

planaufstellende  
Kommune:

Stadtverwaltung Dahlen  
Markt 4  
04774 Dahlen



Projekt:

**Bebauungsplan  
„Wohngebiet Hainstraße“  
gemäß § 13b BauGB**

**Begründung zum Entwurf  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**Mai 2022**

Auftragnehmer:

büro.knoblich   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Sc. N. Schürmann  
M. Sc. J. Schreyer

Projekt-Nr.

21-121

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
2.1	Plangrundlage .....	5
2.2	Anwendbarkeit des § 13b BauGB .....	5
2.3	Planungsverfahren .....	6
2.4	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren .....	6
<b>3</b>	<b>Lage, Abgrenzung .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>7</b>
4.1	Beschreibung des Plangebietes .....	7
4.2	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	8
4.3	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	8
4.4	Altlasten .....	8
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>8</b>
5.1	Landesplanung .....	9
5.2	Regionalplanung .....	9
5.3	Flächennutzungsplan .....	10
<b>6</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3	überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	11
6.4	Stellplätze .....	12
6.5	Verkehrsflächen .....	12
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	12
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>13</b>
7.1	Verkehrerschließung .....	13
7.2	Trinkwasserversorgung .....	13
7.3	Löschwasserversorgung .....	14
7.4	Schmutzwasserentsorgung .....	14
7.5	Niederschlagswasser .....	14
7.6	Stromversorgung .....	15
7.7	Gasversorgung .....	16
7.8	Telekommunikation .....	16
7.9	Abfallentsorgung .....	16
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>21</b>
10.1	Schutzgüter im Bestand .....	22
10.2	Auswirkungen des Vorhabens .....	23
10.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	24
10.4	Grünordnung .....	24
<b>11</b>	<b>Artenschutzrechtliche Einschätzung .....</b>	<b>25</b>
11.1	Rechtliche Grundlagen .....	25
11.2	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	26
11.3	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände .....	26
11.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	29
<b>12</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>30</b>

**Quellenverzeichnis..... 33**

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	6
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich.....	17
Tab. 3:	Ergebnistabelle Beurteilungspegel Gewerbelärm Plangebiet Immissionsberechnung Werktag (6h-22h) Nacht (22h-6h) Beurteilung nach DIN 18005 .....	18
Tab. 4:	Ergebnistabelle Beurteilungspegel Verkehrslärm Plangebiet .....	19
Tab. 5:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012 .....	24
Tab. 6:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012 .....	25
Tab. 7:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	26

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Stadt Dahlen (© RAPIS, DTK, 2022).....	7
Abb. 2:	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018-01 .....	20
Abb. 3:	Altbaum mit Höhlung; Aufnahme von November 2021 .....	27
Abb. 4:	Altbaum mit Höhlung; Aufnahme von März 2022.....	28

**Anhang**

Anlage 1:	Geotechnischer Bericht, Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, 03.03.2022)
Anlage 2:	Schallimmissionsprognose, AKIB GmbH, 07.02.2022)
Anlage 3:	Hydrantenverzeichnis 2016, OEWA Wasser und Abwasser GmbH, 02.03.2017)

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat der Stadt Dahlen hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainstraße“ als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Dahlen, in der unmittelbaren Nähe des Regionalbahnhofs Dahlen (Sachs). Es grenzt im Norden an die *Hainstraße* (K 8980). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Wohnbebauung an. Anliegend dahinter liegt ein uneingeschränktes Gewerbegebiet. Südlich des Plangebiets befinden sich alte ungenutzte (vermutlich) Reichsbahngebäude an der angrenzenden Eisenbahntrasse Leipzig-Dresden. Im Westen grenzen ein weiteres Wohn- & Gewerbegebäude sowie Grünflächen an den Geltungsbereich. Aktuell stellt sich das Gelände als Grünfläche mit angelegter Frischwiese und Baumbeständen jüngerer Alters sowie teilweiser Gartennutzung dar.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Teilung der Grundstücke in etwa 21 Einzelgrundstücke für Wohnbebauung vorbereitet werden. Zusätzlich soll die Sicherung des Bestands im südwestlichen Bereich und die erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des gesamten Plangebiets erfolgen. Die Einzelgrundstücke sollen mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung der betreffenden Flurstücke und den dafür notwendigen Erschließungsflächen.

Die Stadt Dahlen ist als Wohnstandort beliebt und es herrscht derzeit eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Das liegt einerseits an der sehr verkehrsgünstigen Lage durch die Nähe des Regionalbahnhofs sowie der Autobahn A14, und damit guten Erreichbarkeit von Leipzig als auch Dresden und der hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung durch die attraktive entstehende Seenlandschaft wie im ehemaligen Kiessandtagebau Luppa oder der Dahleiner Heide im Norden. Im Gebiet werden Baugrundstücke z.B. für junge Familien geschaffen, deren Bindung an den ländlichen Raum sowohl für das soziale Zusammenleben, als auch für die Sicherung der Daseinsvorsorge und der öffentlichen Infrastruktur dringend geboten ist.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von bis zu 21 Einzel- oder Doppelhäusern sowie der dazugehörigen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen
- Sicherung der Erschließungsflächen für die verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach und § 10a BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Dahlen, Gemarkung Dahlen (Stand: Oktober 2021, bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

### **2.2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB**

Der Bebauungsplan dient der Abrundung des bebauten Bereichs nördlich der Bahnstrecke Leipzig-Dresden. Die Fläche ist durch die westlich und östlich befindlichen baulichen Anlagen entsprechend vorgeprägt und schließt an diese an. Hintergrund der Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, bis zum 31. Dezember 2022 (spätester Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) Planungsvorhaben der Innenentwicklung auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu erleichtern, um ein geringfügiges Wachstum der Siedlungen und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB bis zum 31. Dezember 2022 erweitert auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (überbaubare Fläche laut GRZ), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Fläche gemäß Bebauungsplan von 16.784 m<sup>2</sup> ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 7.553 m<sup>2</sup> inkl. Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Damit ist die bebaubare Fläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO weit geringer als 10.000 m<sup>2</sup>, wodurch die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB gegeben sind.

Darüber hinaus fügt sich das Plangebiet von drei Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein und kann mit geringem planerischem Aufwand an die bestehenden Erschließungsanlagen und Medien angeschlossen werden. Die Schaffung von bis zu 21 Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser ist zudem im Sinne der Eigenentwicklung der Stadt Dahlen. Somit stellt das Vorhaben einen typischen Anwendungsfall nach § 13b BauGB dar. Außerdem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung kann somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB angewendet werden.

## 2.3 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	28.10.2021
2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	
4. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Ergebnisse der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
10. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt, Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

## 2.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

### 3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Stadt Dahlen im Landkreis Nordsachsen nahe des Regionalbahnhofs *Dahlen (Sachs)*. Die Fläche befindet sich südlich der *Hainstraße* und nördlich der *Ladestraße*. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2690/1 und 2690/2 der Gemarkung Dahlen. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 1,9 ha.

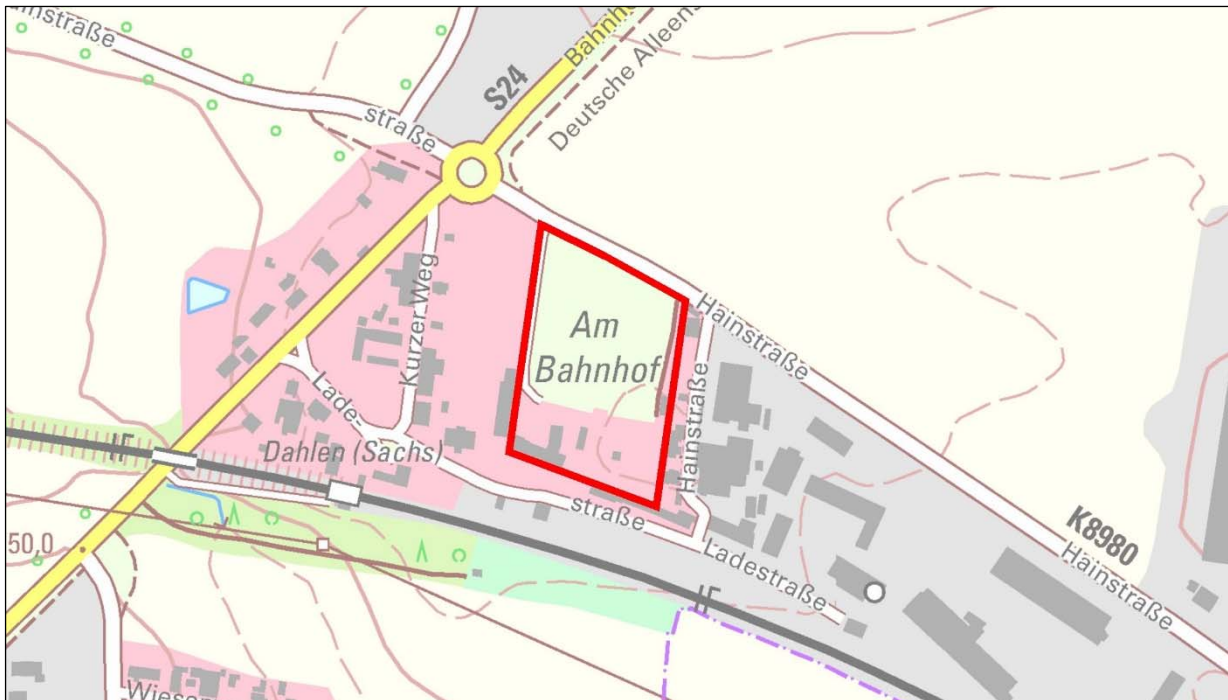



Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Dahlen (© RAPIS, DTK, 2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 1031/3, Gemarkung Dahlen (Verkehrsfläche)
- im Osten: Flurstück 2691/4, 2691/5, 2691/8, 2691/9, Gemarkung Dahlen (Wohnen, Gewerbe)
- im Süden: Flurstücke 2699/20 und 2699/21, Gemarkung Dahlen (Gewerbe, Verkehrsfläche)
- im Westen: Flurstück 2748/3 und 2747, Gemarkung Dahlen (Grünfläche, Wohnen)

### 4 Bestandsaufnahme

#### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums der Stadt Dahlen und weist eine Fläche von 1,9 ha auf. Der Standort ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Es gibt derzeit zwei Zufahren die auf die Fläche führen. Zum einen nördlich über die *Hainstraße* über einen unbefestigten Weg, zum anderen südlich über eine Einfahrt von der *Ladestraße* die jedoch aktuell weniger genutzt wird.

Der Standort liegt auf einer ungenutzten innerörtlichen Grünfläche unter anthropogener Nutzung mit Bestandsbebauung (2 Geräteschuppen sowie ein L-förmiges ehemals genutzte Wirtschaftsgebäude mit angebautem Wohngebäude) und privaten Gartenflächen im Süden. Auf dem Gelände ist eine niedrige Vegetation mit Sträuchern, Scherrasen und mehreren Bäumen im südlichen Plangebiet vorhanden.

Direkt östlich befindet sich Wohnbebauung mit verschiedenen Gebäudetypen. Unmittelbar weiter östlich erstreckt sich ein Gewerbegebiet. Südlich des Geltungsbereichs liegt die *Ladestraße* mit ehemals genutzten Reichsbahngebäuden der direkt dahinter verlaufenden Bahnstrecke Leipzig-Dresden. Westlich des Plangebiets liegen weitere Wohn- und Gewerbegebäude sowie Grünflächen. Insofern ist das direkte Umfeld des Plangebiets heterogen geprägt.

#### **4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Südlich der Bahntrasse befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Wermisdorfer Forst“.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

#### **4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie Sachsen anzuzeigen sind. 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 Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

#### **4.4 Altlasten**

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

### **5 Übergeordnete Planungen**

Für den Bebauungsplan ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013), dem REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 (RP L-WS 2021).



## 5.1 Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage der Stadt Dahlen. Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Stadt Dahlen dem ländlichen Raum zugeordnet. Dahlen liegt an der überregionalen Verbindungsachse Leipzig-Dresden. Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

Die vorliegende Planung schafft attraktive Wohnbauflächen in verkehrsgünstiger Lage mit guter Erreichbarkeit des Ballungsraums Leipzig-Halle und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe, um den aktuell gestiegenen Bedarf zu befriedigen. Damit wird dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegengewirkt und dieser gestärkt. Der Stadt Dahlen liegen für das Plangebiet konkrete Anfragen von Bauwilligen vor.

Dahlen ist zwischen zwei Mittelzentren gelegen. Der nächstgelegene zentrale Ort ist das Mittelzentrum Oschatz. Der Versorgungskern des Mittelzentrums Oschatz befindet sich in zumutbarer Entfernung etwa 15 km südlich. Wurzen ist mit ca. 20 km Entfernung ebenfalls gut erreichbar. Versorgungseinrichtungen im Oberzentrum Leipzig befinden sich etwa 50 km entfernt im Westen.

In der Stadt Dahlen und ihren Ortsteilen sind durch die verkehrsgünstige Lage entlang der Eisenbahnstrecke Leipzig-Dresden sowie der nahegelegenen B 6 und der Autobahn A 14 mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig, weshalb hier ein größerer Bedarf nach attraktiven Wohnbauflächen mit guter Erreichbarkeit in der Umgebung besteht.

So entspricht das geplante Vorhaben dem Ziel 2.2.1.3 des LEP 2013, dass neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen einzugliedern sind. Mit dem Wohngebiet an der *Hainstraße* wird eine angemessene Anbindung an die bestehenden Siedlungskerne geschaffen.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 schließt die Planungshoheit der Gemeinden – ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung – ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. Dem Ziel wird entsprochen, da der Bebauungsplan der tatsächlich vorhandenen Nachfrage in Dahlen entspricht. Der Stadt Dahlen liegen konkrete Entwicklungsabsichten eines Investors vor, der innerhalb des Geltungsbereichs Wohngrundstücke entwickeln möchte. Insofern orientiert sich der Bebauungsplan an den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung und an die Eigenentwicklung der Gemeinde.

## 5.2 Regionalplanung

Gemäß REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 übernimmt die Stadt Dahlen gemäß Z.1.3.7 die Funktion eines Grundzentrums im System der zentralen Orte und liegt peripher gelegen zum Oberzentrum Leipzig und wird dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Stadt Dahlen stellt gemäß

Karte 2 „Siedlungsstruktur“ den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskern im Verflechtungsbereich zum Mittelbereich Oschatz dar. Mit der S-Bahn-Anbindung nach Leipzig und Oschatz sollen Entwicklungsimpulse auch in die Stadt Dahlen gelenkt werden.

Bei Neubebauung ist gemäß Ziel 2.2.1.2 eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. Die geplante bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten einer Ein- und Doppelfamilienhaussiedlung mit großzügigen privaten Gartenflächen.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (G 2.2.1.3) und das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 2.2.1.4). Diesem Ziel wird entsprochen, da mit der vorliegenden Planung zeitgemäße Wohngrundstücke geschaffen werden, die der zunehmenden Nachfrage in der Stadt Dahlen als Wohnstandort insbesondere für junge Familien entspricht, was der Entwicklung des Ortes zu Gute kommen und der Abwanderung im ländlichen Raum entgegenwirken wird.

Aufgrund der vorhergehenden Aussagen, entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Ebene der Regional- und Landesplanung.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Dahlen verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringenden Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Das Erfordernis ergibt sich aus der konkreten Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken, um den aktuell gestiegenen Bedarf zu befriedigen und der Abwanderung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung von Dahlen wird durch das Vorhaben an dieser Stelle nicht beeinträchtigt, da die Inanspruchnahme der Fläche für die Errichtung von Wohnhäusern dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht und eine Inanspruchnahme für eine anderweitige Nutzung nicht geplant ist. Das Plangebiet ist zudem von drei Seiten bereits baulich vorgeprägt.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan somit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

## **6 Geplante bauliche Nutzung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen weiterhin gegeben. Der § 13b BauGB gilt für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und dient damit der Erleichterung des Wohnungsbaus. Deshalb ist es für die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO notwendig, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen komplett auszuschließen, da diese nicht vom Tatbestandsmerkmal der Wohnnutzungen gedeckt sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen an dieser Stelle nicht in das Ortsbild und können die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit hinreichend geregelt.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies entspricht der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung, die sowohl aus zweigeschossigen als auch eingeschossigen Gebäuden besteht. Die Festlegung einer Mindestzahl ist entbehrlich.

## **6.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der festgesetzten privaten Verkehrsfläche in einem Abstand von 3 m und entsprechen somit dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Gegenüber dem bestehenden Gebäude westlich des Geltungsbereiches ist ein Abstand von 6 Metern gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO einzuhalten. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze in einem Abstand von zwischen 4 m, 6 m und 10 m um die Abstandsflächen zu den Bestandsbebauungen einzuhalten.

Im Norden wird die Geltungsbereichsgrenze auf mindestens 5 Meter Abstand von der *Hainstraße* festgesetzt, um die Schalltechnischen Orientierungswerte des Straßenverkehrslärm auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung entspricht der im Umfeld typischen Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart. Eine Errichtung von Doppelhäusern stört das heterogene Ortsbild an dieser Stelle nicht.

## 6.4 Stellplätze

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass beziehungsweise auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen vorzugsweise auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Alternativ können die notwendigen Stellplätze auf dafür geeigneten privaten Flächen in räumlicher Nähe zum Grundstück errichtet werden. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Garagen sind auf den Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m.

Grundstückseinfriedung bzw. Grundstückszufahrten sollten so gestaltet werden, dass beim Verlassen des Grundstückes ausreichende Sicht nach allen Seiten auf die Straßenverkehrsfläche vorhanden ist, ohne die Straßenverkehrsfläche dabei bereits in Anspruch genommen zu haben.

## 6.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird an das Verkehrsnetz über zwei Zufahrten an der *Hainstraße* entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze erschlossen. Der Anschluss an die Verkehrsfläche soll an dieser Stelle dauerhaft gesichert werden.

Gemäß Planeinschrieb ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer durchgängigen Breite von 7 Metern festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Zufahrt für die Erschließung der hinterlegenden Grundstücke im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ist mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt. Die Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken sollen eine Breite von 6 Metern nicht übersteigen, um die Versiegelung des Bodens zu begrenzen.

Die Erschließung der Adresse Ladestraße 7/8 (Bestand) soll über eine verkehrsrechtliche Regelung (siehe Kapitel 6.6) über den festgesetzten Fuß und Radweg erfolgen.

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtliche) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Zur rechtlichen Sicherung einer Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen für Grundstücke ohne direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde oder die Übernahme einer Baulast erforderlich und das Eintreten baurechtswidriger Zustände zu verhindern.

## 6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des WA getroffen, welche sich aus den Anforderungen bestehender Stromleitungen ergeben.

Im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, straßenbegleitend zur bestehenden Verkehrsfläche *Hainstraße*, befinden sich Bestandsanlagen des Netzbetreibers

Mitnetz Strom GmbH. Dabei handelt es sich um eine Niederspannungsleitung. Daher ist eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Mitnetz Strom GmbH zu belastende Fläche eingetragen. Dieses dient der Sicherung der Bestandsleitungen der Mitnetz Strom GmbH. Es umfasst die Leitungstrassen und einen beidseitigen Schutzstreifen von 1 Meter. Die Anlagen müssen u.a. für Wartungs- und Reparaturarbeiten dauerhaft zugänglich sein. Direkte Überbauungen oder eine Bepflanzung, die einen Zugang zu den Leitungen erschweren würden, sind daher auszuschließen.

Sollten diese Leitungen im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen im Geltungsbereich im Einvernehmen mit dem Leitungsträger umverlegt werden, entfallen auch die vorgenannten Auflagen des Leitungsträgers für die betreffenden Flächen. Gleiches gilt für eine Umwandlung der bestehenden öffentlichen Erschließungsleitungen in private Hausanschlussleitungen.

Im Bereich der geplanten südlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist für die Erschließung der Adresse Ladestraße 7/8 eine Fläche festgesetzt, die zugunsten der Anlieger mit einem Fahrrecht zu belasten ist. Das festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Anlieger, eine zeitlich uneingeschränkte Anbindung der Adresse an die öffentliche Verkehrsfläche *Ladestraße* sicherzustellen.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt nördlich über zwei neu geschaffener Zufahrten an der *Hainstraße*. Die entstandene Verkehrsfläche wird als Ringerschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereichs geführt.

Die *Hainstraße* kreuzt ca. 50 Meter westlich an einen Kreisverkehr. In Richtung Norden ist über die *Bahnhofstraße* das Vorgabengebiet an das Stadtzentrum der Stadt Dahlen verbunden. In südlicher Richtung führt die *Bahnhofstraße* zu dem Regionalbahnhof *Dahlen (Sachs)*, dem Ortsteil Luppa der Gemeinde Wermsdorf sowie der Bundesstraße 6.

In westlicher Richtung wiederum verläuft die *Hainstraße* in den Ortsteil Schwarzer Kater und in östlicher Richtung in den Ortsteil Großböhlen der Stadt Dahlen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung soll eine Anbindung an den vorhandenen Geh-/Radweg zum Kreisverkehr errichtet werden. Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert.

Der Erschließung des südlichen Geltungsbereichs erfolgt über die *Ladestraße*, die fußläufig eine Verbindung zum Regionalbahnhof herstellt.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist der Regionalbahnhof *Dahlen (Sachs)*. Der Haltepunkt liegt an der Eisenbahnstrecke Leipzig-Dresden. Mit einem stündlichen Takt hält der Regionalzug RE 50 in beide Richtungen. Zusätzlich fährt in Tagesrandzeiten die S3 in Richtung Oschatz bzw. in Richtung Halle.

Zusätzlich wird der Bahnhof von lokalen Busbetreiber mit den Linien 785, 816 und 819 regelmäßig angesteuert.

Das Plangebiet ist damit sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

### **7.2 Trinkwasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Versorgungsverband Döbeln-Oschatz zuständig. In dem Plangebiet liegen keine Wasserversorgungsanlagen. Im Rahmen der Bauausführung sind die notwendigen Leitungen straßenführend zu verlegen. Der Anschluss der Baugrundstücke ist jeweils über Hausanschlüsse geplant. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung ist der konkrete Bedarf für das Plangebiet zu ermitteln und mit dem Versorger abzustimmen.

### **7.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Dahlen. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Innerhalb dieses Einzugsgebiets finden sich mindestens drei Übergabepunkte gemäß Hydrantenverzeichnis 2016 (siehe Anlage 3) vor. Ein Übergabepunkt (Unterflurhydrant) 6680 liegt an der Bahnhofsstraße 132, der Übergabepunkt 6711 (Oberflurhydrant) liegt an der Hainstraße BHG sowie ein weiterer Übergabepunkt 6722 (Unterflurhydrant) befindet sich an der Ladestraße/Kurzer Weg. Bei allen Übergabepunkten wurde bei der letzten Messung im April/Mai 2015 der jeweilige Restdruck von mindestens 1,5 bar eingehalten.

Insofern ist der Standort bereits ausreichend mit Löschwasser versorgt. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem, des Wasserverbands Döbeln-Oschatz.

Die Aufstellflächen, Bewegungsflächen und Zufahrten für die Feuerwehr sind abzusichern und freizuhalten.

### **7.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserverband (AZV) "Untere Döllnitz". Das Plangebiet ist nicht an das Schmutzwassernetz angeschlossen. Als Entwässerungslösung kann für die Herstellung einer Anbindung an die öffentliche Kanalisation, vorgereinigtes Schmutzwasser über Schacht KM 606270 am Bahnhofsvorplatz abgeleitet werden.

Die Abwasservorreinigung müsste dann entweder:

- a) durch grundstückseigene vollbiologische Kleinkläranlagen oder
- b) durch eine zentral gelegene wohngebieteigene kleine Kläranlage (ab 100 EW) gewährleistet werden.

Alternativ könnte noch Variante

- c) in Form von grundstückseigenen vollbiologische Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung ausgeführt werden. Diese Variante erfordert die Zustimmung der unteren Wasserbehörde.

### **7.5 Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Baugrunduntersuchung entsprechend der Vorschriften der DWA-A 138 (siehe Anlage 1 - Geotechnischen Bericht vom 03.03.2022) auf den Grundstücken über breitflächige Versickerung dezentrale Flächen-, und

Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-Elemente und Sickerbecken abzuleiten. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist nur bedingt zulässig.

Dezentrale Verrieselungsanlagen sind auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Entsprechend geotechnischem Bericht kommen dafür Sickergraben oder Sickergruben in einer Tiefe von bis 7,4 m unterhalb des Geländes in Frage. Die Einbindetiefe der Versickerungsanlage von ca. 6,4 ... 7,4 m unter Gelände (Sohle der Versickerungsanlagen nicht tiefer als 145,6 m ü.NHN) ist einzuhalten.

Die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß DWA-A 138 in Mulden, Mulden-Rigolen-Elementen oder über breitflächige Versickerung grundsätzlich möglich.

Eine Versickerung von Niederschlägen, die auf Verkehrsflächen (Anliegerstraßen) anfallen, über Rohr-Rigolen oder Sickerschächte ist nach DWA-A 138 ohne zusätzliche Regenwasserbehandlung nicht zulässig. Eine Versickerung ohne Behandlung bzw. nur über eine Bodenpassage erfordert eine Sondergenehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde.

Für die Straßenentwässerung sind somit entweder begrünte Randstreifen (Mulden-Rigolen-Elemente mit Durchsickerung einer belebten Bodenzone und Austausch der Löß-/Sandlößschicht bis in die „gewachsenen“ Sandböden) oder der Einsatz von Sedimentationsanlagen zur Regenwasserbehandlung in Verbindung mit Rigolen oder Schächten (auch unterhalb der Straßenkörper) erforderlich.

Mit jedem Bauantrag muss die Entwässerungsplanung nachgewiesen werden. Die entsprechende Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Schmutz- und Regenwasserleitungen ist nicht gestattet.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass die Versickerung für neu zu errichtende bauliche Anlagen nach den Vorschriften der DWA-A 138 auf den Grundstücken sowohl geplant als auch realisiert werden kann.

Weitere Einzelheiten zu der technischen Realisierung der Versickerung des häuslichen Abwassers sind dem Geotechnischen Bericht vom 03.03.2022 in Anlage 1 zu entnehmen.

## **7.6 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Straßenbegleitend zur *Hainstraße* verläuft eine erdverlegte Niederspannungsleitung.

Im südlichen Geltungsbereich liegen ebenfalls unterirdische Niederspannungsleitungen, die als Hausanschlüsse der östlich angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden.

Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

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.

Werden durch 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 MITNETZ STROM zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Für Kabeltrassen sind 2,0 m, für Niederspannungsfreileitungen sind 6,0 m und für Mittelspannungsfreileitungen sind 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 im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen, sodass Umverlegungsarbeiten möglichst entfallen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit dem Netzbetreiber zu führen.

## **7.7 Gasversorgung**

Das Plangebiet ist nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

Im Bereich der *Bahnhofstraße* befindet sich eine DN 150 Gasdruckleitung im Bestand. Ein möglicher Anschluss daran ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## **7.8 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümer des Telekommunikationsfestnetzes.

## **7.9 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Abfallwirtschaft Torgau-Oschatz GmbH (A.TO GmbH). Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 5 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Nordsachsen für das Teilgebiet des ehemaligen Landkreises Torgau-Oschatz (AWS TO) sind Eigentümer von Grundstücken im Entsorgungsgebiet, auf denen Abfälle anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also – auch in Verbindung mit § 17 KrWG – eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

Nach § 17 Abs. 1 AWS TO sind Standplätze für Restabfallbehälter vom Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück herzustellen und zu unterhalten.

Gemäß § 17 Abs.2 AWS TO ist der Standplatz in kürzester Entfernung zur Fahrbahnkante oder zum nächstmöglichen Halteplatz des Abfallsammelfahrzeuges einzurichten; maximal ist eine Entfernung von 15 m zulässig. Längere Transportwege müssen vom Landkreis genehmigt werden.

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Wenn es sich bei der Grundstückszufahrt um eine private Verkehrsfläche handelt, die nicht so bemessen ist, dass für ein 3-achsiges Müllfahrzeug eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße besteht, müssen die Eigentümer die Abfallbehälter am



Tag der Leerung an einem geeigneten Standort an der Straße „Planstraße“ bereitstellen. An der Einmündung der geplanten privaten Verkehrsfläche zur Planstraße ist die Anlage eines Aufstellplatzes für die Müllbehälter aller Nutzer vorgesehen. Hierbei ist die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 44) zu berücksichtigen (§ 16 Müllbehälterplätze; Ausschluss Rückwärtsfahren). Die Entsorgung der festen Abfallstoffe der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücke ist somit sichergestellt.

## 8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>16.784</b>	<b>87,6</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	7.553	39,4
nicht überbaubare Grundstücksfläche	9.231	48,2
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2.382</b>	<b>12,4</b>
<b>Summe</b>	<b>19.166</b>	<b>100</b>

## 9 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung zu beurteilen, wurde eine gutachterliche Schallimmissionsprognose erstellt (AKIB GmbH 2022, siehe Anlage 2), bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die geplante Wohnnutzung prognostiziert und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt wurden. Aus den Ergebnissen der Beurteilung leiten sich Maßnahmen zum Schallschutz ab. Die wesentlichen Geräuschimmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Straßenverkehr auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden *Hainstraße*, durch den Schienenverkehr auf der südlichen verlaufenden Eisenbahnstrecke Leipzig-Dresden sowie der angrenzenden Gewerbenutzung hervorgerufen.

Bei der Immissionsprognose wurden folgende Emissionsquellen betrachtet:

- Bahnverkehr (DB Strecke 6363)
- PKW-Verkehr (maßgeblich S24, K8980)
- Benachbartes Gewerbe

Für die Bewertung der Geräuschimmissionen wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Da diese Orientierungswerte im Plangebiet überschritten werden und nach gutachterlicher Einschätzung baulicher Lärmschutz an Straße und Bahnstrecke zur Reduzierung der Belastung ausscheidet, muss durch baulichen Schallschutz an den Gebäuden entsprechend auf die Lärmbelastung reagiert werden.

### Gewerbelärm

Die aus dem Gewerbelärm ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen resultierenden Beurteilungspegel entlang der geplanten Baugrenze sind in Tab. 3 dargestellt.

Tab. 3: Ergebnistabelle Beurteilungspegel Gewerbelärm Plangebiet Immissionsberechnung Werktag (6h-22h) Nacht (22h-6h) Beurteilung nach DIN 18005

Immissionsort	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW <sup>1</sup>	L <sub>r,Tag</sub> dB(A)	IRW <sup>1</sup>	L <sub>r,Nacht</sub> dB(A)
IO 1	55	48,6	40	45,6
IO 2	55	49,0	40	45,3
IO 3	55	51,3	40	45,0
IO 4	55	53,3	40	44,1
IO 5	55	52,8	40	44,4
IO 6	55	49,0	40	43,6
IO 7	55	42,4	40	35,7

Es kommt zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete entlang der geplanten Baugrenze von maximal 5,6 dB(A). Die Überschreitung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum ist maßgeblich auf die Lärmemissionen der unbeschränkten Gewerbegebiete nördlich und östlich des Plangebietes zurückzuführen, dabei ist insbesondere aus dem im Osten gelegenen Logistikzentrum mit Emissionen auch im Nachtzeitraum zu rechnen.

Um die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Nacht für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet durch Gewerbelärm zu vermeiden, wurde die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand (LSW) an der Nordseite des Geltungsbereichs, sowie am östlichen Rand der benachbarten Gewerbeflächen geprüft. Die Prüfung ergab keine nennenswerte Reduzierung der Beurteilungspegel bei Realisierung der beiden LSW. Die Absenkung der LEK führt zwar zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel, jedoch nicht zu einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Nacht für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet. Aufgrund der Unverhältnismäßigkeit zwischen dem Nutzen der genannten Lärminderungsmaßnahmen (LSW und LEK) und den damit verbundenen Folgen (Einschränkung der Nutzbarkeit der noch un bebauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes, die eine Änderung des dort bestehenden Bebauungsplanes bedingen würde, Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Errichtung der LSW) wurden diese Lärminderungsmaßnahmen im Rahmen des BP-Verfahrens nicht weiterverfolgt. Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, also in größerer Entfernung von den Lärmquellen, hätte eine noch geringere Wirkung und wurde deshalb ebenfalls nicht weiter untersucht.

### Verkehrslärm

Die aus den Verkehrsgeräuschen resultierenden Beurteilungspegel an den Immissionsorten entlang der Baugrenzen sind in Tab. 4 dargestellt.

Tab. 4: Ergebnistabelle Beurteilungspegel Verkehrslärm Plangebiet  
 Immissionsberechnung Werktag (6h-22h) Nacht (22h-6h)

Immissionsort	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW <sup>1</sup>	L <sub>r,Tag</sub> dB(A)	IRW <sup>1</sup>	L <sub>r,Nacht</sub> dB(A)
IO 1	55	60,7	45	53,1
IO 2	55	60,6	45	53,0
IO 3	55	60,2	45	52,5
IO 4	55	49,4	45	42,1
IO 5	55	46,9	45	39,7
IO 6	55	51,8	45	44,4
IO 7	55	50,1	45	42,6

Es kommt zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht für Allgemeine Wohngebiete entlang der geplanten Baugrenze. Betroffen ist insbesondere der nördliche Geltungsbereich entlang der *Hainstraße*.

Zur Ermittlung der Lärmäußenpegelbereiche innerhalb des Plangebietes wurden alle vorhandenen Lärmquellen zusammengefasst. Die entsprechenden Isophonenpläne mit den Außenlärmpegelbereichen entsprechend DIN 4109 sind in Anlage 2 in der Schallimmissionsprognose dargestellt. Anhand der Außenlärmpegelbereiche können Informationen für die möglichen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 abgeleitet werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Schienenverkehrslärm zeigen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte der Beurteilungspegel an den Südwestfassaden der bestehenden Bebauungen im B-Plan-Gebiet im Wesentlichen eingehalten werden, im Bereich des nordöstlich dahinter liegenden Gebietes hingegen deutlich (um bis zu 9,6 dB nachts bei IO 7) überschritten werden. Erhebliche Überschreitungen sind somit auch auf den Außenwohnbereichen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu verzeichnen.

#### Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018-01

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet durch zeichnerische Darstellungen die Lärmpegelbereiche II, III und IV gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – nachrichtlich übernommen. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollten eingehalten werden. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Ausgabe DIN 4109:2018-01).

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	>80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abb. 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018-01

Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen Fassaden schon aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes - GEG erreicht. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade sind somit in der Regel nur für den Lärmpegelbereich IV erforderlich.

Mit der Novellierung der DIN 4109 im Jahr 2016 ist die Verwendung von Lärmpegelbereichen (LPB) beim Nachweis der Außenbauteile entfallen. Dennoch haben die Lärmpegelbereiche informativen Charakter. Gemäß § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Insofern ist es empfehlenswert einen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen bzw. unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm auf den Freiflächen gewährleistet wird.

Fazit Umgang mit Gewerbelärm:

Es kommt zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch Gewerbelärm im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht entlang der geplanten Baugrenze. Die Überschreitung beträgt nachts maximal 5,6 dB(A), die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden hiermit auf dem gesamten Areal eingehalten. Der Bereich der Überschreitungen befindet sich auf den der Gewerbenutzung zugewandten Flächen und umfasst nur einen geringen Teil der Gesamtfläche. Die angesiedelten Betriebe sind außerdem nur im Tageszeitraum aktiv. Auf die Ausweisung einer gemischten Baufläche zur Einhaltung des Trennungsgebotes zwischen gewerblichen und schutzbedürftigeren Nutzungen und damit der Heranziehung höherer Schalltechnischer Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005-1, Beiblatt 1 hat die Gemeinde bewusst verzichtet. Die Gemeinde weist ein Allgemeines Wohngebiet aus, da absehbar ist, dass innerhalb des Plangebietes überwiegend Wohnnutzungen realisiert werden sollen. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Mischgebietes, dass eine relevante Mischung aus den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe impliziert, nicht zulässig. Will die Gemeinde ein Allgemeines

Wohngebiet, muss sie ein solches auch festsetzen. Folgende Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) werden im Rahmen des Bebauungsplanes aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 festgesetzt:

Gemäß § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) in den Wohngebäuden ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren ist mittels gesonderter Berechnungen (Schallschutznachweis) nachzuweisen, dass der bauliche Schallschutz eingehalten wird.

#### Fazit Umgang mit Verkehrslärm:

##### *Maßnahme: Ausrichtung schutzbedürftiger Räume*

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Durch die Maßnahmen zum baulichen Schallschutz wird erreicht, dass innerhalb der Gebäude das Ruhebedürfnis der Grundstücksnutzer während der Tages- und Nachtzeit ausreichend berücksichtigt wird. Im Hinblick auf die Nutzung der Freiflächen ist bezüglich der höheren Überschreitungen im Nachtzeitraum im Vergleich zum Tagzeitraum davon auszugehen, dass im Nachtzeitraum die Nutzung der Freiflächen sehr eingeschränkt erfolgt. Der dauerhafte Aufenthalt in den Freibereichen im Tageszeitraum ist dennoch sichergestellt, da die Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete am Tag eingehalten werden.

In Teilbereichen des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch Gewerbelärm vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt. Im Rahmen der Abwägung wird die Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 bezüglich des Gewerbelärms für ein Allgemeines Wohngebiet bezüglich des Verkehrslärms von Seiten der Stadt Dahlen als Plangeberin akzeptiert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzungen innerhalb der Gebäude das Ruhebedürfnis der Grundstücksnutzer während der Tages- und Nachtzeit ausreichend berücksichtigt wird sowie der dauerhafte Aufenthalt in den Freibereichen im Tageszeitraum dennoch sichergestellt ist, da die Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete am Tag eingehalten werden.

In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gegenüber den einschlägigen technischen Regelwerken darf auch eine Lärmmehrbelastung von jedenfalls 5 dB(A) in Kauf genommen werden. Durch eine Überschreitung des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet um 5 dB(A) sind dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse ohne besonderen aktiven Schallschutz noch gewährleistet (siehe hierzu BVerwG, Beschl. V. 18.12.1990, 4N6.88).

Die entsprechenden DIN-Normen liegen bei der Stadt Dahlen zur Einsichtnahme aus.

## **10 Naturschutz und Landschaftspflege**

Wie unter „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. §13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der

Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

## **10.1 Schutzgüter im Bestand**

### Boden / Fläche

Laut DIGITALER BODENKARTE (BK 50) besteht der Untergrund im Bereich der Ortslage zwischen *Hainstraße* und Bahngleisen aus Regosol aus gekipptem Kies führenden Schluff (Lockermaterial). Damit liegt im Eingriffsbereich ein junger Boden (Ah/C-Boden) aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten ohne natürliche Bodenschichtung vor. Es liegen keine besonderen Bodenfunktionen des Siedlungsbodens vor. Im weiteren Umfeld bestehen pseudovergleyte Parabraunerden aus periglazialen Kies führenden Schluff über fluviolimnogenen Kies führenden Sand und damit Böden aus Sandlöss über glazialen Ablagerungen.

Aufgrund der Ortslage des Plangebiets wird eine Fläche im anthropogenen Wirkungsgefüge in Anspruch genommen, das heißt die Flächeninanspruchnahme stellt einen Lückenschluss dar.

### Wasser

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5 – 10 m.

### Klima / Luft

Klimatisch ist das Plangebiet durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche geprägt, die als Kaltluftentstehungsgebiete für die Ortslagen Dahlen fungieren. Die versiegelten Wohn- und Gewerbeflächen sowie die angrenzenden Straßen und Gleiskörper der Bahn begünstigen eine Wärmeentwicklung. Lufthygienisch ist der Eingriffsbereich durch Vorbelastung der angrenzenden Hain- und Bahnhofstraße sowie den Siedlungsflächen gekennzeichnet.

### Biotope, Tiere, Pflanzen, Biodiversität

Das Plangebiet stellt sich derzeit vollständig als innerörtliche Grünfläche unter intensiver Nutzung mit einer Restbebauung (2 Geräteschuppen) und privaten Gartenflächen im Süden dar. Auf dem Gelände ist eine niedrige Vegetation mit Sträuchern, Scherrasen und mehreren Bäumen im südlichen Plangebiet vorhanden. Es ist mit Vorkommen von störungsunempfindlichen Kulturfolgern der Artengruppen Avifauna, Säugetiere (Fledermäuse, Kleinsäuger) zu rechnen (vgl. Kap. 11). Die biologische Vielfalt des Plangebiets und der näheren Umgebung wird durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen als gering eingestuft.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist zum Großteil geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen, die die Ortslage Dahlen vollständig umschließen, sowie das östlich gelegene Gewerbegebiet und die angrenzenden Verkehrsflächen (Bahnhof- und *Hainstraße*, Gleiskörper der Bahnstrecke Leipzig-Dresden). Die Landschaft ist eben und wenig strukturiert. Der Ortsteil Dahlen weist ein für die Region typisches Ortsbild mit einer gewachsenen Mischung aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfen und im Laufe der Zeit hinzugekommenen Einfamilienhäusern sowie gewerblich genutzten Flächen auf.

## **10.2 Auswirkungen des Vorhabens**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 19.166 m<sup>2</sup>, wovon 16.784 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Bei Ausnutzung der GRZ von 0,3 können maximal bis zu 5.035 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden, durch die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO können weitere 2.518 m<sup>2</sup> und somit 7.553 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die maximal versiegelbare Fläche der zu errichtenden privaten Verkehrsfläche beträgt 2.382 m<sup>2</sup>. Die insgesamt maximal versiegelbare Fläche beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans somit 9.935 m<sup>2</sup>.

### Boden / Fläche

Auf den im Plangebiet versiegelten Flächen entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig, die allerdings im anthropogen geprägten Lockersyrosem gering ausgeprägt vorliegen. Bei Versiegelung gehen die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Bodenfunktionen allgemeiner Bedeutung verloren.

### Wasser

Durch die Neubebauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Allerdings soll das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden, sodass sich die Grundwasserneubildungsrate lokal nicht verändert. Entsprechend besteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

### Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung vorrausichtlich keine oder nur eine minimale Beeinflussung zu erwarten. Dies begründet sich durch das Anpflanzen von Gehölzen in den Gärten im Plangebiet sowie die weiterhin gewährleistete Ausgleichsfunktion klimawirksamer Grünflächen im direkten räumlichen Zusammenhang.

### Biotope, Tiere, Pflanzen, Biodiversität

Die Neubebauung bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen und die Begrünung der nicht bebauten Fläche entstehen jedoch neue Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste durch die Bebauung als nicht erheblich bewertet werden.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Neubebauung beeinträchtigt. Da sich die Fläche aktuell als Grünland innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs ohne optische Anreize darbietet, ist jedoch von keiner Abwertung des Landschaftsbildes auszugehen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen und die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche wird das Landschaftsbild aufgewertet. Ebenso gliedert sich die Bebauung mit Einfamilienhäusern in das umliegende Ortsbild ein.

### 10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten werden. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

### 10.4 Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB daher nicht erforderlich.

Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen.

#### Empfehlung zu verwendender Gehölzarten

Als Arten heimischer standortgerechter Gehölze sind z.B. folgende zu verwenden:

Tab. 5: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Steileiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>



Tab. 6: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

<b>Sträucher, einheimisch, standortgerecht</b>	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zusätzlich zu den Empfehlungen entsprechend vorstehender Tabellen sind auch einheimische, standortgerechte kleinwüchsige Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

## 11 Artenschutzrechtliche Einschätzung

### 11.1 Rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

## 11.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 7: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen/-verdichtung	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	(X)	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	(X)	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	(X)	-	(X)	
Erschütterungen	(X)	-	-	

(x) keine gegenüber dem Ist-Zustand signifikante Zunahme des Wirkfaktors zu erwarten

## 11.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet aktuell nicht bekannt aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der Lage innerhalb der südlichen Siedlungsfläche von Dahlen und der unmittelbar angrenzenden Kreis- bzw. Ortsstraße im Norden und Westen sowie der Bahnstrecke im Süden besitzt das Plangebiet allenfalls eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante bzw. streng geschützte Arten. Ein Vorkommen bestimmter Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten und Fledermäuse) kann nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird auf die Artgruppen Brutvögel, Säuger (Fledermäuse, Feldhamster) sowie Reptilien und Amphibien bezüglich eines möglichen Vorkommens im Plangebiet auf Grundlage einer Potentialabschätzung eingegangen.

Das Plangebiet liegt nicht in dem Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Sachsen. Vorkommen von Amphibien sind aufgrund fehlender Gewässerhabitats im Plangebiet und direkten Umfeld

sowie der bestehenden Wanderungshindernisse im umgebenden Siedlungsbereich auszuschließen.

Ein Vorkommen von (streng geschützten) Reptilien (Zauneidechse) ist unwahrscheinlich. Durch den Prädatorendruck auf dem Gelände und dem Fehlen offener und lückiger Vegetationsflächen sowie grabefähigem Material als auch Totholz-/Steinansammlungen können Reptilien im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aus der Artengruppe der **Vögel** kann ein Vorkommen **siedlungstypischer Baum- und Gebüschbrüter** sowie **Bodenbrüter** nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Brutvögel werden demnach in der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betrachtet.

Aufgrund der Beschaffenheit des Plangebiets ist mit einer Nutzung als Jagdhabitat der Grünland- und Gehölzstrukturen durch geschützte **Fledermausarten** möglich. Während einer Begehung im November 2021 wurde an einem Altbaum eine Stammhöhlung entdeckt, die ein mögliches Quartier darstellen könnte. Im Rahmen einer erneuten Begehung am 21.03.2022 durch das Büro Knoblich wurde die Quartiereignung des Baumes auch mittels Endoskopkamera erneut geprüft. Der Baum weist einige, innerlich miteinander verbundene Höhlen auf und ist in seiner Gesamtheit als nahezu hohl anzusprechen. Aus Löchern oberhalb der Krone ist ein Eindringen von Niederschlag bis in die Hohlräume am Stamm möglich. Totholz mit Rindenabplatzungen kennzeichnet die Krone und Starkäste lagen bereits auf dem Boden daneben, die durch die Winterstürme abgängig waren. Das Gehölz befindet sich bereits im beginnenden Absterben.

Eine Eignung der Höhlen des Baumes für Fledermäuse wird aufgrund der fehlenden Frostsicherheit sowie der eindringenden Niederschläge des Bauminneren ausgeschlossen. Zahlreiche Spinnweben markieren zusätzlich die Höhlungen und schließen indirekt eine Nutzung aus. Eine Nutzung von Rindenspalten im oberen Kronenbereich als Zwischenquartier ist allerdings möglich. Kotspuren von Fledermäusen oder (alte) Niststrukturen von Brutvögeln wurden im zugänglichen Bereich ebenfalls nicht festgestellt. Höhlenbrüterpotential ergibt sich dennoch geringfügig im oberen Kronenbereich und mit zunehmendem Absterbeprozess des Baumes.



Abb. 3: Altbaum mit Höhlung; Aufnahme von November 2021





Abb. 4: Altbaum mit Höhlung; Aufnahme von März 2022

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung von **Brutvogelarten** kann ausgeschlossen werden, da durch die Bauzeitenregelung (vgl. Kap. 10.4) eine Baufeldfreimachung mit Abriss der bestehenden Gebäude/ggf. notwendigen Gehölzfällungen und der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September zunächst ausgeschlossen ist.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten. Bei Reproduktionsnachweisen ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten.

Sollte eine Fällung des in Abb. 3 dargestellten Altbaums innerhalb der Reproduktionszeit stattfinden, muss eine Beeinträchtigung von Fledermäusen in möglichen Zwischenquartieren durch eine artenschutzrechtliche Begehung und Freigabe ausgeschlossen werden.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Aufgrund der Vorbelastungen aus Straßen- und Bahnverkehr sowie der angrenzenden Wohnbebauung sind mögliche Brutvögel allerdings bereits an eine Störkulisse gewohnt.

Mit Umsetzung der Bauzeitenregelung wird zusätzlich gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten von Arten innerhalb des Plangebietes vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

#### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Im Hinblick auf das Verbot der Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Brutvögeln wird auf die vorangestellten Erläuterungen zum Tötungs- und Störungsverbot verwiesen.

Baubedingt kann eine Schädigung bzw. Zerstörung von Winterquartieren von Fledermäusen durch den Negativ-Nachweis von geeigneten Bruthöhlen im Altbaum auf der zentralen Fläche ausgeschlossen werden. Sollten bei dessen Fällung im Sommer Fledermäuse in Zwischenquartieren nachgewiesen werden, werden entsprechende Ersatzstrukturen geschaffen (künstliche Quartiere).

Auch ohne einen aktuellen Nachweis von Zwischenquartieren oder Niststrukturen im zentralen Altbaum werden aufgrund des Habitatpotentials und gemäß Vorsorgeprinzip Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten (2 Stk.) und Fledermäuse (Ersatzquartiere für Sommerquartiere, 2 Stk.) an den neu errichteten oder den vorhandenen Gebäude- oder Gehölzstrukturen hergestellt und damit einem potentiellen vorhabenbedingten Verlust von Niststätten und Quartieren vorgebeugt.

Anlagenbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen nach Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da die nicht versiegelten Flächen zu begrünen sind und durch die Anlage von Gärten und Grünflächen auch weiterhin ausreichend Lebensraum für die Brutvogelarten zur Verfügung steht. Durch die in der Umgebung vorhandenen Grünflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher für das Vorhaben nicht relevant.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der in Kapitel 11.4 behandelten Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

### **11.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung zu empfehlen:

#### Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung mit Rodung der Gehölze und Abriss der Bestandsstrukturen haben zwischen dem 1. September und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Arbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von Fortpflanzungs- / Ruhestätten geschützter Arten erbracht, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase (Vögel) oder dem Aufsuchen der Winterquartiere (Fledermäuse) abzuwarten. Alternative Fledermäuse: Es wird davon ausgegangen, dass im räumlichen Zusammenhang ausreichend Quartierpotential für Fledermäuse zum Ausweichen vorhanden ist. Dennoch sollten bei einem Positivnachweis von Fledermäusen vor Fällung des Gehölzes Ersatzkästen angebracht werden, um das Ausweichen zu erleichtern. Sind Kästen in räumlicher Nähe angebracht und die Fledermäuse wurden im Gehölz festgestellt, ist bis zum nächtlichen Ausflug der Tiere zu warten und das Gehölz direkt im Anschluss, also nachts, zu fällen, bevor die Tiere im Morgengrauen zurückkehren.

#### Anbringung von Quartierkästen für Fledermäuse und Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten

Gemäß Vorsorgeprinzip sind Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten (2 Stk.) und Fledermäuse (Ersatzquartiere für Sommerquartiere, 2 Stk.) an den neu errichteten oder den vorhandenen Gebäude-/Gehölzstrukturen im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen.

## **12 Hinweise**

Denkmalschutz: Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde 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 Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Die Baufeldfreimachung mit Rodung der Gehölze und Abriss der Bestandsstrukturen haben zwischen dem 1. September und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Arbeiten durchzuführen.

Anbringung von Quartierkästen für Fledermäuse und Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten  
Gemäß Vorsorgeprinzip sind Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten (2 Stk.) und Fledermäuse (Ersatzquartiere für Sommerquartiere, 2 Stk.) an den neu errichteten oder den vorhandenen Gebäude-/Gehölzstrukturen im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten.

#### Bodenschutz

Baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen sind innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen.

Die Gestaltung mit Stein-, Kies- und Schotterbeeten, insbesondere die Abdeckung des Bodens mit Folien und Vliesen sind unzulässig.

Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW): Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts bezüglich Gewerbelärm für ein Allgemeines

Wohngebiet können innerhalb des Plangebiets, mit Ausnahme der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, um bis zu 3 dB(A) bzw. bis zu 5 dB(A) nachts überschritten werden. Die Bereiche mit den entsprechenden Überschreitungen können der Planzeichnung entnommen werden.

**Beleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung sowie die Beleuchtung an den einzelnen Gebäuden sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten. Es werden weniger Insekten durch die Beleuchtung angezogen und im natürlichen Lebensrhythmus gestört, ein zusätzliches Insektensterben wird vermieden.

**Lärmpegelbereiche:** Innerhalb der überbaubare Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet durch die Lärmpegelbereiche nachrichtlich dargestellt. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollen bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Im Rahmen einer Grundrissorientierung sollen schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (zum Beispiel Terrassen und Balkone) an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB <sup>3)</sup>		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

<sup>3)</sup> Mindestens einzuhalten sind  $R_{w,res} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie  $R_{w,res} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä.

Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW): Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts bezüglich Gewerbelärm für ein Allgemeines Wohngebiet können in Teilbereichen des Plangebiets um bis zu 3 dB(A) bzw. bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Bereiche mit den entsprechenden Überschreitungen können der Planzeichnung entnommen werden. Die entsprechenden DIN-Normen liegen bei der Stadt Dahlen zur Einsichtnahme aus.

Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Stromleitungen

Im südöstlichen Geltungsbereich sind bestehende Niederspannungsleitungen der benachbarten Bebauung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Infolge der Neuaufteilung des Gebietes sind die Leitungen umzuverlegen.

Büro Knoblich

Zscheppin, den 09.05.2022



## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

- AWS TO (2021):** Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Teilgebiet des ehemaligen Landkreises Torgau-Oschatz (Abfallwirtschaftssatzung Torgau-Oschatz - AWS TO) vom 13.10.2021
- BAUGB (2021):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BAUNVO (2021):** Baunutzungsverordnung 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.
- BBodSCHG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BImSCHG (2021):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- BNatSCHG (2021):** "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- BVERWG (1990):** Beschl. V. 18.12.1990, 4N6.88
- KrWG (2021):** Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)
- PLANZV (2021):** Planzeichenverordnung 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
- ROG (2020):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- SächsBO (2021):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.
- SächsDSCHG (2021):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
- SächsLPLG (2021):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.
- VwVSächsBO (2021):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246)

## Planungen

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

## Literatur

**MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2020):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

## Internetseiten

**LFULG (2022):** Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Aufruf am 25.04.2022.

**RAPIS (2022):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.ipm-gis.de/client/>, letzter Aufruf am 22.06.2021.

## **Anlage 1**

Geotechnischer Bericht  
(Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH Stand: 03.03.2022)

## **Anlage 2**

Schallimmissionsprognose  
(AKIB GmbH Stand: 07.02.2022)

### **Anlage 3**

Hydrantenverzeichnis 2016  
(OEWA Wasser und Abwasser GmbH,  
Stand: 02.03.2017)