

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **DER GEMEINDE DREIHEIDE**



### **„Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“**

**Stand: 07.06.2024  
Satzungsexemplar**

Planaufstellende Kommune:

Gemeinde Dreiheide  
Schulstraße 4  
048460 Süptitz

Vorhabenträger:

Gemeinde Dreiheide  
Schulstraße 4  
048460 Süptitz

Produkt:

**Begründung, Teil I**

Verfahrensstand:

**SATZUNGSEXEMPLAR**

Bearbeiterin:

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

# **BEGRÜNDUNG**

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

### **Inhaltsverzeichnis**

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
2.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	6
3.	Allgemeines .....	6
3.1	Örtliche Situation .....	6
3.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	7
4.	Ziele und Zweck der Planung.....	8
5.	Planungsgrundlagen.....	9
5.1	Raumordnung .....	9
5.2	Flächennutzungsplan.....	9
5.3	Vorhandene Bebauungspläne .....	10
5.4	Sonstigen Planungen .....	10
6.	Verfahren.....	10
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
7.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	14
7.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	14
7.6	Flächen für Wald.....	15
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	16
7.8	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern .....	16
7.9	Örtliche Bauvorschriften .....	17
8.	Umweltprüfung – Umweltbericht.....	17
9.	Immissionsschutz.....	18
10.	Bodenschutz/Abfallrecht.....	20
11.	Verkehrerschließung.....	20
12.	Technische Ver- und Entsorgung.....	21
13.	Flächenangaben .....	26
14.	Hinweise .....	26
14.1	Kampfmittel.....	26
14.2	Trinkwasserschutz- Erdwärme .....	26
14.3	Natürliche Radioaktivität.....	27
14.4	Baugrund.....	28
14.5	Belange der Landwirtschaft .....	29
14.6	Sonstiges .....	29
15.	Rechtsgrundlagen .....	29
16.	Anlagen.....	30

Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich: .....5

Tabelle 1: Verfahrensschritte.....11

Anmerkung: Alle „grau“ – unterlegten Texte sind Änderungen gegenüber der Fassung des Entwurfes vom 10.04.2024

## 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 m<sup>2</sup> groß und wurde in der Planzeichnung mit Geltungsbereich 1 bezeichnet.

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

Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich:



Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation wurden Flächen außerhalb des Planbereiches der geplanten Baugrundstücke erforderlich. Dieser wurde mit Geltungsbereich 2 bezeichnet und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 8 der Flur 5 in der Gemarkung Weidenhain. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

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. Im Süden grenzt das Grabenflurstück 121 an.

Nordwestlich schließt sich mit den Flurstücken 116/2, 455 und 457 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-Westsachsen (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.

Im Süden tangiert das Plangebiet ein offener Graben, welcher als Gewässer 2. Ordnung eingeordnet ist.

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 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:

Das Vorhabenareal befindet sich nach Stellungnahme der Denkmalbehörden in einem archäologischen Relevanzgebiet (Neuzeitliche Befestigung [ 81810-04]).

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

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.

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.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). 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 3 Archäologischer Denkmalschutz wurden diese Hinweise in den textlichen Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Im Vorhabenbereich sind nach 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) registriert.

### Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächWG) sind nicht direkt betroffen.

Am südlichen Plangebietsrand verläuft ein offener Graben, welcher als Gewässer 2. Ordnung eingeordnet ist und damit die Vorschriften des § 24 des Sächsischem Wassergesetzes (SächsWG) einzuhalten sind.

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 vorhanden 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. Diese Einschätzung wurde im Beteiligungsverfahren zum B-Plan weiterhin bestätigt. Es gibt keine grundsätzlichen Bedenken aus raumordnerischer Sicht.

Gemäß des Regionalplanes G 2.2.2.4 sollen Siedlungen mit gut erhaltenen historischen Siedlungsformen in ihrer Struktur bewahrt und in ihrer Bausubstanz aufgewertet werden. Die historisch entstandenen Siedlungsformen in der Planungsregion sind Teil der Kulturlandschaft und zeugen von einer jahrhundertealten Besiedlung. Sie entwickelten sich insbesondere auf der Grundlage unterschiedlicher naturräumlicher Gegebenheiten und daran orientierter Landnutzungen, wurden aber auch von den jeweiligen wirtschaftlichen und politischen Bedingungen im Verlauf der Besiedlungsgeschichte beeinflusst (vgl. Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege 2019 Kapitel 2.6).

Gemäß der von der Ministerkonferenz Raumordnung formulierten Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland sind die historisch gewachsenen Kulturlandschaften im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu bewahren und zu gestalten. Daher sollen bauliche Maßnahmen in den ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung der landschaftstypischen siedlungsstrukturellen Besonderheiten, insbesondere der spezifischen Charakteristik der historischen Siedlungsformen, erfolgen. Durch einen sorgsam Umgang mit den historischen Siedlungsformen und Ortsbildern können die Bewohner bei Neu- und Umbaumaßnahmen wesentlich dazu beitragen, die Identität und Erlebnisqualität ihrer Region zu bewahren.

Nach Stellungnahme des Regionalen Planungsstelle gehört Weidenhain als Gassengruppendorf zu den in ihrer historischen Siedlungsform besterhaltenen Siedlungen der Planungsregion Leipzig-West Sachsen. Das geplante Baugebiet kann als Bestandteil einer weiteren Gasse interpretiert werden, sofern die Bebauung einreihig entlang der Straße erfolgt. Diesem Leitbild entspricht der Bebauungsplan.

### **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.

### **5.4 Sonstigen Planungen**

Wie oben bereits beschrieben, befindet sich die Planfläche im Naturpark Dübener Heide. Nach Stellungnahme der Naturparkverwaltung kann das Plangebiet mit der Naturparkentwicklung der Dübener Heide in Übereinstimmung gebracht werden.

Im Rahmen des o.g. Planverfahrens sei hinsichtlich der Naturparkzielstellung der Förderung und Entwicklung bzw. Verbesserung der Lebensraumqualitäten der jetzigen und künftigen Bewohner von Dreiheide -hier mit seinem OT Weidenhain -auf Grundlage der Pflege- und Entwicklungskonzeption 2030 für den Naturpark Dübener Heide dafür sensibilisiert, dass die Gemeinde Dreiheide 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 durch z.B. Anlage von pflegeleichten naturnahen Gärten 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 Dreiheide und des Naturparks Dübener Heide wird sich eine vielfältige innerörtliche biologische Vielfalt und Gartenkultur positiv auf den Wohn- und Erlebniswert auswirken.

Für Rückfragen dazu kann man sich direkt an die Naturparkverwaltung wenden.

## **6. Verfahren**

Der Bebauungsplan der Gemeinde Dreiheide „Wohnbaufläche Kleine Maasen“ sollte 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 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. ... Diese Bedingungen wurden nach erster Einschätzung von der Gemeinde durch das Plangebiet erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2022 durch den Gemeinderat beschlossen, welcher das Verfahren förmlich eingeleitet hat.

Nach der frühzeitigen Träger öffentlicher Belange – Beteiligung wurde durch das Landratsamt Nordsachsen und die Landesdirektion Sachsen die Anwendung des § 13b BauGB für nicht rechtens erachtet. Ein Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wäre für diesen Bebauungsplan nicht gegeben. Aus diesem Grund fasste die Gemeinde am 28.03.2023 den Beschluss das Verfahren zu diesem B-Plan im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB weiterzuführen.

Die 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 Änderungsbeschluss	Gemeinderat Dreiheide	Nr. 09/22 22.02.2022 Nr. 05/23 28.03.2023
2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Im Internet	ab 23.02.2022 und 29.03.2023
3	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Torgauer Zeitung	am 09.09.2023
4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Anschreiben	08.11.2022
5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Offenlegung Internet	vom 09.09. bis 27.09.2023
6	Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss	Gemeinderat Dreiheide	24.10.2023 Nr. 37/23
7	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Torgauer Zeitung Internet	11.11.2023 11.11.2023
8	Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Offenlegung Internet	vom 20.11. bis 22.12.2023
9	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Anschreiben Internet	09.11.2023 11.11.2023
9	Abwägungs- und Neuauslagebeschluss	Gemeinderat Dreiheide	Nr. .../24 30.04.2024
10	Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Torgauer Zeitung Internet	.....

11	Erneute Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Offenlegung Internet	vom 13.05. bis 28.05.2024
12	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Anschreiben Internet	vom 03.05.2024
13	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Gemeinderat Dreiheide	
14	Genehmigung des B-Planes § 10 (2) BauGB	Landratsamt Nordsachsen	
15	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 begründet sich in der bereits erwähnten Zielstellung des B-Planes, 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, welche auch auf der Planzeichnung unter 4.4 aufgenommen wurden:

- 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. Dabei sind Abstandsforderungen nach § 24 SächsWG beachtet worden. Im Süden fließt ein Graben als Gewässer 2. Ordnung direkt am Plangebiet

vorbei. Ab Böschungsoberkante muss ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden. In diesem Gewässerrandstreifen ist die Errichtung nicht standortgebundener oder wasserwirtschaftlich erforderlicher baulicher und sonstiger Anlagen verboten. Des Weiteren wurde die Baugrenze im Nordosten mit einem Abstand zum vorhandenen verrohrten Umfluter nach Forderung der unteren Wasserbehörde auf 5 m abgerückt. Es muss generell damit gerechnet werden, dass Verrohrungen einbrechen und Gewässer im Anschluss geöffnet werden müssen. Denn grundsätzlich sind zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen des Zustands eines Gewässers Neuverrohrungen unzulässig (§ 67 Abs. 1 WHG i. V. m. § 61 Abs. 3 SächsWG).

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. Eine Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Süden zum Bachlauf und in Richtung Nordosten zum verrohrten Umfluter ist aus den beschriebenen Gründen nicht zulässig.

#### **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.

Zum Nachweis der ordnungsgemäßen Versickerung sind die Planungsunterlagen der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist gemäß den Festlegungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung für die Wohngrundstücke aber nicht erforderlich.

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.

Für eine eventuelle Einleitung in den Bach siehe Punkt 12 - Regenwasser

## **7.6 Flächen für Wald**

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation wurde im Grünordnungsplan eine Ersatzfläche ausgewählt, welche auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB an anderer Stelle als am Eingriffsort (im Geltungsbereich 2) die Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes beinhaltet. Ursprünglich sollten die Ausgleichsleistungen nur auf den Baugrundstücken erfolgen. Dagegen hatte sich die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung ausgesprochen. Auch wären die Maßnahmen zu umfangreich geworden. Aus diesem Grund wurde das Flurstück 8 in der Flur 5 der Gemarkung Weidenhain für die Aufforstungsmaßnahme ausgewählt. Für diese Fläche wurde bereits eine Genehmigung zur Erstaufforstung mit Bescheid vom 07.12.2023 vom Landratsamt Nordsachsen, Sachgebiet Landwirtschaft erteilt.

Auf einer Teilfläche von 0,55 ha soll gemäß der Festsetzung 1.5 ein Eichen-Mischwald entwickelt werden. Die Pflanzenarten und -mengen wurden festgesetzt. Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum, die Gemeinde schließt für die Umsetzung und Sicherung der Maßnahme einen entsprechenden Vertrag ab.

Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan in der Anlage zu entnehmen.

Nach Forderung der unteren Naturschutzbehörde sind die Kompensationsmaßnahmen für die Dauer des Eingriffs zu sichern und dies nachzuweisen. Die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen ist der Naturschutzbehörde innerhalb von 3 Monaten nach Realisierung anzuzeigen und als Nachweis geeignete Fotos zur Dokumentation des Vorhabens zu übermitteln. Die Ergebnisse sind zu protokollieren.

Die Geodaten der Kompensationsmaßnahmen sind der UNB innerhalb von 3 Monaten nach Realisierung digital als Shape zur Verfügung zu stellen.

## **7.7 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 1.6 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben, dass die Beläge aller Stellplätze, Wegeanlagen und Terrassen innerhalb der privaten Grundstücke mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, so dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den Grundstücksflächen versickern kann. Diese Maßnahme fördert die Neubildung des Grundwassers.

Des Weiteren wurde die Vermeidungsmaßnahme „Bodenschutz am Bau“ nach Hinweis der Bodenschutzbehörde aus dem Punkt 4.3 (Vermeidungsmaßnahmen) der Planzeichnung in die Festsetzung 1.6 aufgenommen, um diesen Punkt die entsprechende Wichtung zu geben.

Im Grünordnungsplan wurden Schutz- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen, welche als Hinweise unter 4.3 in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen wurden. Diese sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

## **7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Unter Punkt 1.8 sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Pflanzmaßnahmen festgesetzt, welche aus dem Grünordnungsplan in den B-Plan übernommen wurden.

Als Gestaltungsmaßnahme soll auf jedem Grundstück eine Baumgruppe bestehend aus mindestens drei klein- bis mittelkronigen Obstgehölzen gepflanzt werden. Hierfür wurden die Pflanzenarten, Pflanzqualitäten und der Ausführungszeitpunkt festgesetzt.

Für die naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation wurde eine Fläche außerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich 2 für die Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes festgesetzt (siehe dazu 7.6).

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.

Des Weiteren sollen die zukünftigen Nutzer der Grundstücke angeregt werden, bei der Hausgartengestaltung Arten zu verwenden, welche typisch für die Heidedörfer sind und die heimische Artenvielfalt fördert, sodass pflegeleichte naturnahe Gärten entstehen (siehe auch 5.4)



## 7.9 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.

Aus Gründen der notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen des verrohrten Umfluters wurde unter Hinweis 4.6 auf der Planzeichnung vermerkt, dass für die Errichtung von Zaunanlagen parallel zum Schlossteich die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

## 8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach BauGB fortgeführt werden. Das ursprünglich angedachte Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB wird nach den in der frühzeitigen TÖB-Beteiligung geäußerten Bedenken nicht weiter angewendet.

Der Umweltbericht wurde als separater Teil erarbeitet und liegt der Begründung als Teil II in der Anlage 1 bei.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden mit dem Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange zu Stellungnahmen aufgefordert. Die Ergebnisse sind in den Entwurf eingeflossen. Die Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes bewirkten eine Fortschreibung des Entwurfes und der Fachgutachten.

Weiterhin wurden ein Grünordnungsplan, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Baugrundgutachten als geotechnischer Bericht für den B-Plan erarbeitet und liegen dieser Begründung als Anlagen bei.

### Grünordnungsplan:

Die Ergebnisse und vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den B-Plan eingeflossen (siehe auch 7.6 bis 7.8).

### Artenschutz:

Auf Forderung der unteren Naturschutzbehörde wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Anlage 3). Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Ausstattung des Plangebietes und näheren Umfeldes, fehlender artspezifischer und essenzieller Habitatbestandteile sowie vorhandener Störeinflüsse infolge von Verkehr, Licht und menschlicher Betriebsamkeit durch das Vorhaben keine Störung erfolgt, die sich negativ auf die Überlebenschance, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg lokaler Populationen europäisch geschützter Arten auswirkt. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko kann ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Durch das Planvorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Als Hinweis wurde unter 4.3 die Vermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenregelung in die Planzeichnung aufgenommen.

## **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.

### Einwirkungen auf das Plangebiet:

Nach Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde kommen als schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume in Betracht. Auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wirken hauptsächlich Immissionen in Form von Geräuschen ein.

Auf den Vorhabenstandort wirkt aus nördlicher Richtung Straßenverkehrslärm der Bundesstraße 183 ein. Gewerbliche Anlagen, welche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG innerhalb des Plangebietes hervorrufen können, sind der unteren Immissionsschutzbehörde nicht bekannt bzw. befinden sich andere schutzbedürftige Nutzungen näher an diesen.

Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Gemeinde Dreieide nicht überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich.

Schalltechnische Orientierungswerte DIN 18005-1:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

nachts(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40 dB(A)

nachts(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 dB(A) durch Verkehrslärm

Zur Bewertung des Verkehrslärmes wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde überschlägig mittels der Software IMMI 2021 der Fa. Wölfel geprüft, ob durch die

Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 eingehalten werden. Für die Bundesstraße 183 liegen Verkehrszahlen (DTV = 2.098 Kfz/24h) vor.

Im Ergebnis der überschlägigen Berechnung ist festzuhalten, dass sich innerhalb des nordwestlichen Plangebietes im Tagzeitraum Beurteilungspegel Lr von maximal ca. 62 dB(A) und im Nachtzeitraum von maximal 55 dB(A) ergeben. Mit stetiger Entfernung zur Bundesstraße nehmen die Geräuschimmissionen ab.

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit überschritten und es bedarf der Abwägung durch die Gemeinde Dreiheide, ob das Vorhaben am Standort zulässig ist.

Im Urteil des 11. Senates des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 11 A 17 /96 vom 23.04.1997 wird in Übereinstimmung mit dem Protokoll der 22. Sitzung des Bundestags • Ausschusses für Verkehr am 17.01.1996 und der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Ergebnissen der gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung festgestellt, dass „die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Tagwerten von 70 dB(A) bzw. Nachtwerten von etwa 60 dB(A) liege.

Ab 70 - 72 dB(A) werde es „unter gesundheitlichen Gesichtspunkten sehr eng“ und es bestehe „rechtlicher Handlungsbedarf“. Aktuellere Rechtsprechungen gehen sogar von einem 3 dB höheren Anspruch aus (67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts). Diese Werte werden im Plangebiet nicht überschritten.

Entsprechend dem Berechnungsergebnis ergibt sich im nördlichen Plangebiet innerhalb des Flurstückes 460 nach DIN 4109 maximal ein Lärmpegelbereich (LPB) IV. Innerhalb des LPB IV kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden, wenn die Fenster den Anforderungen an das GebäudeEnergieGesetz genügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Innerhalb des restlichen Plangebietes ergibt sich max. der LPB III. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz in Wohn- und Schlafräumen bis zu einem LPB III eingehalten werden, wenn die Fenster den Anforderungen an das derzeit gültige GebäudeEnergieGesetz genügen.

Aufgrund dieser Ergebnisse und der Tatsache, dass die Bundesstraße durch die gesamte Ortslage von Weidenhain führt und die vorhandenen Wohnhäuser ähnliche Abstände zur Bundesstraße haben, wie die geplante Bebauung 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.

Eine entsprechende Textfestsetzung ist unter 1.6 als „Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen worden.

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

Die entsprechenden Hinweise wurden in die Planzeichnung unter 4.4 aufgenommen.

## **10. Bodenschutz/Abfallrecht**

### Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 und 4.1 entsprechende Hinweise unter Punkt 4.3 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.

Mit Anbindung der neuen Stichstraße an die Bundesstraße entsteht laut § 12 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine neue Kreuzung.

Gemäß § 13 Abs.1 FStrG hat bei der höhengleichen Kreuzung der Träger der Straßenbaulast der höheren Straßenklasse – in dem Fall das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Leipzig – die Kreuzung zu unterhalten. Somit muss nach § 13 Abs.3 FStrG der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Straße – also die Gemeinde Dreiheide – dem Träger der Straßenbaulast der vorhandenen Straße die Mehrkosten für die Unterhaltung erstatten, die ihm durch die Regelung nach § 13 Abs.1 FStrG entstehen.

Eine entsprechende Vereinbarung dazu wird zwischen der Gemeinde und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig abgeschlossen, in welcher u. a. die Höhe des Ablösebetrages für die Unterhaltung des Einmündungsbereiches enthält. Hierzu ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ein Lageplan vom Einmündungsbereich dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Weiterhin hat eine Darstellung der Kostengrenze im Lageplan für die Einmündung zur B 183 zu erfolgen sowie eine Berechnung des Ablösebeitrags, nach der Verordnung zur Berechnung von Ablösungsbeträgen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz, dem Bundesfernstraßengesetz und dem Bundeswasserstraßengesetz (Ablösungsbeträge ABBV). 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 Abstimmung 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. Dazu ist von der bestehenden TW-Versorgungsleitung PE 90 nordwestlich der Bundesstraße B 183 eine neue Versorgungsleitung PE 63, mit Unterquerung der Bundesstraße erforderlich. Die Verlegung der Leitung kann im gesteuerten unterirdischen Verfahren ohne Öffnung der Bundesstraße ausgeführt werden. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr Leipzig ein Gestattungsvertrag zur Verlegung der Leitung zu beantragen und abzuschließen. Bei Fragen zum Trinkwasser kann man sich bitte an Herrn Schulz, Tel.: 03421 743662 wenden.

### Löschwasser:

Für ein Baugebiet in dieser Größe mit maximal zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden im Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von 300 m liegen.

Nach Stellungnahme des Gemeindeführers ist die Löschwasserversorgung zum Baugebiet für das Plangebiet über den Schlossteich abgesichert. Der Schlossteich liegt im Radius von 300 m und erfüllt die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt 405 der DVGW.

### Schmutzwasser:

Im Plangebiet verläuft eine Schmutzwasserleitung innerhalb der Straße „Kleine Maasen“. Nach Abstimmung 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. Für die Verlegung der neuen Schmutzwasseranschlussleitung in der Stichstraße sind Arbeiten im Bereich der Bundesstraße notwendig. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr Leipzig ein Gestaltungsvertrag zur Verlegung der Leitung zu beantragen und abzuschließen. Jedes Grundstück wird eine Anschlussleitung erhalten, die Hausanschlussschächte sind von den jeweiligen späteren Grundstückseigentümern zu errichten. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist über den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in der anliegenden Straße gesichert.

Der Zweckverband weist auf die sich aus der Satzung zur öffentlichen Abwasserbeseitigung ergebende Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke hin.

Von den zukünftigen Eigentümern muss beachtet werden, dass die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen nach den gesetzlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu betreiben sind und insoweit auch von schädlichen Einflüssen z.B. Überbauung und Bepflanzung mit tiefwurzelndem Bewuchs, zu schützen sind.

Bei Fragen zum Abwasser kann man sich bitte an Herrn Albrecht, Tel.: 03421 743670 wenden.

### Regenwasser:

Nach Stellungnahme des Zweckverbandes Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien kann die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht über öffentliche Anlagen erfolgen.

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

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 durch das mögliche temporäre Überlaufen der Versickerungsmulden an dem vorbeiführenden Bach über die untere Wasserbehörde zu beantragen.

Nach Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist dabei zu beachten, dass einer Einleitung in den Bach nur gedrosselt zugestimmt werden kann. Die Größe des Drosselabflusses richtet sich nach dem durchschnittlichen Niederschlagsabfluss des natürlichen (unversiegelten) Einzugsgebietes. Als Richtwert haben sich 4 l/s\*ha im Raum Leipzig bewährt. Die Festlegung eines Einleitungswertes in l/s hat immer in Bezug auf ein Bemessungsereignis zu erfolgen. Dies ist durch Niederschlagshöhe, Dauer und

Wiederkehrintervall definiert. Für die Bewertung des Regenabflusses aus Gütegesichtspunkten ist das Merkblatt DWA-M 153, sowie das Regelwerk DWA A 102 zu verwenden. Die Einleitung muss bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Eine gemeinsame Ableitung von allen 3 Grundstücken würde eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG erfordern. Diese sollte gemäß den Festlegungen der Abwasserbeseitigungspflicht vom zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen beantragt und betrieben werden. Nach Stellungnahme des Zweckverbandes Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien werden sie die Sammelleitung nicht übernehmen. Im Falle der Erforderlichkeit der Einleitung von Regenwasser in den Graben, ist dies jeweils von den jeweiligen Grundstückseigentümern einzeln zu beantragen.

Bei einzelnen Ableitungen der Grundstücke bedarf das jeweilige Einleitbauwerk einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG. Die Nachweise zur Gewässerverträglichkeit für die Einleitungen, gemäß DWA A 102, sind durch den Antragsteller zu erbringen.

Für die ebenfalls zur Entlastung der Versickerung angedachte Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bzw. Gartenbewässerung (Begründung zum Vorentwurf, Punkt 7.5) ist bei einer Einleitung des genutzten Brauchwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Zustimmung des Zweckverbandes sowie eine Mengenummessung erforderlich.

### Elektro:

Ebenfalls sind Elektroleitungen in der Straße „Kleine Maasen“ vorhanden.

Im Bebauungsgebiet werden durch die MITNETZ Strom Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes betrieben. Der Bestandsplan ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren. Derzeit laufen aus netzplanerischer Sicht keine Planungen, die bei Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen sind. Eine Erschließung ist frühzeitig zu beantragen.

Werden durch Ihre 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 uns 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 wenden Sie sich bitte an den 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.

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Für den Standort wird eine Versorgungsfläche von ca. 4,5 m x 4,5 m benötigt. Der vorgeschlagene Standort von der MITNETZ Strom befand sich in der südwestlichen Spitze des B-Planes unmittelbar am Bach. In diesem Bereich ist die Aufstellung aber nicht möglich, da im Gewässerrandstreifen bauliche Anlagen, die nicht als wasserwirtschaftliche Anlagen dienen, nicht zulässig sind. In Abstimmung zu der laufenden Erschließungsplanung soll der Trafostandort im Rahmen der koordinierten Erschließungsplanung festgelegt werden. Aufgrund der geringen Fläche besteht die Möglichkeit den Trafo auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche einzuordnen. Selbst wenn eine geringe Fläche vom Wohngebiet erforderlich wäre, ist eine Einordnung unproblematisch, da das gesamte Gebiet sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

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.

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

#### Gasversorgung:

Nach Stellungnahme der MITNETZ Gas mbH wurde mitgeteilt, dass sich in dem ausgewiesenen Planungsbereich keine Versorgungsanlagen der MITNETZ Gas mbH befinden, weshalb der Planung ohne Auflagen uneingeschränkt zugestimmt wurde. Dennoch wäre eine gastechnische Erschließung ab der Torgauer Straße 2 möglich.

Da der Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

#### Telekom:

Nach Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom, wie 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. 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. 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 soweit 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. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstrandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter T-NL-Ost-PTI-13-NBG@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden: Privatstraße - der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Sollte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit der kommunikationsseitigen Erschließung beauftragt werden, gehen wir davon aus, dass uns der Graben im Zuge der Erschließung kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. Im Gegenzug entstehen dem Erschließungsträger keine weiteren Kosten.

Die künftigen Bauherren müssen informiert werden, dass für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag über die kostenlose

Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig ist.

Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von einem Jahr.

#### S o s t i g e M e d i e n t r ä g e r :

Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH.

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.

Die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH teilte mit, dass sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile befinden. Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

### 13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet im Geltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 9.345 m<sup>2</sup>

davon	allgemeines Wohngebiet	7.305 m <sup>2</sup>
	öffentliche Verkehrsfläche	2.040 m <sup>2</sup>

Der Geltungsbereich 2 für die naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation für die Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes umfasst eine Fläche von 5.500 m<sup>2</sup>.

### 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 4.2 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### 14.2 Trinkwasserschutz- Erdwärme

Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Verbreitungsgrenzen des Hauptgrundwasserleiters 5. Da dieser aufgrund seiner Qualität und

Mächtigkeit ausschließlich der künftigen Trinkwasserversorgung vorbehalten bleiben soll, kann es möglicherweise zu Bohrtiefenbegrenzungen bei der Errichtung von Erdwärmeeinrichtungen mittels Erdsonden kommen. Die untere Wasserbehörde ist entsprechend frühzeitig zu konsultieren.

### 14.3 Natürliche Radioaktivität

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

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen 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 charakterisieren geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Plangebiet bestehen aus der Sicht des Strahlenschutzes derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sind nachfolgende Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (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/m<sup>3</sup> 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](http://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 kann kostenlos heruntergeladen werden. 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 4.5 in die Planzeichnung aufgenommen.

## 14.4 Baugrund

Die örtliche Versickerungsfähigkeit (technische Machbarkeit) wurde durch den Geotechnischen Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020) untersucht, welcher als Anlage der Begründung beiliegt und als Grundlage für die Festsetzungen zum Regenwasser diente (siehe Punkt 7.5).

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wird der Untersuchungsumfang (Anzahl, Art, Tiefe der Aufschlüsse, Feld-/Laborarbeiten) hierfür als angemessen und ausreichend eingeschätzt, um eine generelle Beurteilung der Baugrundverhältnisse vornehmen zu können. Die Beschreibung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse entspricht dem aktuellen Kenntnisstand gemäß Geodatenarchiv. Die geologische/geotechnischen Sachverhalte (Schichtenbeschreibung, Baugrundmodell, Charakteristik der Baugrundsichten, bodenmechanische Kennwerte) sind nachvollziehbar dargestellt und plausibel. Die hydrogeologischen Sachverhalte sind ebenfalls plausibel.

Der Bericht ist als Grundlage für die weiteren präzisierenden Planungen geeignet. Die bautechnischen Schlussfolgerungen und Empfehlungen sind zu beachten. Standortkonkrete und projektbezogene Baugrundgutachten für die einzelnen Bauvorhaben werden ebenfalls empfohlen.

### Hydrogeologie

Aufgrund der in den Planunterlagen erwähnten Geothermie wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5) befindet. Im Bereich des Plangebietes beginnt dieser ab ca. 31 m NHN bzw. ca. 72 m unter GOK.

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) aufgrund der Geländehöhen des Plangebietes auf eine maximale Bohrteufe um ca. 67 m begrenzt werden (siehe Punkt 14.2).

### Verfügbare Geodaten

Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich gemäß Geodatenarchiv eine Bohrung (Schichtenverzeichnis). Diese kann lagemäßig unter [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) (Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de) notwendig.

Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von weiteren Baugrunduntersuchungen zu nutzen. Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die ebenfalls unter der Internetadresse [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) eingesehen werden können.

### Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Im Fall weiterer Baugrunderkundungen wird darauf hingewiesen, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft getreten ist.

Danach sind geologische Untersuchungen (z.B. Bohrungen) spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). 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 GeolDG). Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Daneben ist auch zu beachten, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, gemäß § 15 (Sächs-KrWBodSchG, Geowissenschaftliche Landesaufnahme) an das LfULG (Abteilung 10 Geologie - zuständige Behörde) zur Archivierung zu übergeben sind.

#### **14.5 Belange der Landwirtschaft**

Nach Auskunft des Amtes für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft, SG Landwirtschaft handelt es sich bei den Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen und diese liegen im digitalisierten Acker-Feldblock AL-197-212838.

Die Fläche befindet sich in Privateigentum und wird durch die Agra GmbH – Heidefeld Großwig gepachtet und unterverpachtet. Der Agra GmbH ist bekannt, dass die Gemeinde einen Vorvertrag für den Kauf der Fläche mit dem Eigentümer vereinbart hat und weiß um die Auflösung der durch Sie vereinbarten Unterverpachtung. Bedenken bezüglich einer Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes werden von der Gemeinde nicht gesehen.

#### **14.6 Sonstiges**

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

### **15. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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

## **16. Anlagen**

### Anlage 1:

Umweltbericht, Teil II der Begründung vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bericht-Nr.: 1056-N-02-10.04.2024/1 vom 10.04.2024

### Anlage 2

Grünordnungsplan vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bericht-Nr.: 1056-N-01-10.04.2024/1 vom 10.04.2024

### Anlage 3:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bericht-Nr.: 1056-N-05-10.04.2024/1 vom 10.04.2024

### Anlage 4:

Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung) für die Bebauung und Erschließung des Wohngebietes vom Büro für Geotechnik Neundorf vom 30.08.2023