

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE DREIHEIDE



„Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“

**Stand: 28.10.2022
Vorentwurf**

Planaufstellende Kommune:

Gemeinde Dreiheide
Schulstraße 4
048460 Süptitz

Vorhabenträger:

Gemeinde Dreiheide
Schulstraße 4
048460 Süptitz

Produkt:

Begründung

Verfahrensstand:

Vorentwurf

Bearbeiterin:


Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

Büro:

IBS GmbH
Pehritzsch
Mühlweg 1
04838 Jesewitz
Tel.: 034241 / 52 68 13
Fax: 034241 / 52 68 14
post@ibs-eilenburg.de

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain der Gemeinde Dreieheide (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
3.	Allgemeines	5
3.1	Örtliche Situation	5
3.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	5
4.	Ziele und Zweck der Planung.....	7
5.	Planungsgrundlagen.....	7
5.1	Raumordnung	7
5.2	Flächennutzungsplan.....	8
5.3	Vorhandene Bebauungspläne	8
6.	Verfahren.....	8
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
7.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	12
7.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
7.7	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	13
7.8	Örtliche Bauvorschriften	13
8.	Umweltprüfung – Umweltbericht.....	14
9.	Immissionsschutz.....	14
10.	Bodenschutz/Abfallrecht.....	15
11.	Verkehrerschließung.....	15
12.	Technische Ver- und Entsorgung.....	16
13.	Flächenangaben	17
14.	Hinweise	17
14.1	Kampfmittel.....	17
15.	Rechtsgrundlagen	17
16.	Anlagen.....	18
	Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich:.....	4
	Tabelle 1: Verfahrensschritte	9

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt im südwestlichen Teil der Ortslage von Weidenhain und erstreckt sich auf das südöstlich der Erschließungsstraße „Kleine Maasen“ gelegene Areal. Das Plangebiet ist ca. 9.345 m² groß.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 122 (Teilfläche), 118/1 (Teilfläche), 460 (Teilfläche), 461 der Flur 4 in der Gemarkung Weidenhain.

Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich:



Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen

Im Nordosten des Plangebiets grenzt der Schlossteich mit dem Flurstück 280/1 an.

Im Südosten befinden sich die Flurstücke 122, 458 und 459, welche landwirtschaftlich genutzt werden.

Nordwestlich schließt sich mit den Flurstücken 116/2, 455 und 456 ein Wohngrundstück an. Des Weiteren befindet sich nordwestlich die Bundesstraße 183 (B 183) mit dem Flurstück 118/2 die „Torgauer Straße“.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Dreiheide suchte für die Ortslage Weidenhain schon viele Jahre geeignete Standorte für die Errichtung von Wohnhäusern in Form von Eigenheimen, da es einen entsprechenden Bedarf durch ständige Nachfragen vor allem von jüngeren Familien für die Ortslage Weidenhain gab und gibt.

Für dieses Plangebiet ist die Erschließungsstraße „Kleine Maasen“ bereits ausgebaut und die Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen entlang dieser Straße. Eine Flächenverfügbarkeit wurde durch Kauf geklärt.

Mit dem B-Plan sollen ca. 8 Wohngrundstücke entwickelt werden. Da die Planfläche sich 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 Dreiheide mit ca. 2.127 Einwohnern (Stand 31.12.2021) liegt im nordöstlichen Teil des Landkreises Nordsachsen und grenzt an das östliche Stadtgebiet von Torgau. Das Gemeindegebiet umfasst drei Ortsteile, das sind Süptitz mit dem Verwaltungssitz, Großwig und Weidenhain. Weidenhain liegt am östlichen Rand der Dübener Heide. Die Bundesstraße 183 verläuft durch die Ortslage, welche die Städte Bad Dübener Heide und Torgau verbindet. Die Entfernung zur Kreisstadt Torgau beträgt ca. 10 km, bis Bad Dübener Heide sind es ca. 19 km und das Oberzentrum Leipzig liegt ca. 45 km südwestlich entfernt.

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS, verbindlich seit 16.12.2021) ist die Gemeinde mit keiner zentralörtlichen Funktion benannt.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich als Wiesen und Weidefläche genutzt. Baum- und Strauchbewuchs ist nicht vorhanden.

Im Norden des Plangebietes befindet sich der Schlossteich, östlich und südlich befinden sich Weide- und Ackerflächen. Im Westen schließt das Gebiet unmittelbar an die örtliche Erschließungsstraße „Kleine Maasen“ an, mit einem Wohngrundstück auf der westlichen Seite.

Die nächste Bus - Haltestelle befindet sich in der Ortslage von Weidenhain, an der Torgauer Straße und ist nach ca. 500 m zu erreichen.

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

Das Plangebiet befindet sich nach dem Geoportal des Landratsamtes Nordsachsen 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.

Das FFH-Gebiet „Presseler Heidewald und Mooregebiet“ und das Naturschutzgebiet „Presseler Heidewald und Mooregebiet“ liegen ca. 1,3 km westlich vom Plangebiet. Das Vogelschutzgebiet „Dübener Heide“ beginnt ca. 900 m ebenfalls in westlicher Richtung. Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ umschließt die komplette Ortslage von Weidenhain, die Grenze hat einen Abstand von 200 m zum Plangebietsrand.

Die Planfläche befindet sich im Naturpark Dübener Heide.

Denkmalschutz:

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen und unter Punkt 3.1 –Hinweise- in der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

Der § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumenten mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

Absatz 1:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Absatz 2:

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Werden Sachzeugen früherer Besiedlungen gefunden, kann es zu archäologischen Untersuchungen mit Befunddokumentation kommen, welche Bauverzögerungen nach sich ziehen kann. Den mit der Untersuchung 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 davon zu informieren.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nicht direkt betroffen. Am südlichen Plangebietsrand verläuft ein Graben.

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

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 Gemeinde Dreiheide 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 südlichen Ortsrand von Weidenhain entlang der vorhandenen Erschließungsstraße maßvoll zu ergänzen. Es sollen Wohngrundstücke entwickelt werden, welche die vorhandene Erschließung an der Straße „Kleine Maasen“ intensiver ausnutzen. Die anhaltende Nachfrage an Baugrundstücken für Wohnhäuser in Weidenhain begründet den entsprechenden Bedarf. Derzeit sind fast keine Baugrundstücke in Weidenhain verfügbar.

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.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnbaufläche Kleine Maasen“ möchte die Gemeinde Dreiheide ihrer Aufgabe der Bauleitplanung nachkommen und verschiedene bodenrelevante Ziele verwirklichen.

Das Plangebiet liegt an einer voll ausgebauten Erschließungsstraße mit vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, was geringe Erschließungsaufwendungen erwarten lässt.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnbaufläche Kleine Maasen“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 8 Wohngrundstücken einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

5. Planungsgrundlagen

5.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und der Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS 2020) sind Grundlage für die raumordnerische Einordnung des Plangebietes. Die Gemeinde Dreiheide und damit auch der Ortsteil Weidenhain hat keine zentralörtliche Funktion. Die Siedlungsentwicklung ist damit auf den Eigenbedarf abzustellen. Mit der Landesdirektion Sachsen wurde frühzeitig eine entsprechende Abstimmung durchgeführt. In der Stellungnahme vom 22.02.2019 wurde festgestellt, dass die Planungsabsicht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Insbesondere den raumordnerischen Zielstellungen zur Siedlungsentwicklung. Sie entspricht dem Eigenbedarf des Ortsteiles Weidenhain.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dreiheide 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 entgegenstehen. Als dringender Grund ist die verstärkte Nachfrage nach Wohnbauland zu nennen, dem die Gemeinde durch die Ausweisung von Bauflächen Abhilfe schaffen will.

Weiterhin will die Gemeinde mit der Bereitstellung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau durch Schaffung von Eigentum gezielt Abwanderungen speziell von jungen Familien entgegenwirken.

Damit unterliegt dieser B-Plan nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigungspflicht durch das Landratsamt Nordsachsen.

5.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für die Planfläche existiert kein verbindlicher Bebauungsplan. In der Ortslage Weidenhain gibt es mit der „Wohnanlage am Schlosspark“ einen weiteren Bebauungsplan, in welchem 6 Wohnhäuser gebaut wurden und dieser keine freien Kapazitäten mehr hat.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan der Gemeinde Dreiheide „Wohnbaufläche Kleine Maasen“ soll nach § 13a in Verbindung mit § 13b 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 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 und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. ... Diese Bedingungen werden durch das Plangebiet erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2022 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.

Mit einer Gesamtgrundfläche von rund 9.345 m² liegt er weit unter dem Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Umliegend gibt es in Weidenhain keine Bebauungspläne, welche auch nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurden. Damit wird auch der Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten. 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 kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden. 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.

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

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 Dreiheide	22.02.2022
2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt	
3	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Amtsblatt	
4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Anschreiben	
5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Offenlegung Internet	
6	Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss	Gemeinderat Dreiheide	
7	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Amtsblatt Internet	
8	Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Offenlegung Internet	
9	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Anschreiben Internet	
10	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Gemeinderat Dreiheide	
11	Genehmigung des B-Planes § 10 (2) BauGB	Landratsamt Nordsachsen	
12	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 sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausgeschlossen wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und 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 hat mehrere Gründe. Zum einen muss bei Anwendung des § 13 b i.V. m. § 13 a BauGB sich weitestgehend auf die Festsetzung des Tatbestandsmerkmal der Wohnnutzungen beschränkt werden, was den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO erfordert. Des Weiteren ist Ziel des B-Planes, wie bereits erwähnt, die Entstehung eines relativ ruhigen Wohngebietes. 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 Dreiheide an anderen Stellen ausreichend Flächen und Gebäude.

Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Sonnenenergie und Geothermie) sollen innerhalb des Plangebietes überall zulässig sein, soweit keine genehmigungsrechtlichen Gründe entgegenstehen. 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 und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

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

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 Gebäudehöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 10 m. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde eine offene Bebauung nach § 22 Abs. BauNVO festgesetzt. Als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Reihenhäuser sind in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen.

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. Die Stellplätze können auch in Garagen oder Carports hergestellt werden.

Die 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.

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, ebenso eine Nutzung zur Gartenbewässerung (Punkt 1.4 Textfestsetzung).

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.

Die örtliche Versickerungsfähigkeit (technische Machbarkeit) wurde durch den Geotechnischen Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020) untersucht, welcher als Anlage der Begründung beiliegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Versickerung nur über entsprechende Muldenversickerung zulässig ist, da der notwendige Mindestabstand zwischen dem Bemessungsgrundwasserstand und der Sohlen der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken nicht einzuhalten ist. Tiefer in den Untergrund einbindende Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen / Sickerschächte) sind aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht zulässig.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist nach DWA A 138 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.

Eine Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal ist aufgrund des Leitungsbestandes nach derzeitigen Erkenntnisstand nicht möglich.

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.

Des Weiteren sind die Beläge aller Stellplätze, Wegeanlagen und Terrassen innerhalb der privaten Grundstücke mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, so dass das

Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den Grundstücksflächen versickern kann. Diese Maßnahme fördert die Neubildung des Grundwassers.

7.7 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-, Beet- und Rasenflächen gärtnerisch gestaltet oder erhalten werden.

Des Weiteren ist je 600 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder zwei Obstbäume als Halbstamm gemäß der Pflanzliste nach Anlage 2 zu pflanzen.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

Als Frist für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen wurde festgesetzt, dass diese bis spätestens zwei Jahre nach Nutzungsbeginn der Wohngebäude auszuführen/abzuschließen und damit zu pflanzen sind.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Hausgärten entstehen, welche typisch für die Heidedörfer sind und die heimische Artenvielfalt fördert.

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.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen:

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) wurde für das gesamte Plangebiet unter der Textfestsetzung Nr. 2 „Örtliche Bauvorschriften“ festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten mindestens 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken sind. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Fahrzeuge zum Einparken auf das jeweilige Grundstück fahren können und somit eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs z. B. beim Öffnen von Toren vermieden wird. Mit dieser Festsetzung wird evtl. Behinderungen, welche durch haltende Fahrzeuge im öffentlichen Bereich und besonders durch die Nähe zur Bundesstraße 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.

Des Weiteren sind Einfriedungen in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen in Form von geschlossenen Mauern oder Wänden nicht zulässig.

Für kleinere Tiere (z.B. Igel) sollten Durchschlupfmöglichkeiten bleiben.

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 Allgemeines Wohngebietes keine Schädlichen Umwelteinwirkungen erwartet.

Verkehrslärm:

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 183, welche durch Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet einwirkt. Die Bundesstraße führt durch die gesamte Ortslage von Weidenhain und die vorhandenen Wohnhäuser haben ähnliche Abstände zur Bundesstraße, wie die geplante Bebauung. Aus diesem Grund geht die Gemeinde von Folgendem aus analogen Planungen aus:

Sind im Einwirkungsbereich von Straßen mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein, z. B. bei der Füllung von Baulücken. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die „heranrückenden“ Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen.

Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Vorbelastung im B-Plan zu erläutern, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können.

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 1.1

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

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 und 3.2 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

Altlasten

Bisher sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

11. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar an die durch den Ort verlaufende Bundesstraße 183 (B 183) und an die örtliche Erschließungsstraße „Kleine Maasen“ angeschlossen.

Im Vorfeld wurde mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr die Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraße abgestimmt. Der Planbereich befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Weidenhain. Zur B 183 darf es aus Gründen der Verkehrssicherheit nur eine Zufahrt geben. Aus diesem Grund wurde eine öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen, welche die nordöstlichen 3 Grundstücke erschließt. Die Wendeanlage wurde ist gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen für Fahrzeuge bis 9 m Länge geeignet.

Entlang der B 183 wurde aus den genannten Gründen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und ein konkreter Einfahrtsbereich für ein Grundstück im Einmündungsbereich der vorhandenen Straße „Kleine Maasen“ festgesetzt.

Alle weiteren Grundstücke entlang der Straße „Kleine Maasen“ können ihre Zufahrtsbereiche frei wählen.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Nach Vorabstimmung mit dem zuständigen Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien verläuft in der Straße „Kleine Maasen“ eine Trinkwasserleitung (PE 90), an welche das Plangebiet angeschlossen werden kann. Im Bereich der Stichstraße muss eine neue Leitung verlegt werden.

Löschwasser:

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

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Verfahren noch abzustimmen.

Schmutzwasser:

Im Plangebiet verläuft eine Schmutzwasserleitung innerhalb der Straße „Kleine Maasen“. Nach Vorabstimmung mit dem zuständigen Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien sollen die Grundstücke an diese Leitung angeschlossen werden. Im Bereich der Stichstraße wird eine neue Anschlussleitung verlegt. Jedes Grundstück wird eine Anschlussleitung erhalten, die Hausanschlussschächte sind von den jeweiligen späteren Grundstückseigentümern zu errichten.

Regenwasser:

Das Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben, genutzt werden und versickert werden. Eine entsprechende Textfestsetzung dazu wurde unter Punkt 1.4 in der Planzeichnung festgeschrieben (siehe auch Punkt 7.5 der Begründung).

Da der Baugrund dafür nicht ganz unproblematisch dafür ist, wurde eine entsprechenden Untersuchung durchgeführt, welche als Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020) der Begründung in der Anlage beiliegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Versickerung nur über entsprechende Muldenversickerung zulässig ist.

Für die letzten 3 südlichen Grundstücke, wäre eine evtl. Einleitung an dem vorbeiführenden Bach über die untere Wasserbehörde zu prüfen.

Elektro:

Ebenfalls sind Elektroleitungen in der Straße „Kleine Maasen“ vorhanden. Das Plangebiet soll nach Vorabstimmung mit der Mitnetz Strom hier angeschlossen werden.

Südöstlich am Plangebiet vorbei verläuft eine Mittelspannungsfreileitung. Perspektivisch ist für diese Leitung eine Umverlegung geplant.

Gasversorgung:

Eine Versorgungsmöglichkeit ist im Rahmen des Planverfahrens zu klären.

Telekom:

In der Straße „Kleine Maasen“ befinden sich Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Eine Anschlussmöglichkeit des Plangebietes ist nach Vorabstimmung gegeben.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	9.345 m ²
davon allgemeines Wohngebiet	7.305 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	2.040 m ²

14. Hinweise

14.1 Kampfmittel

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung von Dreiheide ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen 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 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 3.3 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

15. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 das Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist

16. Anlagen

Anlage 1:

Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung) für die Bebauung und Erschließung des Wohngebietes vom Büro für Geotechnik Neundorf vom 27.07.2022

Anlage 2:

Pflanzliste vom 28.10.2022