auch weitere Am Grünen Fink anliegende Grundstücke mittels Freispiegelleitung erschlossen werden. Wenn das zukünftige Straßenniveau etwa dem des Schießstandweges entspricht, könnte das Flurstück 51 gerade noch angeschlossen werden.

Technisch möglich ist auch eine Abwasserentsorgung mittels Druckentwässerung. Das würde allerdings bedeuten, dass auf jedem anzuschließenden Grundstück kleine Abwasserpumpstationen von jedem Eigentümer errichtet und betrieben werden müssten.

Die Entsorgung der übrigen westlichen Grundstücke „Am Grünen Fink“ hat laut Abwasserentsorgungskonzept als dauerhaft dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen mit nachfolgender Verrieselung zu erfolgen.

R e g e n w a s s e r:

Das Regenwasser muss auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und ggf. verwendet und/oder versickert werden. Der Sachverhalt wurde unter Punkt 1.5 der Textfestsetzungen festgelegt.

E l e k t r o:

Für die Versorgung des Plangebiets ist die Stadtwerke Eilenburg GmbH zuständig. Im Zuge der Erschließung wird die jetzt vorhandene Versorgung des Gebietes über eine Freileitung in Form einer neuen Erdverkabelung geplant. Im östlichen Plangebiet ist eine zusätzliche Station erforderlich.

Nach Angaben der MITNETZ STROM befinden sich im Grenzbereich des Plangebiets im Schießstandweg Anlagen der enviaM, die durch die Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden sollen.

Gasversorgung:

Eine Gasversorgung ist im Moment nicht vorhanden. Sollte ein entsprechender Bedarf entstehen, der die Verlegung einer Gasleitung rechtfertigt, könnten entsprechende Maßnahmen durch die Stadtwerke Eilenburg umgesetzt werden.

Sonstige Medienträger:

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

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von		10,01 ha
davon	Wohnbauflächen	8,27 ha
	Grünfläche	0,41 ha
	öffentliche Verkehrsfläche	1,33 ha

14. Kostenschätzung – Erschließung

Trinkwasserleitung

nur für neue Straße im WA 3			<u>brutto</u>
	320 m	150 €/m	48.000 €

Straßenbau

Grüner Fink			<u>netto</u>
Verkehrsfl.	8.000 m ²	110 €/m ²	880.000 €

Schießstandweg

	7,0	180 m	1.260 m ²	
	5,0	70 m	350 m ²	
			<u>1.610 m²</u>	
Verkehrsfl.	1.610 m ²	150 €/m ²	241.500 €	

neue Erschließungsstraße WA 3

Verkehrsfl.	1.600	110 €/m ²	176.000 €	
			<u>1.297.500 €</u>	

5% für Kleinleistungen

	1.297.500	0,05	64.875 €	
			<u>1.362.375 €</u>	

Planungskosten Straßenbau 14% der Baukosten

	1.362.375	0,14	190.733 €	
--	-----------	------	-----------	--

Straßenbau gesamt	1.553.108 €	1.848.198 €
-------------------	-------------	--------------------

Straßenbeleuchtung

Grüner Fink	ca. 970 m	125.000 €
-------------	-----------	-----------

neue Erschließungsstraße WA 3

	ca. 320 m	42.000 €
--	-----------	----------

Planung

25.000 €

Straßenbeleuchtung gesamt	192.000 €	228.480 €
---------------------------	-----------	------------------

Abwasser

Grüner Fink		brutto	
ca.	80 m	500 €/m	40.000 €

neue Erschließungsstraße WA 3

	320 m	500 €/m	160.000 €	
			<u>200.000 €</u>	200.000 €

gesamt brutto	2.324.678 €
----------------------	--------------------

15. Hinweise

Vermessungsplan - Grundlagenkarte:

In der Planzeichnung zum Entwurf vom 25.10.2016 wurden zwei Katastergrenzen dargestellt. Während des Planverfahrens wurden für die Abweichungen Grenzfeststellungen durchgeführt. Die Grundlagenkarte zum gegenwärtigen Stand basiert auf den ALK -Daten (Automatisierte Liegenschaftskarte) vom 02.03.2017. Der Hinweis ist auch auf der Planzeichnung vermerkt.

16. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

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

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

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

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

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), in der derzeit gültigen Fassung

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

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

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


Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

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

17. Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Sven Reuter, Garten und Landschaftsarchitekt, Delitzsch vom 23.05.2017

Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung des Instituts für Immissionsschutz und Bauakustik Taucha vom 12.08.2016


erarbeitet: Frau Sawatzki
IBS GmbH
Mühlweg 12
04838 Jesewitz