

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE LAUSSIG

„Wohngebiet Pristäblich I“

**Stand: 17.09.2020
Satzungsexemplar**

Begründung

zum vorzeitigen Bebauungsplan der Gemeinde Laußig „Wohngebiet Pristäblich I“ in Laußig

INHALT

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines
 - 2.1 Örtliche Situation
 - 2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte
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 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 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - 7.9 Örtliche Bauvorschriften
8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Immissionsschutz
10. Bodenschutz/Abfallrecht
11. Verkehrserschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Hinweise
 - 14.1 Kampfmittel
 - 14.2 Natürliche Radioaktivität
 - 14.3 Geologie
 - 14.4 Sonstiges
15. Anlagen

1. Anlass der Planung

Im Ortsteil Pristäblich existiert der seit 19.10.2000 genehmigte Bebauungsplan „Wohngebiet Pristäblich“. Das Plangebiet wurde bisher nicht erschlossen und somit auch keine Bauvorhaben realisiert. Die im B-Plan enthaltenen Festsetzungen zu Grundstücksaufteilungen und zur Lage der Erschließungsstraßen passen mit den heutigen anstehenden Bauvorhaben nicht mehr überein. Konkret sind Bauwillige vorhanden. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden, einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes neu zu überplanen.

2. Allgemeines

2.1 Örtliche Situation

Die Gemeinde Laußig mit 3.738 Einwohner (Stand 31.03. 2020) liegt im nördlichen Teil des Landkreises Nordsachsen, am Rand der "Dübener Heide". Das Gemeindegebiet umfasst eine Gesamtfläche von 10.008 ha. Die Gemeinde besteht aus den acht Ortschaften Authausen, Durchwehna, Görschlit, Gruna, Kossa, Laußig, Pressel und Pristäblich.

Im Regionalplan Westsachsen ist Laußig als Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen und gehört zum weiteren Verflechtungsbereich des Grundzentrums von Bad Düb. Das Stadtzentrum des Oberzentrums Leipzig ist ca. 35 km in südöstlicher Richtung entfernt.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Pristäblich am nordwestlichen Ortsrand. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Bebauung ist im Geltungsbereich nicht vorhanden, lediglich Mauerreste einer alten Feldscheune befinden sich am Wendekreis der geplanten Erschließungsstraße.

Südöstlich und südlich grenzen Wohnhäuser und ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen an. Nördlich und nordwestlich befinden sich Ackerflächen. Die Staatsstraße S 11 verläuft ca. 50 m Entfernung in nordöstlicher Richtung vom Plangebietsrand. Der Fluss „Mulde“ fließt ca. 600 m südwestlich am Plangebiet vorbei.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

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 berührt. Nach Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000-Gebiete) nicht zu erwarten. Auch sind sonstige naturschutzrelevante Schutzgebiete nicht betroffen. Geschützte Biotope bzw. Artenfundorte geschützter und/oder gefährdeter Arten sind nicht verzeichnet.

Das alte Plangebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Wohngebiet Pristäblich“ (blp106) ist nach § 51 Abs. 5 SächsNatSchG nicht mehr Bestandteil des

Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“. Die bebauten Ortslagen und rechtswirksame Bebauungspläne liegen außerhalb des Schutzgebietes. Der Grenzverlauf ist mit einer roten Linie in folgender Abbildung dargestellt:



Denkmalschutz:

Das Vorhaben unterliegt nach Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-34510-01]).

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Behörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Im Einvernehmen mit dem Landesamt für Archäologie werden folgend aufgeführte Auflagen und Hinweise Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sein.

Auflagen:

Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren (Kontakt über Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestrich, T 0351/8926 611, Wolfgang.Brestrich@lfa.sachsen.de). Die

Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Vorhabenareal liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge der Erdarbeiten können sich bei entsprechender Befundlage archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung darüber zu informieren.

Baudenkmalpflege:

Nach Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde sind durch das Plangebiet derzeit keine Beeinträchtigungen für den Denkmalbestand in der alten Ortslage Pristäblich ersichtlich.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nicht betroffen. Die Mulde fließt ca. 600 m in südwestlicher Richtung außerhalb des Plangebietes.

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

Waldflächen:

Durch das Plangebiet werden keine Waldflächen berührt und es tangiert auch keinen Wald im Abstand von 30 m nach der Schutznorm des § 25 abs. 3 SächsWaldG.

Störfallproblematik:

Betriebe im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) sind nur in ausgewiesenen Industriegebieten zulässig, welche in der Gemeinde Laußig nur im Ortsteil Laußig am nordwestlichen Ortsrand möglich wären. Das Gebiet liegt mehr als 1,2 km vom Plangebiet entfernt. Somit sind die geplanten Wohngebäude aus der Sicht der Störfallvorsorge hinreichend geschützt.

3. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung

Wie oben bereits beschrieben, befindet sich auf der Planfläche bereits der genehmigte Bebauungsplan „Wohngebiet Pristäblich“. Aus hauptsächlich eigentumsrechtlichen Problemen wurde das Plangebiet bisher nicht erschlossen und somit auch keine Bauvorhaben realisiert. Im Laufe der vielen Jahre haben sich die Anforderungen an Zuschnitt, Größe und Erschließung geändert, so dass die im B-Plan enthaltenen Festsetzungen zu Grundstücksaufteilungen und zur Lage der Erschließungsstraßen mit den heutigen anstehenden Bauvorhaben nicht mehr übereinstimmen. Konkret sind Bauwillige vorhanden, welche kurzfristig in der Ortslage bauen wollen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden, einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes städtebaulich neu zu ordnen und die Rahmenbedingungen entsprechend anzupassen.

Es ist geplant, wie schon im bisher rechtswirksamen B-Plan, ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, welches mit einer Stichstraße mit Wendenlage erschlossen wird. Damit kann ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet entstehen, ohne jeglichen Durchgangsverkehr.

Im Plangebiet ist die Errichtung von 12 – 14 Wohnhäusern möglich.

Auch in der Gemeinde Laußig war in den letzten Jahren, wie bei den meisten Kommunen in Deutschland, der demografische Wandel durch rückläufige Bevölkerungszahlen zu spüren. Bauland für den individuellen Wohnbau (Eigenheime) wurde in letzter Zeit wieder verstärkt in der Gemeinde nachgefragt, was aber nicht bedient werden konnte. Um diesen Trend zu unterstützen, hat die Gemeinde auch ein großes Interesse entsprechende Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen.

Mit der Überplanung einer bestehenden Baufläche soll der B-Plan durch Nachverdichtung der Ortslage Pristäblich als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Pristäblich I“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 12 bis 14 Wohngrundstücken einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Durch die geplante städtebauliche Neuordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) einschließlich des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen im Zuge der Gesamtfortschreibung des RPIWS 2008 – Beteiligungsentwurf in der Fassung vom 14.12.2017 (RPI LWA 2017) sind keine Aussagen enthalten, die gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sprechen.

Nach Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen steht die Planung in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung. Die Errichtung von bis zu 15 Wohnhäusern am nordwestlichen Ortsrand von Pristäblich stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.

Mit der Planung wird den raumordnerischen Zielstellungen zur Stadt- und Dorfentwicklung (LEP 2013, Plankapitel 2.2.2 und RPIWS 2008, Plankapitel 5.2) entsprochen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Laußig verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Die Fläche wird bei der zukünftigen Planung berücksichtigt. Aus diesem Grund wird dieser B-Plan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen. Als dringende Gründe sind zu nennen, dass für ortsansässige Bürger Baurecht für Wohnhäuser geschaffen werden. Die Ausweisung dieses B-Planes wird der künftigen städtebaulichen Nutzung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Nach § 10 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan von der höheren Verwaltungsbehörde (LRA Nordsachsen) genehmigt werden.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

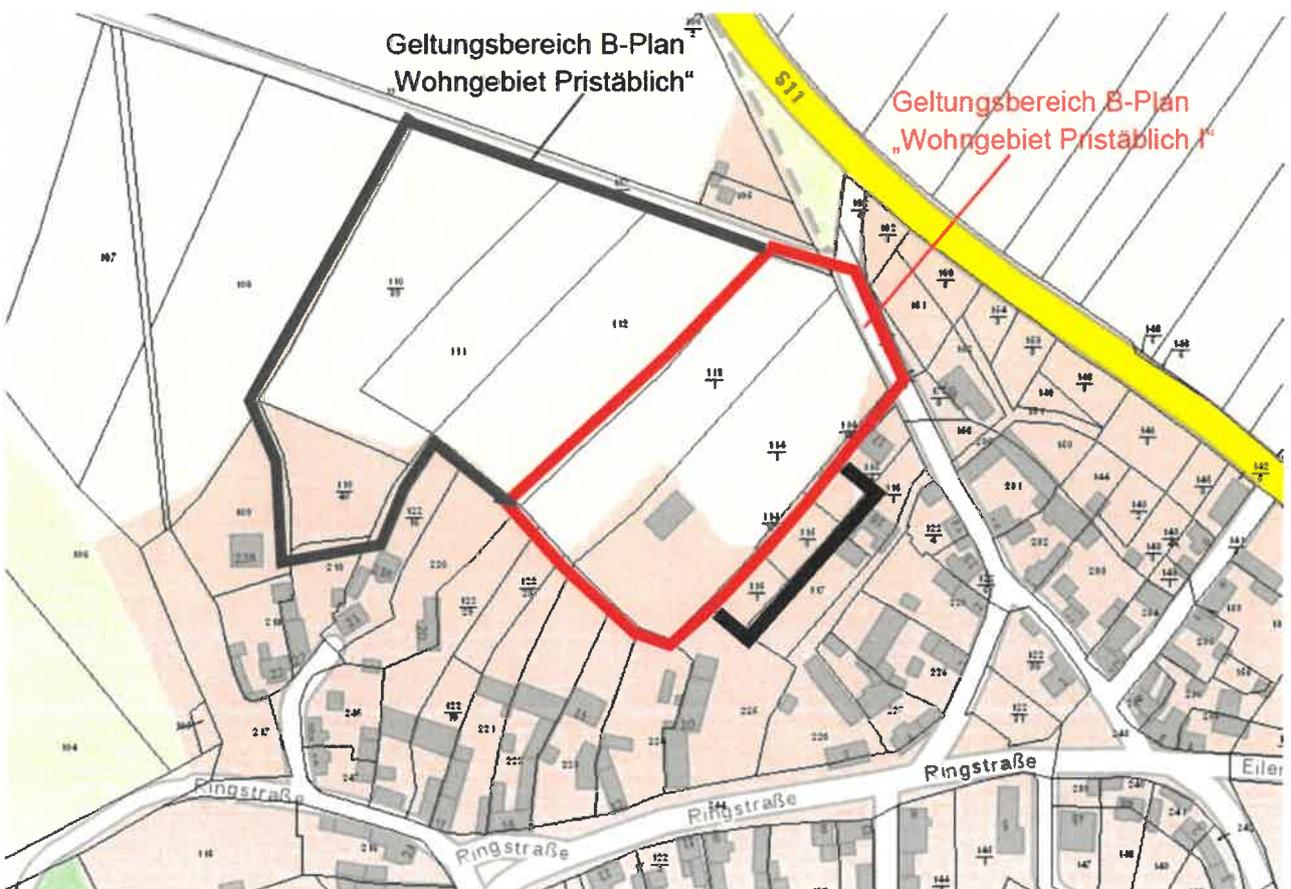
Wie bereits beschrieben, soll mit diesem Bebauungsplan der seit 19.10.2000 genehmigte Bebauungsplan „Wohngebiet Pristäblich“ in einem Teilbereich überplant werden. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes „Wohngebiet Pristäblich I“ wird der alte B-Plan von diesem Plan überlagert und regelt die planungsrechtlichen Zulässigkeiten neu.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 113/1, 114/1, und 177/13 (Teilfläche) der Flur 1 in der Gemarkung Pristäblich.

Das Plangebiet ist ca. 12.425 m² groß. Es werden nur Flächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Wohngebiet Pristäblich“ überplant. Mit dieser Planung sollen keine Flächen des Außenbereiches in Anspruch genommen werden.

Geltungsbereich rechtswirksamer (schwarz umrandet) und geplanter (rot umrandet) Bebauungsplan:



6. Verfahren

Da hier ein Gebiet überplant werden soll, welches bereits eine planungsrechtlich rechtswirksame Baufläche darstellt, soll das Verfahren nach § 13 a BauGB -

Bebauungsplan der Innenentwicklung- angewendet werden, weil die Voraussetzungen dazu vorliegen.

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Nachverdichtung von Flächen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird, auch unter Beachtung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht erreicht. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 12.425 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da sich keine Betriebe, die unter die in § 50 Satz 1 des BImSchG genannte Richtlinie fallen, in der näheren Umgebung befinden (Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2).

Demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

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.

Gemäß § 13 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, wird auch abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Bei den Festsetzungen wurde sich an dem vorhandenen Bebauungsplan orientiert mit kleineren Anpassungen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Im WA sind allgemein zugelassen Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise wurden auf der Grundlage des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungswesens zugelassen. Am Rande der Dübener Heide sollen Übernachtungsmöglichkeiten möglich sein.

Nach § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch freiberuflich 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..

Ausgeschlossen werden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Nutzungen nach

Nr. 2 - die der Versorgung dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften

Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und nach § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ziel des B-Plans ist die Entstehung eines relativ ruhigen Wohngebiets. 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 in der Ortslage 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 Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aufgenommen. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Flächen von Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis 50 % überschritten werden.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe bezogen auf das dargestellte Höhensystem nach DHN. Im gesamten Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Firsthöhe erlaubt eine maximale Gebäudehöhe von ca. 11 m über dem umliegenden Gelände. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt.

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.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit im allgemeinen Wohngebiet auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet werden. Des Weiteren sind 4 Gästestellplätze von der Gemeinde geplant, welche entlang der Eilenburger Straße (Nordseite) und außerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden. Es ist geplant, die Herstellung mit dem Bau der Erschließungsstraße zu realisieren.

7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser muss 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 (Punkt 1.4 Textfestsetzung) ebenso eine Nutzung zur Gartenbewässerung.

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. Allgemein ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Es muss beachtet werden, dass durch die örtliche Lage am Rand des Auengebietes zum Teil flurnahe Grundwasserstände auftreten können. In Teilen des beplanten Gebietes liegen vernässungsgefährdete Flächen. Die versiegelte Fläche auf den Grundstücken ist möglichst gering zu halten und wasserdurchlässige Befestigungen sind wasserundurchlässigen Belägen vorzuziehen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit großflächig über den gewachsenen Boden versickern können.

Bei Einhaltung der in §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheitsverordnung aufgeführten Anforderungen ist die Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

Der festgesetzte private Grünstreifen, soll nicht für unterirdische Versickerungsanlagen genutzt werden, um die Fläche für die Pflanzmaßnahmen nicht zu beeinträchtigen.

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

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist unter Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen eine allgemeine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des Ober- (Mutter)-bodens festgeschrieben. Diese sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

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

Durch die nördlich angrenzende Staatsstraße 11 sind für das geplante Wohngebiet Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr vorhanden. Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan ein Schalltechnisches Gutachten vom Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich, Weimar - Leipzig mit Bearbeitungsstand 14. Mai 2020 erarbeitet (siehe Anlage). Gegenstand des Gutachtes war die Berechnung der Schallimmissionen für die geplante Wohnbebauung innerhalb des B-Planes aus dem angrenzenden Straßenverkehr – auf der Grundlage der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) – und die daraus resultierende schalltechnische Beurteilung.

Die für die Staatsstraße S 11 angesetzten DTV-Werte wurden durch das Landratsamt Nordsachsen, Straßenbauamt zu Verfügung gestellt und stammen aus einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2015. Die Schallausbreitungsberechnungen wurden auf der Grundlage allgemeiner Berechnungsverfahren nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in den vorderen nördlichen Bereichen tags (6.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)). Die Überschreitungen betragen bis zu 6 dB(A) am Tag und in der Nacht.

Für die Bewertung von Geräuschen wird im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005-1 als Orientierung zur Beurteilung von Geräuschen herangezogen. Die schalltechnischen Orientierungswerte geben Hinweise für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes innerhalb der städtischen Planung. Diese Werte stellen keine Grenzwerte dar, es kann in bestimmten Fällen nach oben bzw. unten abgewichen werden. Eine Einhaltung ist jedoch wünschenswert und bedarf der Betrachtung sowie Abwägung durch die Gemeinde als Planungsträger. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauungen ab.

Im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 11 liegen im Ortsteil Pristäblich und auch in der Ortslage Laußig mehrere Wohngebäude, welche eine ähnlichen bzw. noch größere Lärmeinwirkungen erfahren. Aus diesem Grund sind die Einwirkungen für dieses Plangebiet ebenfalls zu tolerieren.

Für Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen ist bei Neubaumaßnahmen die Möglichkeit des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand, -wall) zu prüfen. Die Kosten für den Bau einer solchen Schutzmaßnahme stehen aber in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck (im Sinne von 3 41 Abs. 2 BImSchG).

Für Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen ist somit bei Neubaumaßnahmen die Möglichkeit passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109) zu prüfen.

Für diesen Bebauungsplan wurden daraus die Festsetzungen unter 1.6 aufgenommen. Für den Bereich der geltenden Festsetzung wurde eine Linie mit der Bezeichnung S 1 in den B-Plan eingetragen.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Diese Empfehlung wurde unter Hinweise Punkt 4.2 in der Planzeichnung vermerkt.

Einzelheiten und ausführliche Erläuterungen sind dem Schalltechnisches Gutachten vom Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich zu entnehmen, welche als Anlage der Begründung beiliegt.

7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sollen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als dauerhafte Grünanlagen mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten sowie mit Wiesen und Rasenflächen gärtnerisch gestaltet oder erhalten werden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

Mit diesen Festsetzungen unter Punkt 1.7 soll sichergestellt werden, dass die neuen Gartenflächen der Wohngebäude entsprechend entwickelt werden.

Des Weiteren ist je 600 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang aus der aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

Weiterhin wurde am westlichen Plangebietsrand ein Pflanzstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Diese übernimmt einen Teil der im alten B-Plan festgesetzten Grünflächen und stellt einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft her. Neben Wind- und Sichtschutz stellt der Pflanzstreifen auch Lebensräume für Tiere zur Verfügung.

Die Pflanzlisten wurden aus dem rechtswirksamen B-Plan übernommen.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) wurde für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Anlagen für Sonnenenergie auf allen Wand- und Dachflächen und Anlagen für Geothermie im gesamten Geltungsbereich zulässig sind. Ausgenommen ist aber der westliche Pflanzstreifen, welcher als private Grünfläche festgesetzt wurde. Als Wandflächen sind nur Wandflächen von Gebäuden zu verstehen. An Wandflächen von Einfriedungen sind Anlagen für Sonnenenergie nicht zulässig, bzw. nur, wenn diese nicht von öffentlichen Bereichen einsehbar sind.

Um Sichtbehinderungen an Ein- und Ausfahrten zur Erschließungsstraße auszuschließen, sollen in diesem Bereich Einbauten bzw. Bepflanzungen, welche höher als 0,8 m sind bzw. sichtbehindernd wirken, nicht zulässig sein.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

9. 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 von der Fläche auf die Umgebung ausgehen.

Nutzungen innerhalb des Plangebietes

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

Verkehrslärm:

Westlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 11, welche durch Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet einwirkt. Die daraus resultierenden Konflikte und Festzungen wurden unter Punkt 7.7 erläutert.

Weiterhin 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.

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

Für die oben angeführten Sachverhalte wurde unter Punkt 4.2 ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 und 4.1 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Für die Meldepflicht für evtl. auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten wurde unter Punkt 4.1 aus der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk eingetragen.

Vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wurde auf der Grundlage eines Messtischblattes von 1931 darauf hingewiesen, dass sich am nordöstlichen Plangebietsrand eine ehemalige Lehmgrube befindet, welche als „ehemalige Mülldeponie Lehmgrube Pristäblich“ (SALKA.Kz: 74100198) geführt wird. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist der Geltungsbereich des Plangebietes nicht betroffen. Die ehemalige Lehmgrube befindet sich nördlich der Eilenburger Straße.

11. Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll mit einer Stichstraße mit entsprechender Wendeanlage erschlossen werden. Das Plangebiet soll mit einer rechtlich 6 m breiten Straße an die örtliche Erschließungsstraße (Eilenburger Straße) angebunden werden. Die Fahrbahn soll mit einer Breite von 4,75 m ausgebaut werden und erhält beidseitig 0,625 m Randstreifen. Es ist geplant diese Straße öffentlich zu widmen.

Die Wendeanlage ist in Anlehnung an „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ ausgewählt worden. Sie ermöglicht die Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug. Aufgrund der Einwände des Abfallamtes beim Landratsamt, wurde der Durchmesser auf 24 m vergrößert, um den Anforderungen der geltenden Abfallwirtschaftssatzung (AWS DZ v. 06.07.2017) zu entsprechen.

Gästestellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht vorgesehen. Diese sollen, wie oben bereits beschrieben, nördlich der Eilenburger Straße angeordnet werden.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung:

Parallel zur Eilenburger Straße verläuft innerhalb des Plangebietes eine Trinkwasserleitung AZ 150. Nach Stellungnahme des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen (VEW) muss diese Leitung im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Plangebiet in den öffentlichen Bereich der Eilenburger Straße umverlegt werden. An diese Leitung kann das Plangebiet trinkwasserseitig angeschlossen werden.

Geplante öffentliche Wasserversorgungsanlagen sind ausschließlich in öffentlich gewidmeten Grundstücken zu verlegen. Die Errichtung von Erschließungsanlagen unterliegt in der Regel einem Erschließungsträger. Einzelheiten der Erschließung (z.B. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen. Der VEW ist rechtzeitig in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen.

Löschwasserentsorgung:

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. Entsprechende Hydranten sind bei der Erschließung des Gebietes mit vorzusehen. Aufgrund der Größe der Anschlussleitung wird von einer ausreichenden Versorgungsmenge ausgegangen.

Das tatsächlich vorhandene Löschwasser ist vor Baubeginn des ersten Gebäudes durch den Versorger bzw. die Kommune mittels Protokoll nachzuweisen.

Abwasserentsorgung:

Für den Anschluss des Gebietes sind neue Abwasserleitungen erforderlich. Zuständig für das Abwassernetz ist die Gemeinde. Unmittelbar in der Eilenburger Straße verläuft der Abwasserkanal, an welche das Gebiet angeschlossen werden kann.

Das Regenwasser aus der Straßenentwässerung kann angeschlossen werden. Die Verlegung innerörtlicher Kanäle zur Erschließung des Wohngebietes ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sind die Hinweise unter Punkt 7.5 „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Elektroversorgung:

Laut Auskunft der MITNETZ Strom mbH sind im Plangebiet Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes vorhanden. Von Seiten der MITNETZ Strom bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Werden durch die geplanten Baumaßnahmen Umverlegungen erforderlich, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an das MITNETZ Strom mbH, Netzregion West-Sachsen, Netzvertrieb, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg T. 0341 120-7575 zu stellen.

Die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den B-Plan 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 von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine max. Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Generell ist die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe anzupassen, dass Umverlegungen 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 zu führen. Abschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung an die MITNETZ Strom zu übergeben.

Telekommunikation:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Anlagen) der Telekom, die in der Eilenburger Straße verlaufen und dem Bestandslageplan entnommen werden können. Die Deckung der TK-Anlagen betragen in der Regel 0,4 m - 0,6 m im Gehwegbereich und 0,8 m - 1,0 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 Plangebietes erforderlich. Bauherren müssen für die Errichtung des gewünschten Telekomminikationsanschluss ein gesonderten Auftrag erteilen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Sollte die Telekom mit der Erschließung beauftragt werden, muss ein Graben im Zuge der Erschließung kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Im Gegenzug entstehen dem Erschließungsträger keine weiteren Kosten.

Im Falle eines Ausbaus mit Glasfaser Technik muss berücksichtigt werden, dass ein Hausnetz mit Glasfaser errichtet werden muss. Bitte bei der Planung der Inhouse-Verkabelung beachten. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Gasversorgung:

Nach Stellungnahme der MITNETZ Gas mbH befinden sich keine Gasversorgungsunterlagen im Planbereich.

Sonstige Medienträger:

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der

- Ontras Gastransport GmbH
- Ferngas Netzgesellschaft mbH
- VNG Gasspeicher GmbH
- Erdgasspeicher Peissen GmbH
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft

110 kV-Anlagen:

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

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	12.425 m ²
davon Wohnbauflächen	10.030 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	1.665 m ²
private Grünfläche	730 m ²

14. Hinweise

14.1 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 aufgenommen.

14.2 Natürliche Radioaktivität

Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) liegen für das Plangebiet keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Das Plangebiet an sich liegt nach den vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem dem LfULG keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorliegenden Plangebiet bestehen aus der Sicht des Strahlenschutzes derzeit keine Bedenken.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-

Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, 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 ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).

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

Ein entsprechender Hinweis wurde unter 4.4 in die Planzeichnung aufgenommen.

14.3 Geologie

Baugrund

Im Planungsgebiet stehen oberflächennah gut wasserdurchlässige und tragfähige fluviatile Kiese und Sande (lokal mit Schluff- und Tonlagen) der Weichsel-Kaltzeit an. Durch die westlich, relativ nah gelegenen Aue der Vereinigten Mulde sind im Planungsgebiet flurnahe Grundwasserstände charakteristisch. Der Grundwasserstand unterliegt zudem jahreszeitlichen Schwankungen. Vor allem nach stärkeren Niederschlägen und der Schneeschmelze ist von einem höheren Wasserangebot auszugehen.

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die geplanten Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten, für jedes Bauprojekt objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an die bestehenden Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Aufgrund der Lage im grundwassergesättigten oder grundwasserbeeinflussten Bereich, sind zumindest temporär bei Grundwasserhochständen oder Hochwasserereignissen an einbindenden Baukörpern und Gründungsbereichen Grundwasseraufstauungen zu beachten sowie der mögliche Auftrieb von Fundamenten zu berücksichtigen.

Geothermie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Plangebietes ist ab einer Teufe von ca. 15 bis 20 m NHN mit dem Antreffen der Sande zu rechnen.

Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe um die 65 m begrenzt werden, so dass der genannte Grundwasserleiter nicht bohrtechnisch erschlossen wird und noch eine Überdeckung durch bindige Schichten von einigen Metern erhalten bleibt.

Geothermiebohrungen (Erdwärmeanlagen) sind erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Verfügbare Geodaten

Im Umfeld des Plangeltungsbereiches liegen Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen). Diese können lagemäßig unter der LfUGL - Internetadresse www.geologie.sachsen.de (link Geologie=> Karten und GIS-Daten => interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Auf der Webseite des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4148 eingesehen werden können.

Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang

Nach den §§ 8 bis 10 Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an die zuständige Behörde das (LfULG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen mit den vorgeschriebenen Fristen.

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

14.4 Sonstiges

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

15. Anlagen

Schalltechnisches Gutachten der Akustik und Schallschutz Rosenheinrich – ASR Weimar
Leipzig vom 14.05.2020

erarbeitet: 
Frau Sawatzki
IBS GmbH
Pehritzsch, Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Pehritzsch, 17.09.2020