

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE ELSNIG



Wohnbebauung „Am Weinberg“, Ortsteil Neiden

**Stand: 30.04.2025
Entwurf**

Planaufstellende Kommune:

Gemeinde Elsnig
Bahnhofsstraße 6
04880 Elsnig

Vorhabenträger:

Gemeinde Elsnig
Bahnhofsstraße 6
04880 Elsnig

Produkt:

Begründung

Verfahrensstand:

Entwurf

Bearbeiterin:

A. Sawatzki

Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

Büro:

IBS GmbH
Pehritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz
Tel.: 034241 / 52 68 13
Fax: 034241 / 52 68 14
post@ibs-eilenburg.de

Pehritzsch, 30.04.225

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“, Ortsteil Neiden der Gemeinde Elsning (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	5
3.	Allgemeines	6
3.1	Örtliche Situation	6
3.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	6
4.	Ziele und Zweck der Planung.....	8
5.	Planungsgrundlagen.....	9
5.1	Raumordnung	9
5.2	Flächennutzungsplan.....	10
5.3	Vorhandene Bebauungspläne	11
5.4	Sonstige Planungen	11
6.	Verfahren.....	12
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	16
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
7.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
7.6	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	17
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
7.8	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	19
7.9	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	19
8.	Nachrichtliche Übernahme	19
8.1	Archäologischer Denkmalschutz.....	19
8.2	Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen.....	20
9.	Umweltprüfung – Umweltbericht.....	20
10.	Immissionsschutz	20
11.	Bodenschutz/Abfallrecht.....	22
12.	Verkehrerschließung.....	22
13.	Technische Ver- und Entsorgung.....	23
14.	Flächenangaben	26
15.	Hinweise	26
15.1	Kampfmittel.....	26
15.2	Natürliche Radioaktivität.....	26
15.3	Geologie/Baugrund	27
15.4	Landwirtschaft.....	28
15.5	Flurbereinigungsverfahren	29
15.6	Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen	29

15.7	Sonstiges	29
16.	Rechtsgrundlagen	29
17.	Anlagen	30
	Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereiche:	5
	Abbildung 2: Auszug aus dem FNP der VG Dommitzsch-Elsnig-Trossin, ohne Maßstab)	11
	Tabelle 1: Verfahrensschritte	13

Anmerkung: Alle „grau“- unterlegten Texte sind Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Fassung des Entwurfes vom 11.10.2024

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt im östlichen Teil der Ortslage von Neiden. Das Plangebiet ist ca. 11.123 m² groß und wird als Geltungsbereich 1 bezeichnet.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 46/3, 46/5 (Teilfläche), 46/10 (Teilfläche), 46/33, 46/34, 46/50, 46/51 und 46/52 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Neiden, Gemeinde Elsnig im Landkreis Nordsachsen.

Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereiche:



Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen

Im Westen des Plangebiets grenzen Wohngrundstücke mit den Flurstücken 46/44, 46/48 und 46/49 und eine Streuobstwiese mit dem Restflurstück 46/5 an.

Im Süden und Osten befinden sich die Restflächen des Flurstückes 46/52, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Des Weiteren schließen sich im Osten die Flurstücke 46/46 und 46/47 an das Plangebiet an. Darauf befindet sich eine Streuobstwiese, mit alten Obstbäumen. Dahinter in Richtung Osten befindet sich das Flurstück 46/1, welches auch landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt wird.

Nördlich schließen sich Flurstücke der Kreisstraße 8989 (K 8989) an.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind Flächen außerhalb des Geltungsbereiches 1 erforderlich. Dafür wurden mit dem Geltungsbereich 2 die Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes auf dem Flurstück 120/1 der Flur 1 in der Gemarkung Neiden festgesetzt. Im Geltungsbereich 3 wurde für eine Initialpflanzung der Uferbereiche des Auengrabens die Flurstücke 23/1, 27/1, 143/1, 145/1, 145/2, 146/1 und 428 der Flur 3 in der Gemarkung Neiden in den B-Plan aufgenommen. Die Geltungsbereiche 2 und 3 sind Bestandteil des B-Planes.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

An die Gemeinde Elsnig und speziell auch für den Ortsteil Neiden sind junge Familien herantreten, welche Bauland für die Errichtung von Einfamilienhäusern suchen. Im Bereich der Straße „Am Weinberg“ sind Lücken und Gartengrundstücke vorhanden, welche sich für eine Bebauung anbieten, auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit.

Die Erschließungsstraße „Am Weinberg“ ist als Sackgasse ausgebaut und medientechnisch erschlossen. Eine befestigte Wendeanlage ist nicht vorhanden. Für das Plangebiet ist die Erschließungsstraße entsprechend zu ergänzen.

Mit dem B-Plan sollen ca. 5 Wohngrundstücke entwickelt werden. Da sich die Planfläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für diese Wohnbaufläche zu schaffen.

3. Allgemeines

3.1 Örtliche Situation

Die Gemeinde Elsnig liegt im Nordosten des Landkreises Nordsachsen zwischen der Kreisstadt Torgau und Dommitzsch. Zur Gemeinde Elsnig gehören 8 Ortsteile, das sind Elsnig, Waldsiedlung, Vogelgesang, Neiden, Polbitz, Drebligar, Mockritz und Döbern.

In der Gemeinde Elsnig leben ca. 1.400 Einwohner (Stand 30.06.2024 - Statistische Ämter des Bundes).

Die Plangebietsfläche befindet sich im Ortsteil Neiden im **östlichen** Teil der Ortslage unmittelbar an der Erschließungsstraße „Am Weinberg“.

Der Ortsteil Neiden wird von der Bundesstraße 182 und der Kreisstraße K 8989 tangiert und ist somit sehr gut verkehrstechnisch angebunden.

Die Kreisstadt Torgau befindet sich ca. 4,5 km in südöstlicher Richtung. Bis Dommitzsch sind es ca. 6,5 km.

Das Flussbett der Weinske befindet sich in ca. 500 m Entfernung und fließt halbkreisförmig im Osten um das Plangebiet. Die Elbe hat eine Entfernung von ca. 6 km und liegt östlich.

Gegenwärtig wird der nördliche Teil der Plangebietsfläche von Gärten mit teilweiser Wochenendhausbebauung und Nebenanlagen für Kleintierhaltung genutzt. Baum- und Strauchbewuchs sind vorhanden. Der südliche Teil wird landwirtschaftlich als Wiese bearbeitet.

Südwestlich grenzen Wohngebäude der Ortslage an das Plangebiet. Westlich und östlich befinden sich geschützte Streuobstwiesen, welche ursprünglich mit überplant werden sollten aber nach den Informationen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung aus dem Plangebiet herausgenommen wurden.

Südlich und östlich ist die Planfläche von weiteren Wiesenflächen umgeben.

Direkt nördlich liegt die Kreisstraße K 8989 an. Aufgrund der Höhenunterschiede ist ein Anschluss an diese Straße nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Die Bus – Haltestellen für die Verbindung Torgau-Dommitzsch befinden sich an der B 182 und sind nach ca. 900 m vom Plangebiet aus zu erreichen.

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

Das Plangebiet befindet sich 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 direkt berührt.

Die Grenzen des Vogelschutzgebietes „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“ und des Landschaftsschutzgebietes „Elbaue Torgau“ verlaufen unmittelbar östlich und nördlich am Plangebiet vorbei und sind in der Planzeichnung dargestellt. Daraus resultierende Forderungen sind im Verfahren zu ermitteln.

Das FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Mühlberg Greudnitz“ beginnt ca. 70 m von der Plangebietsgrenze in östlicher Richtung.

Der Naturpark „Dübener Heide“ beginnt westlich der Bundesstraße 182 und ist ca. 820 m vom Geltungsbereich entfernt.

Denkmalschutz:

Archäologischer Denkmalschutz:

Das Vorhabenareal befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § Z SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (vorgeschichtliche Grabhügelreste [81680-04; 81680- 05]), in deren Umfeld mit Siedlungsresten zu rechnen ist.

Das Landratsamt Nordsachsen ist als untere Denkmalschutzbehörde sachlich und örtlich gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG und § 3 Abs. 1 Nr. 1 VwVfG i. V. m. § 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsVwVfG) zuständig.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG), da die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern und Erschließung als größeres Bauvorhaben zu betrachten ist. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Unter Punkt 2.1 –Nachrichtliche Übernahme- wurde in der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

Baulicher Denkmalschutz:

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt, da im Vorhabenbereich in der aktuellen Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen keine Gebäude oder baulichen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der aktuell gültigen Fassung registriert sind.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Mockritz-Elsnig, Zone III A. Die daraus resultierenden Forderungen wurden in den B-Plan aufgenommen. Es wurde das Flurstück 46/47 zum Schutz der Wasserfassung des Wasserwerkes Mockritz herausgenommen, keine Keller zugelassen und Beschränkungen/Ausschluss von Erdwärmesonden- und Wasser-Wärmepumpenanlagen in die Planung aufgenommen.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nicht direkt betroffen. Die Weinske fließt, wie oben bereits beschrieben, in ca. 500 m Entfernung halbkreisförmig im Osten um das Plangebiet.

Die Planfläche befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG.

Das Plangebiet grenzt jedoch an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe. Bei sehr hohen Hochwasserereignissen ist eine Betroffenheit der Ortslage nicht auszuschließen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Waldflächen:

Durch das Plangebiet werden Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG) nicht berührt.

Störfallproblematik:

Betriebe im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) sind nur in ausgewiesenen Industriegebieten zulässig, welche in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind. Somit sind die geplanten Wohngebäude aus der Sicht der Störfallvorsorge hinreichend geschützt.

4. Ziele und Zweck der Planung

Die Fläche, welche überplant werden soll, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist noch unbebaut.

Es ist beabsichtigt den östlichen Ortsrand von Neiden entlang und in Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße zu ergänzen. Es sollen Wohngrundstücke entwickelt werden, welche die Ortslage von Neiden maßvoll in den Außenbereich hinein erweitern.

Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnhäuser in der Gemeinde Elsnig und besonders auch in der Ortslage von Neiden begründet den entsprechenden Bedarf.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Dies erfordert, dass die jeweiligen Planinhalte objektiv geeignet sein müssen, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen. Die Gemeinde Elsnig ist durch seine geographische Lage, umgeben von Überschwemmungsgebieten, von Schutzgebieten

entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000, von Landschaftsschutz- und Trinkwasserschutzgebieten, in seiner baulichen Entwicklung sehr eingeschränkt.

Aus diesem Grund ist beabsichtigt, in der Ortslage Neiden außerhalb solcher Gebiete Wohnbauland zu entwickeln.

Die Gemeinde Elsnig verfügt bisher nur über einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Dieser führt den Namen „Elsnig /Waldsiedlung“ und ist bis auf zwei Parzellen voll belegt. Andere bzw. weitere Flächen zur Ausweisung von Baugebieten stehen der Gemeinde Elsnig nicht zur Verfügung.

Bei der auszuweisenden Fläche handelt es sich aufgrund der Geländeneigung mit Böschungsrand um eine landwirtschaftlich schwer nutzbare Fläche, weshalb sich die Ortslage Neiden zur Ausweisung von Bauland eignet.

Weiterhin sollen für die dörflichen Ortsteile Entwicklungsoptionen geschaffen werden.

Wohnraumleerstand ist in der Gemeinde Elsnig nicht zu verzeichnen und Bestandsimmobilien sind nicht verfügbar.

Die Sanierung einzelner Objekte, sofern sie zur Verfügung stehen würden, übersteigen den vermeintlichen Kostenrahmen eines Neubaus, daher besteht fehlende Risikobereitschaft.

Ansprüche an selbstgenutztes Wohneigentum sind möglicherweise in Bestandsobjekten nicht wirtschaftlich realisierbar (z.B. Raumhöhen, Raumgrößen).

Es ist zu beobachten, dass es wieder Rückkehrer aus den Altbundesländern in Ihre Heimat zieht und auch durch „Städter“ das Landleben zukünftig stärker in den Vordergrund rückt.

Aus diesen Gründen möchte die Gemeinde Elsnig mit dem Bebauungsplan ihrer Aufgabe in der Bauleitplanung nachkommen und verschiedene bodenrelevante Ziele verwirklichen.

Das Plangebiet liegt in Teilen an einer ausgebauten Erschließungsstraße mit vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, welche entsprechend erweitert werden können.

Mit dem Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 5 Wohngrundstücken einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen unter Beachtung der umliegenden Bebauung geschaffen werden. Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

5. Planungsgrundlagen

5.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ist die Gemeinde Elsnig entsprechend der Karte 1 „Raumstruktur“ Teil des ländlichen Raumes.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS, verbindlich seit 16.12.2021) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Nach der Stellungnahme Raumordnungsbehörde der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung und Stadtentwicklung steht die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, sofern der Bedarf nachgewiesen wird.

Nach der raumordnerischen Bewertung der Landesdirektion ist die Gemeinde Elsnig weder im LEP 2013 noch im RPI L-WS als Zentraler Ort festgelegt. In der Gemeinde Elsnig ist der

Ortsteil Elsnig als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt (gemäß Karte 2 „Siedlungsstruktur“ RPI L-WS). Nach Z 2.2.1.6 RPI L-WS sollen die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden. Auch in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kommt der Konzentration der Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und gebietsweise zunehmender Tragfähigkeitsprobleme von Einrichtungen eine wichtige Rolle zu. Die Konzentration der räumlichen Entwicklung auf stabile gemeindliche Versorgungs- und Siedlungskerne ermöglicht, insbesondere in Gemeinden mit einem hohen Anteil an Klein- und Kleinstsiedlungen, eine Sicherung und gebündelte Inanspruchnahme von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Begründung zu Z 2.2.1.6 RPI L-WS). Gemäß Z 2.2.1.6 LEP 2013 ist für das geplante Vorhaben im Ortsteil Neiden auf die Eigenentwicklung abzustellen.

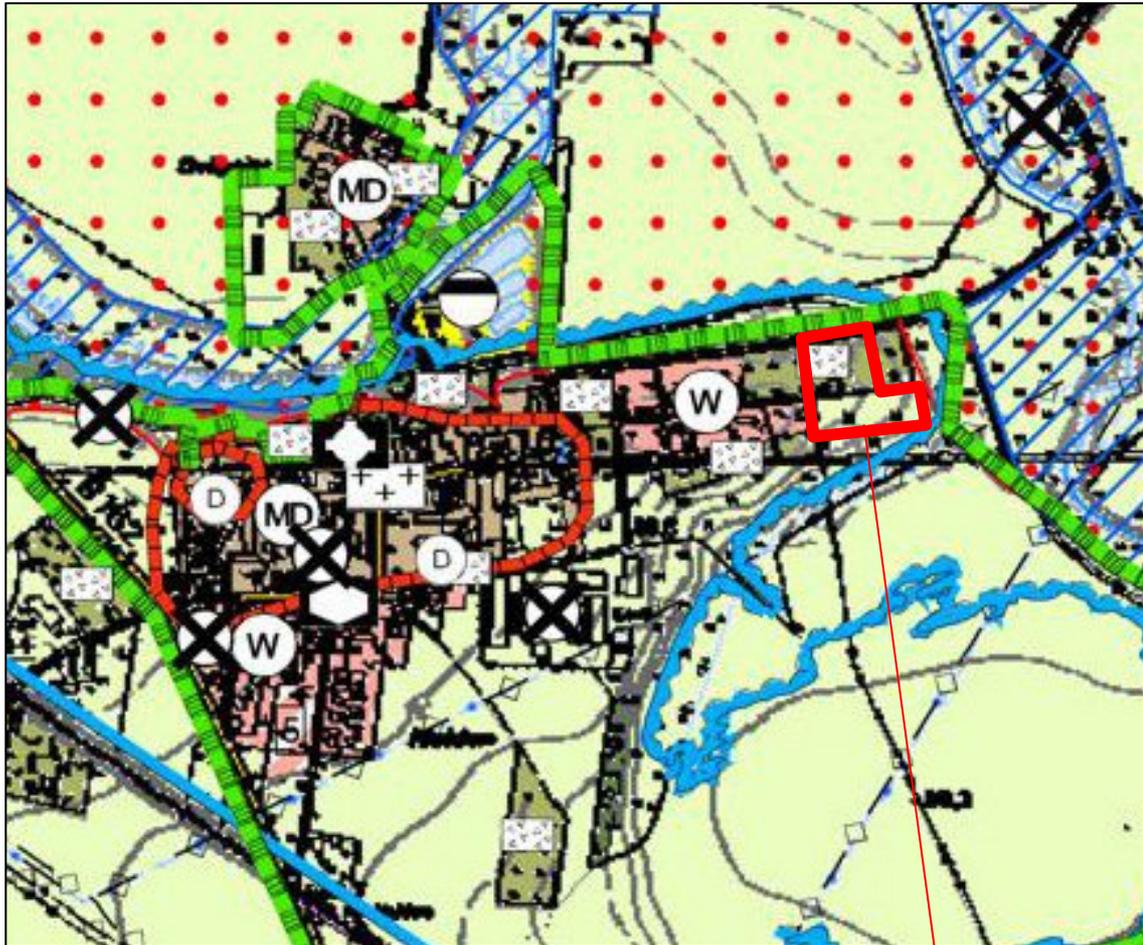
Das Plangebiet wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Größe reduziert. Von den ursprünglich 10 bis 11 Wohngrundstücken mit ca. 1,93 ha, sind jetzt nur 5 Wohngrundstücke mit ca. 1,26 ha (davon noch ca. 2.665 m² private Grünfläche/Ausgleichsfläche) geplant. Für die Gemeinde Elsnig mit ca. 1.400 Einwohnern liegt eine Planung von 5 Wohngrundstücken im Rahmen des Eigenbedarfs.

Ein potentieller Bauherr ist bereits vorhanden, welcher unmittelbar nach Rechtskraft des B-planes bauen will. Eine zweite konkrete Anfrage für ein Baugrundstück ist vorhanden, sodass maximal drei Grundstücke planerisch aus derzeitiger Sicht vorgehalten werden. Eine so geringe Anzahl übersteigt nicht den Eigenbedarf der Gemeinde an Wohngrundstücken.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Elsnig verfügt über einen genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die Gemeinde ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Dommitzsch, Elsnig und Trossin, welche einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt hat.

Abbildung 2: Auszug aus dem FNP der VG Dommitzsch-Elsnig-Trossin, ohne Maßstab)



Geltungsbereich B-Plan

Die Planfläche ist darin mit einem kleinen Teil als Wohnbaufläche, als Grünfläche und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des FNP ab. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) zu ändern. Die Gemeinde beabsichtigt die Änderung des FNP mit der Verwaltungsgemeinschaft durchzuführen und bis zum Abschluss dieses B-Plans den erforderlichen Verfahrensstand zu erreichen.

5.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für die Planfläche existiert kein verbindlicher Bebauungsplan. In der Ortslage Neiden gibt es keine rechtswirksamen Bebauungspläne.

5.4 Sonstige Planungen

Wie oben bereits beschrieben, befindet sich die Planfläche im Nahbereich des Naturpark Dübener Heide. Nach Stellungnahme der Naturparkverwaltung werden keine negativen Auswirkungen auf die Naturparkentwicklung erwartet.

Im Rahmen des o.g. Planverfahrens sei hinsichtlich der Naturparkzielstellung der Förderung und Entwicklung bzw. Verbesserung der Lebensraumqualitäten der jetzigen und künftigen

Bewohner von Elsnig -hier mit seinem OT Neiden -auf Grundlage der Pflege- und Entwicklungskonzeption 2030 für den Naturpark Dübener Heide dafür sensibilisiert, dass die Gemeinde Elsnig ihre Lage im bzw. zum Naturpark Dübener Heide mit seiner hohen Lebensraumqualität in besonderem Maße würdigt.

Mit Bezug auf das Leitprojekt „Heidegärten“ im Pflege- und Entwicklungskonzept 2030 des Naturparks Dübener Heide soll für die Gestaltung von grüner Infrastruktur zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie des Siedlungsklimas sensibilisiert werden.

Ein Schwerpunkt liegt auf den wertvollen Biotopen und Arten in der Kulturlandschaft sowie der Verbesserung der Biodiversität in den Siedlungen. Für Einwohner sowie Gäste von Elsnig und des Naturparks Dübener Heide wird sich eine vielfältige innerörtliche biologische Vielfalt und Gartenkultur positiv auf den Wohn- und Erlebniswert auswirken.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan der Gemeinde Elsnig Wohnbebauung „Am Weinberg“ sollte ursprünglich nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit Anwendung des § 13b BauGB können Außenbereichsflächen, die sich an in Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a einbezogen werden.

Nach § 13b BauGB gilt:

„Bis zum 31.12.2022 gilt der § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs.1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden. ...“

Diese Bedingungen waren durch das Plangebiet erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2022 durch den Gemeinderat beschlossen, welcher das Verfahren förmlich eingeleitet hat. Der Satzungsbeschluss muss nach § 13 b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2024 gefasst werden.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgrundfläche von rund 19.340 m², davon sind 18.362 m² als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit der Überschreitungsmöglichkeit bis maximal 0,5 ergeben sich 9.181 m² Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Diese liegt unter dem Schwellenwert von 10.000 m².

Umliegend gibt es in Neiden keine Bebauungspläne, welche auch nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurden.

Somit können keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirken.

Die geplanten Zulässigkeiten von Wohnbebauung lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch die Erfüllung der Bedingungen hätte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden können. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit dem Umweltbericht nach § 2a wäre damit nicht erforderlich gewesen.

Das Verfahren für diesen B-Plan wurde entsprechend des beschriebenen Verfahrens begonnen und die Träger öffentlicher Belange wurden trotzdem frühzeitig beteiligt.

Im Juli 2023 wurde mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 entschieden, dass die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB mit dem Unionsrecht unvereinbar ist. Die Vorschrift des § 13b BauGB verstößt nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts gegen Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der SUP-RL (Strategische Umweltprüfungs-Richtlinie). Art. 3 Abs. 1 SUP-RL verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne nach den Absätzen 2 bis 4, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Aus diesem Grund sollte dieser B-Plan im Regelverfahren fortgeführt werden.

Im Dezember 2023 wurde eine Änderung des Baugesetzbuches beschlossen und der § 215a eingeführt wurde. Dieser § 215a regelt, wie mit den begonnen Bebauungsplänen nach § 13b BauGB umgegangen werden muss.

Nach § 215a Abs. 1 BauGB wurde festgelegt:

Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Aufgrund des Verfahrensstandes ist nicht davon auszugehen, dass der Satzungsbeschluss noch vor dem 31.12.2024 zu fassen ist. Somit ist die Anwendung der Absätze 2 und 3 des § 215a nicht weiter zu prüfen.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden, das Verfahren für diesen Bebauungsplan im Regelverfahren nach BauGB fortzuführen.

Die voraussichtlichen Verfahrensschritte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Verfahrensschritte

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Gremium /Medium	Datum/ Beschl.-Nr.
1	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Gemeinderat Elsning	Nr. 005/2022 vom 26.04.2022
2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt – Nr. 5	11.05.2022
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Anschreiben	vom 21.04.2023
4	Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss	Gemeinderat Elsning	22.10.2024

5	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Amtsblatt - Nr. 1 Internet	15.01.2025 16.01.2025
6	Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Offenlegung Internet	16.01. bis 18.02.2025
7	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Anschreiben Internet	30.10.2024 30.10.2024
8	Erneute Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss	Gemeinderat Elsnig	
9	Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Amtsblatt Internet	
10	Erneute Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Offenlegung Internet	
11	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Anschreiben Internet	
12	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Gemeinderat Elsnig	
13	Genehmigung des B-Planes § 10 (2) BauGB	Landratsamt Nordsachsen	
14	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (1) BauGB	Amtsblatt Internet	

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Nutzung des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich dabei nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Zugelassen sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausgeschlossen wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Nutzungen nach Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Plangebiet ist relativ klein und soll als ruhiger dörflicher Wohnstandort entwickelt werden, aus diesem Grund wurden die Nutzungen ausgeschlossen.

Weiterhin wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig sind.

Der Ausschluss der ausnahmsweise möglichen Nutzungen wurde von der Gemeinde vorgenommen, um ein relativ ruhiges Wohngebiet entstehen zu lassen. 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 Gemeindegebiet von Elsnig an anderen Stellen ausreichend Flächen und Gebäude.

Anlagen für erneuerbare Energien sollen innerhalb des Plangebietes relativ großzügig zulässig sein, soweit keine anderen genehmigungsrechtlichen Gründe entgegenstehen.

Für die Beschränkungen/Ausschluss von Erdwärmesonden- und Wasser-Wärmepumpenanlagen siehe Textfestsetzung 1.7 und Begründung Punkt 7.8.

Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik- und Solaranlagen) sind nur auf Dachflächen und Anlagen für Geothermie sind im gesamten Plangebiet (außer auf den Flächen für Leitungsrechte) zulässig. Damit sollen die Bauwilligen angeregt werden, weitere alternative Energiequellen zu erschließen. Das Plangebiet soll für Anlagen zur Erzeugung alternativer Energien offen sein. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Optimierungen wie beispielsweise eine kompakte Bauweise oder die Ausnutzung der natürlichen Belichtung und Erwärmung durch Sonnenenergie zur Verringerung des Energiebedarfs pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen. Eine gegenseitige Verschattung der Gebäude sollte durch deren Stellung und Gebäudehöhen vermieden werden. Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht eine aktive und passive Solarenergienutzung.

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

Folgende Minderungsmaßnahmen kommen in Betracht und sollten berücksichtigt werden:

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden auf der Grundlage des § 16 BauNVO die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Firsthöhe und der Ausschluss von Kellergeschossen festgelegt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,4 festgesetzt. Die Begrenzung der Versiegelung erfolgte an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Des Weiteren soll das Regenwasser auf den Grundstücken verbleiben und erfordert einen entsprechenden unbebauten Flächenbedarf.

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal GRZ 0,6 überschritten werden. Dabei sind die erforderlichen Flächen für die Regenwasserversickerung (Muldenversicherung) zu beachten.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe. Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximalen Firsthöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 10 bis 11 m. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.

Zum Schutz des Grundwassers und auf Anregung der unteren Wasserbehörde werden Kellergeschosse ausgeschlossen. Mit der Begrenzung der Baumaßnahmen in die Tiefe und damit eine Beschränkung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden Einflüsse auf das Grundwasser begrenzt, da die verbleibenden Deckschichten den notwendigen Schutz des Grundwassers gewährleisten.

7.3 Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Unter 1.2 der textlichen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 850 m² aufgenommen. Diese Festsetzung resultiert aus dem Ergebnis des Geotechnischen Berichts (Voruntersuchung) einschließlich des Nachtrages (siehe Anlagen). Das Regenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden, da ein Kanalanschluss nicht möglich ist. Der Baugrund ist aber nur bedingt geeignet und erfordert für die notwendige Muldenversickerung entsprechende Flächengrößen. Aus diesem Grund müssen die Grundstücke die entsprechende Mindestgröße haben.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde eine offene Bebauung nach § 22 Abs. BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, um die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung fortzusetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt. Es ist beabsichtigt, eine einreihige Bebauung entlang der Straße „Am Weinberg“ zu ermöglichen und somit die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wurde ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,0 m zugelassen werden. Die Überschreitung ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren (Bauantrag) zu entscheiden und soll sich an der allgemeinen Rechtsauffassung dazu orientieren.

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

7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde unter Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit im Allgemeinen Wohngebiet auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Für Einliegerwohnungen kleiner 40 m² ist abweichend lediglich 1 Stellplatz erforderlich. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet werden. Die Stellplätze können auch in Garagen oder Carports hergestellt werden.

Grundstückseinfriedungen bzw. Grundstückszufahrten sollten so gestaltet werden, dass beim Verlassen des Grundstückes ausreichende Sicht nach allen Seiten auf die Straßenverkehrsfläche vorhanden ist, ohne die Straßenverkehrsfläche in Anspruch zu nehmen. Dies ist auch bei entsprechenden Pflanzmaßnahmen zu beachten.

7.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben und versickert werden, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist, ebenso eine Nutzung zur Gartenbewässerung (Punkt 1.5 Textfestsetzung).

Um den Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung am Standort möglich ist wurde ein Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung) und ein Nachtrag erarbeitet, worin die technische Machbarkeit mit den notwendigen Maßnahmen untersucht wurden.

Im Ergebnis wurde eine Musterbemessung für die Anlagen zur Regenwasserentsorgung für die Baugrundstücke (Dachflächen und befestigte Flächen) und für die Verkehrsfläche (Straße) erarbeitet.

Für die Baugrundstücke wurden für drei Musterflächen die notwendigen Grundflächen für die Versickerungsmulden ausgewiesen. So ist zum Beispiel für 100 m² Dach- und Freifläche eine Muldengrundfläche von 20,5 m² und für 300 m² Dach- und Freifläche eine Muldengrundfläche von 62,5 m² bei einer Muldentiefe von max. 30 cm erforderlich.

Aus dieser Vorbemessung wurde auch die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, welche für die Regenwasserversickerung der öffentlichen Straßenfläche notwendig ist.

Dabei ist zu beachten, dass diese Vorbemessung nur als Anhaltswerte dienen, um die Größenordnungen im B-Plan einzuplanen und zu begründen. Die Nachweise für die einzelnen Bauvorhaben und auch für die öffentliche Verkehrsfläche sind noch jeweils projektbezogen mit den zugehörigen befestigten Flächen, den flächenabhängigen Abflussbeiwerten und den lokalen Wasserdurchlässigkeiten mit detaillierten Gutachten zu führen. Weiterhin sind die Musterüberflutungsnachweise zu berücksichtigen.

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

Aufgrund der relativ großen Grundstückstiefen und der Beschränkung der zulässigen Überbauung durch Festsetzung der Grundflächenzahl ist ausreichend Fläche für Versickerungsanlagen vorhanden.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist nach DWA A 138-1 zu bemessen. Für die Versickerungsanlagen ist des Weiteren eine Bewertung nach DWA M 153 sowie ein Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100 zu erstellen.

Auf Grund einer Änderung des Regelwerkes DWA-A 138 zum Oktober 2024 ist eine Errichtung von Muldenversickerungsanlagen mit reduzierter Sickerstrecke von 0,6 m möglich. Dies bedingt zum einen ein Mutterbodenauftrag von mindestens 0,2 m und einer Zustimmung der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

Für die Errichtung von Versickerungsanlagen, bedarf es aufgrund der Lage in einer Trinkwasserschutzzone einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vor der baulichen Umsetzung ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Dieser Hinweis wurde unter 3.1 auf der Planzeichnung vermerkt.

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

Wie unter Punkt 6 -Verfahren- ausführlich erläutert, wurde für diesen B-Plan ab dem Entwurf ins Regelverfahren nach BauGB gewechselt. Für die Planung wurde dazu ein Umweltbericht, ein Grünordnungsplan (GOP) und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlagen) erarbeitet und die erforderlichen Maßnahmen daraus in die Planung übernommen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen konnten nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches 1 (Vorhabenstandort) ausgewählt und als Geltungsbereich 2 und 3 festgesetzt.

Als Maßnahme E 1 wurde auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Textfestsetzung 1.6.1 die Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese im Geltungsbereich 2 mit den entsprechenden Pflegemaßnahmen festgeschrieben. Hier soll auf einer Fläche von 0,54 ha ein extensives Grünland auf dem Flurstück 120/1 der Flur 1 in der Gemarkung Neiden entwickelt werden. Die Einzelheiten zu dieser Maßnahme können dem GOP entnommen werden.

Unter Punkt 1.6.2 der textlichen Festsetzungen wurde eine allgemeine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des Ober- (Mutter)-bodens festgeschrieben. Diese sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

Des Weiteren sollen die Beläge aller Stellplätze, Wegeanlagen und Terrassen innerhalb der privaten Grundstücke mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, so dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den Grundstücksflächen versickern kann. Diese Maßnahme fördert die Neubildung des Grundwassers.

Weiterhin wurde unter 1.6.3 festgesetzt, dass je Grundstück 2 Nistkästen /Nisthilfen für Höhlenbrüter zu installieren sind. Diese Maßnahme resultierte aus den Vorschlägen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

7.8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Nach Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wurde auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB in der Textfestsetzung 1.7 keine Geothermieanlagen, wie Erdwärmesondenanlagen oder Wasser-Wärmepumpenanlagen im Plangebiet zugelassen. Durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung des Wasserwerkes Mockritz soll mit dieser Festsetzung eine Verletzung der grundwasserschützenden Deckschichten durch Eindringen solcher Anlagen vermieden werden.

Luftwärmepumpenanlagen und oberflächennahe Erdwärmekollektoranlagen sind dagegen im Allgemeinen Wohngebiet überall außer im Bereich der Versickerungsanlagen zulässig. Anlagen für Sonnenenergie sollen nur auf den Dachflächen installiert werden.

7.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Wie im Punkt 7.7 bereits beschrieben, ist der naturschutzfachliche Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches 1 möglich. Aus diesem Grund wurde neben dem Geltungsbereich 2 eine zusätzliche Maßnahme innerhalb des Gemeindegebietes gesucht und als Geltungsbereich 3 in den B-Plan übernommen.

Nach der Textfestsetzung 1.8 soll auf den Flurstücken 23/1, 27/1, 143/1, 145/1, 145/2, 146/1 und 428 der Flur 3 in der Gemarkung Neiden als Maßnahme E2 eine Initialpflanzung der Uferbereiche des Auengrabens mit vor Ort gewonnenen Weidenstecklingen erfolgen. Die Ausführung ist beschrieben und auch eine Entwicklungspflege und der Ausführungszeitpunkt festgesetzt. Die Einzelheiten dazu sind dem Grünordnungsplan in der Anlage zu entnehmen.

Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zugelassen. Diese Art der Gartengestaltung ist nicht typisch im Landschaftsraum und soll sich auch durch die Lage des Plangebietes im Naturpark auf Grund der naturfremden und unökologischen Wirkung nicht durchsetzen können.

8. Nachrichtliche Übernahme

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

Das Vorhabenareal befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § Z SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (vorgeschichtliche Grabhügelreste [81680-04; 81680- 05]), in deren Umfeld mit Siedlungsresten zu rechnen ist.

Unter Punkt 2.1 –Nachrichtliche Übernahme- wurde in der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen (siehe auch 3.2).

8.2 Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen

Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit an den Grundstückszufahrten unter Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen auf den § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung hingewiesen.

Hierbei ist sicherzustellen, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mind. 3 m Länge vorhanden sein müssen. Aufgrund der realen Längen der Pkw werden mindestens 5 m empfohlen.

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. Mit dieser Festsetzung wird evtl. Behinderungen, welche durch haltende Fahrzeuge im öffentlichen Bereich entstehen können, entgegengewirkt. Zur Gewährleistung entsprechender Sichtverhältnisse sind im Bereich von Einfahrten Einbauten bzw. Bepflanzungen, welche höher als 0,5 m sind und sichtbehindernd wirken, nicht zulässig.

9. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, soll das Verfahren ab dem Entwurf im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach BauGB weitergeführt werden.

Der Umweltbericht wurde als separater Teil erarbeitet und liegt der Begründung als Anlage bei.

Des Weiteren wurde ein Grünordnungsplan (GOP) mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine NATURA 2000 – Erheblichkeitsabschätzung und ein Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020) erarbeitet (siehe Anlagen).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den B-Plan als Festsetzungen übernommen (siehe auch Punkt 7.3, 7.6, 7.7, 7.8 und 7.9).

Im Ergebnis der NATURA 2000 – Erheblichkeitsabschätzung wurde festgestellt, dass durch das Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die NATURA 2000 -Gebiete zu erwarten sind. Nach Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird das Ergebnis der Untersuchung für plausibel eingeschätzt.

10. Immissionsschutz

Auswirkungen durch das Planvorhaben:

Auf Grund der geplanten Festsetzungen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden Ausschlüssen von Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG von der Fläche auf die Umgebung hervorgerufen werden.

Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Ebenfalls werden durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeines Wohngebietes keine Schädlichen Umwelteinwirkungen erwartet.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Nach Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz befindet sich östlich des Plangebietes, in mehr als 700 m Entfernung, das Wasserwerk Mockritz. Aufgrund der Entfernung ist nicht davon auszugehen, dass auf das Plangebiet hierdurch schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

In mehr als 200 m Entfernung, in südwestlicher Richtung, befindet sich eine alte Stallanlage. In dieser wurden Schweine sowie zu einem späteren Zeitpunkt Rinder gehalten. Derzeit sind die Ställe ungenutzt. Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen installiert. Eine Nachnutzung ist der untere Immissionsschutzbehörde nicht bekannt, sodass hierzu keine Einschätzung erfolgen kann. Wird die Stallanlage zukünftig wieder genutzt, kann es durch das geplante allgemeine Wohngebiet hierzu zu Einschränkungen kommen.

In der Ortslagen Neiden befindet sich die Metallbau Neiden GmbH. Durch die Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohngebietes kommt es zu keiner Einschränkung des Gewerbebetriebes, da sich andere schutzbedürftige Nutzungen näher an diesem befinden. Weitere gewerbliche Anlagen sind der unteren Immissionsschutzbehörde nicht bekannt.

Weiterhin sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

Feuerungsanlagen:

Im Jahr 2022 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV gültig ab 01.01.2022) geändert.

Darin wurden u. A. die Höhen und Ableitbedingungen von Schornsteinen und Abgasanlagen über Dach neu geregelt, welche zukünftig zu beachten sind (siehe § 2 Nr. 6a und § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV

PV-Anlagen:

siehe Punkt 7.1

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:

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

Fundstelle:

http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf

11. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.6.2 und 3.5 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

Altlasten

Bisher sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

12. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar an die vorhandene örtliche Erschließungsstraße „Am Weinberg“ angeschlossen. Diese ist aus Richtung Westen bis zum Flurstück 46/50 ausgebaut. Im weiteren Verlauf bis zur Wendeanlage ist ein Ausbau erforderlich.

Nach Stellungnahme der Polizeidirektion Leipzig, Polizeirevier Torgau wurde gefordert, eine Wendeanlage vorzusehen, wo ein 3-achsiges Müllfahrzeug in einem Zug wenden kann. Dem wurde gefolgt und die Wendeanlage von 17 m auf 24 m Durchmesser vergrößert. Mit dieser Größe entspricht diese auch den Unfallverhütungsvorschriften.

Das Plangebiet soll an die vorhandene Straße „Weinberg“ angeschlossen werden. Das Bestandsstraßenflurstück hat eine Breite von 4,1m bis 4.3 m. Nach Hinweisen der Polizei sollte die Zufahrtsstraße verbreitert werden, um dem Anliegerverkehr gerecht zu werden. Aus diesem Grund wurde das Straßenflurstück im Bereich des Flurstücks 46/5 auf eine rechtliche Breite von 6 m verbreitert und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Damit wird ein künftiger Ausbau der Straße vorbereitet und ermöglicht, was die Bestandssituation entschärfen wird.

Im weiteren Verlauf wird die geplante öffentliche Verkehrsfläche rechtlich in einer Breite von 6 m festgesetzt.

Einfriedungen und Anpflanzungen im Bereich der Grundstückszufahrten sollen nicht höher als 0,50 m sein, um die Sichtverhältnisse beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum nicht zu behindern (Sichtdreiecke beachten).

Die Anliegerstraße „Weinberg“ schließt westlich an die Ortsstraße „Auenweg“ und diese dann nördlich an die Kreisstraße K8989 an, welche nördlich das Plangebiet tangiert. Ein Anschluss des Plangebietes an die Kreisstraße K8989 ist nicht vorgesehen. Der Abstand der Baugrenzen beträgt mehr als 20 m, sodass Anbauverbotsvorschriften nicht entgegenstehen. Die südlich und östlich angrenzende Fläche für die Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von der öffentlichen neuen Verkehrsfläche vorgesehen. Wie auch unter 7.6 bereits beschrieben, ist hierbei projektbezogen ein entsprechender Nachweis mit den zugehörigen befestigten Flächen, den flächenabhängigen Abflussbeiwerten und den lokalen Wasserdurchlässigkeiten in einem detaillierten Gutachten zu führen.

13. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Nach Stellungnahme des zuständigen Zweckverbandes Trinkversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien befindet sich in der Straße „Am Weinberg“ bis in Höhe Haus Nr. 6 eine Trinkwasserversorgungsleitung aus PE 63 (DN 50) und danach bis Haus Nr. 10 / Ende vorhandener Wohnbebauung eine TWL PE 40 (DN 32).

Zur trinkwassertechnischen Erschließung der geplanten neuen Wohnbebauung ist eine netztechnische Änderung mit Dimensionserweiterung auf DN 50 (ab Haus Nr. 6) erforderlich. Aufgrund des Bestandes ist die Leitungsdimension (ab Haus Nr. 6) auf DN 50 begrenzt. Der erforderliche Bedarf (Menge und Druck) ist nach der beabsichtigten Wohnbebauung und der Wohngebieterschließung zu ermitteln.

Betrachtungen zur Löschwasserversorgung des geplanten Erschließungsgebietes, sind nicht Bestandteil der Stellungnahme des Zweckverbandes.

Schmutzwasser:

Das Plangebiet wurde gegenüber dem Vorentwurf verkleinert. In mehreren Abstimmungen mit dem Zweckverband Trinkversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien soll das Schmutzwasser aus dem Plangebiet nunmehr über die bestehenden Pumpstation Am Weinberg abgeleitet werden. Die Pumpstation hat eine Zulaufhöhe von 86,09 m DHHN. Bei einer Verlängerung der Kanalisation um ca. 100 Meter ergibt sich eine minimale Anschlusshöhe von 86,59 m DHHN. Das bedeutet, dass die hinteren östlich liegenden Grundstücke selbstständig ihr Abwasser mit einer eigenen Hebeanlage auf das Niveau anheben müssen.

Der Zweckverband Trinkversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien weist daraufhin, dass zu beachten ist:

- die Genehmigungspflicht von Abwasseranlage in Wasserschutzgebieten und auf die ggf. höheren Auflagen an Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten
- die Abwasserbeitragspflicht bei der vorgesehenen zentralen Erschließung
- ein noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrag, welche den genauen Umfang der Anlagenerstellung und die Kostentragungspflicht regelt.

Damit ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

Regenwasser:

Das Regenwasser muss auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben, genutzt werden und versickert werden. Eine entsprechende Textfestsetzung dazu wurde unter Punkt 1.5 in der Planzeichnung festgeschrieben (siehe auch Punkt 7.6 der Begründung). Eine Einleitung in die Niederschlagswasserkanalisation ist nach Stellungnahme des Zweckverbandes Trinkversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien nicht möglich. Wie unter Punkt 7.6 bereits beschrieben, sind dabei die Bedingungen aus dem Geotechnischen Bericht (Voruntersuchung) einschließlich des Nachtrages und die angegebenen technischen Vorschriften zu beachten.

Erfolgt eine Nutzung des Niederschlagswassers als häusliches Brauchwasser ist bei einer Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Zustimmung des Zweckverbandes sowie eine Mengemessung erforderlich.

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 Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von 300 m liegen.

Nach Stellungnahme des Sachgebietes Brandschutz des Landratsamtes Nordsachsen sind Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

In der Erschließungsstraße „Weinberg“ ist in Höhe der Haus -Nr. 4 ein Unterflurhydrant vorhanden, welcher eine Löschwassermenge von 37,2 m³/h bereitstellen kann. Dieser hat eine Entfernung von 110 m zum östlichen Rand des Plangebietes. Des Weiteren stehen noch Hydranten in der Dorfstraße 40 mit einer Löschwassermenge von 39,6 m³/h in einer Entfernung von 340 m und im Auenweg-Zufahrt zum Stall Vogel mit einer Löschwassermenge von 43,8 m³/h in einer Entfernung von 570 m zur Verfügung. Nach Einschätzung der Gemeinde ist damit die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gesichert.

Die Lage und Zugänglichkeit der Grundstücke ist gemäß § 5 SächsBO in den späteren Genehmigungsunterlagen für die Wohngebäude nachzuweisen.

Elektro:

Nach Stellungnahme der Mitnetz Strom laufen aus netzplanerischer Sicht keine Planungen, die bei dem Plangebiet zu berücksichtigen sind. Die Erschließung ist frühzeitig zu beantragen.

Die Leitungslegung erfolgt vorzugsweise in Koordinierung mit dem Straßen- und Gehwegbau. Hier bitten wir um frühzeitige Abstimmung.

Im Baugebiet werden Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes betrieben.

Für Planungszwecke wurde eine Bestandsplankopie übergeben. Die Übergabe des Bestandsplanes ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.

Werden durch die Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die Mitnetz Strom mbH zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu soll sich an folgende Anschrift gewendet werden: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion West-Sachsen / Netzvertrieb, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg oder an E-Mail Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz- Platten/Folie einzubauen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen. Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

Gasversorgung:

Nach Stellungnahme der Mitnetz Gas mbH befinden sich in dem Planungsbereich keine Versorgungsanlagen des Unternehmens. Dennoch ist eine gastechnische Erschließung ab Weinberg Hausnummer 11 möglich. Für alle Belange im Zusammenhang mit der Errichtung eines Netzanschlusses steht die kostenfreien Servicenummer 0800 2 120120 zur Verfügung. Da der Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Telekom:

Nach Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte informieren Sie die künftigen Bauherren davon, dass für die Einrichtung der gewünschten Telekommunikationsanschlüsse gesonderte Aufträge über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig sind. Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone

in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Die Stellungnahme hat die Gültigkeit von einem Jahr.

Sonstige Medienträger:

Hochspannungsanlagen, Fernmeldeanlagen und Anlagen der envia Therm:
Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, keine Anlagen der envia TEL GmbH und keine Anlagen der envia THERM in Bestand und Planung.

14. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.123 m²

davon	allgemeines Wohngebiet	4.805 + 4.507 = 9.312 m ²
	öffentliche Verkehrsfläche	1.570 m ²
	Fläche für Regenwasserversickerung	241 m ²

15. Hinweise

15.1 Kampfmittel

Für den Bereich des Plangebietes ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen eine Belastung mit Kampfmitteln bekannt.

Im Übersichtsplan (Auszug aus dem Geoportal, Landkreis Nordsachsen vom 30.03.2023), welcher Anlage zur Begründung ist, sind "militärische Objekte" ersichtlich. Zur Vorsorge wird den Antragstellern empfohlen, eine Suche nach Kampfmitteln zur Gefahrenabwehr durch eine Fachfirma vor Bau- und Erschließungsbeginn durchführen zu lassen.

Ein entsprechender Hinweis dazu wurde in die Planzeichnung unter Punkt 3.6 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

15.2 Natürliche Radioaktivität

Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) befindet sich das Plangebiet

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden

durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle,
Telefon (0371) 46124-221, Telefax (0371) 46124-299,
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful oder www.radon.sachsen.de.

Ein entsprechender Hinweis wurde unter 3.8 in die Planzeichnung aufgenommen.

15.3 Geologie/Baugrund

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Baugrundes am jeweiligen Standort konkretisiert werden. Darüber hinaus

wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrund-/Untergrundverhältnisse angepasst werden können. Der bereits im Zuge der Regenwasserversickerung beschriebene in der Anlage beigelegte Geotechnische Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020) ist dabei zu beachten.

Wegen der Lage des Planungsbereiches im grundwassergesättigten oder grundwasserbeeinflussten Bereich, zumindest temporär bei Grundwasserhochständen oder Hochwasserereignissen, sind an einbindenden Baukörpern und in Gründungsbereichen Grundwasseraufstauungen zu beachten sowie der Auftrieb zu berücksichtigen.

Geodaten

Für das Planungsgebiet und sein Umfeld liegen im Geodatenarchiv keine geeigneten Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen).

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de eingesehen werden können

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

15.4 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinflusst. Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde des Landkreises Nordsachsen wurde dem B-Plan zugestimmt, da der Flächenverbrauch durch die Maßnahme geringfügig ist und eine Existenzgefährdung des Landwirtschaftsbetriebes ausgeschlossen werden kann.

15.5 Flurbereinigungsverfahren

Das Plangebiet liegt vollständig im Flurbereinigungsverfahren Neiden. Die Teilnehmergeinschaft Neiden hat keine Hinweise. Ansprechpartner für die Teilnehmergeinschaft Neiden ist der Vorstandsvorsitzende Herr Pascal Schäfer (Tel. 03421 /758-3236; E-Mail: Pascal.Schaefer@Ira-nordsachsen.de).

15.6 Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen

Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d. h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen. Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist. Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen.

15.7 Sonstiges

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sind die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei nicht berührt.

16. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

17. Anlagen

Anlage 1:

Umweltbericht, Teil II der Begründung vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain vom 30.04.2025

Anlage 2:

Grünordnungsplan vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain vom 30.04.2025

Anlage 3:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain vom 30.04.2025

Anlage 4:

NATURA 2000 – Erheblichkeitsabschätzung vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain vom 30.04.2025

Anlage 5:

Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020) vom 02.02.2024 und der Nachtrag vom 07.08.2024 vom Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg

Anlage 6:

Übersichtsplan zur Kampfmittelbelastung - Auszug aus dem Geoportal, Landkreis Nordsachsen vom 30.03.2023