

planaufstellende
Kommune:

Stadtverwaltung Dahlen
Markt 4
04774 Dahlen



Projekt:

**Bebauungsplan
„Wohngebiet Hainstraße“**

**Begründung zum 4. Entwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

November 2023

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

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

Projekt-Nr.

21-121

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|---|--------------|
| 1 | Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis..... | 4 |
| 2 | Verfahren | 5 |
| | 2.1 Plangrundlage | 5 |
| | 2.2 Planungsverfahren | 5 |
| | 2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren..... | 7 |
| 3 | Lage, Abgrenzung..... | 9 |
| 4 | Bestandsaufnahme..... | 9 |
| | 4.1 Beschreibung des Plangebietes | 9 |
| | 4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht | 10 |
| | 4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes | 10 |
| | 4.4 Altlasten..... | 11 |
| 5 | Übergeordnete Planungen | 11 |
| | 5.1 Landesplanung..... | 11 |
| | 5.2 Regionalplanung..... | 12 |
| | 5.3 Flächennutzungsplan..... | 13 |
| | 5.4 Wohnbedarfsanalyse | 13 |
| 6 | Geplante bauliche Nutzung | 14 |
| | 6.1 Art der baulichen Nutzung | 14 |
| | 6.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 14 |
| | 6.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise..... | 15 |
| | 6.4 Stellplätze..... | 15 |
| | 6.5 Verkehrsflächen..... | 16 |
| | 6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 16 |
| 7 | Erschließung | 17 |
| | 7.1 Verkehrserschließung..... | 17 |
| | 7.2 Trinkwasserversorgung | 17 |
| | 7.3 Löschwasserversorgung..... | 18 |
| | 7.4 Schmutzwasserentsorgung..... | 19 |
| | 7.5 Niederschlagswasser..... | 19 |
| | 7.6 Stromversorgung | 20 |
| | 7.7 Gasversorgung..... | 21 |
| | 7.8 Telekommunikation | 21 |
| | 7.9 Abfallentsorgung..... | 21 |
| 8 | Flächenbilanz | 22 |
| 9 | Immissionsschutz..... | 22 |
| 10 | Naturschutz und Landschaftspflege | 28 |
| | 10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung | 28 |
| | 10.2 Maßnahmen zur Kompensation..... | 29 |
| | 10.3 Grünordnung | 29 |
| 11 | Hinweise | 30 |
| | Quellenverzeichnis..... | 34 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Tab. 1: | Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans | 5 |
| Tab. 2: | Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich | 22 |
| Tab. 3: | Ergebnistabelle Beurteilungspegel Gewerbelärm Plangebiet Immissionsberechnung Werktag (6h-22h) Nacht (22h-6h) Beurteilung nach DIN 18005 | 23 |
| Tab. 4: | Ergebnistabelle Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm Plangebiet | 24 |
| Tab. 5: | Ergebnistabelle Beurteilungspegel Schienenverkehrslärm Plangebiet | 25 |
| Tab. 6: | Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012 | 30 |
| Tab. 7: | Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012 | 30 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Abb. 1: | Lage des Plangebiets in der Stadt Dahlen (© RAPIS, DTK, 2022)..... | 9 |
| Abb. 2: | Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018-01 | 26 |

Anhang

| | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Geotechnischer Bericht, Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, 03.03.2022 |
| Anlage 2: | Schallimmissionsprognose, AKIB GmbH, 10.03.2023 |
| Anlage 3: | Hydrantenverzeichnis 2016, OEWA Wasser und Abwasser GmbH, 02.03.2017 |
| Anlage 4: | Wohnbaulandbedarf und potentielle Flächenentwicklung bis 2035, PLA.NET Sachsen GmbH, 15.11.2023 |

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 (Bahnstrecke 6363). Im Westen grenzen ein weiteres Wohn- & Gewerbegebäude sowie Grünflächen an den Geltungsbereich. Aktuell stellt sich das Gelände als Grünfläche mit angelegter Frischwiese und Baumbeständen jüngeren 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.

Die Stadt Dahlen verfügt mit Datum vom 15.11.2022 über eine Wohnbedarfsanalyse, diese liegt diesem Bebauungsplan als Anlage 4 anbei. Im Ergebnis wird darin der Stadt Dahlen weiterhin eine Grundnachfrage nach Wohnraum eingeräumt. Insbesondere die weitere Nachfrage von Bautätigkeiten von selbstgenutztem Wohneigentum wie Einfamilienhäuser lässt diesen Schluss zu. Insofern folgt die Stadt mit der Ausweisung des geplanten Wohngebiets „Hainstraße“ den Empfehlungen aus dem Gutachten und setzt zudem auch den Entwicklungsschwerpunkt an den südlichen Stadtrand, in der Nähe zum Regionalbahnhof.

Um die städtebauliche Integration der auszuweisenden Bauflächen weiterhin sicherzustellen, wird der Stadt Dahlen angeraten, den zukünftigen Flächenbedarf nachhaltig abzuwägen. Das Abwägungsgebot wird im Rahmen der Beschlüsse durch den Stadtrat sichergestellt. Einsicht in die Wohnbedarfsanalyse kann daneben auch persönlich in der Stadtverwaltung Dahlen gewährleistet werden.

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

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) und der Urteilsbegründung wurde festgelegt, dass Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB mit Unionsrecht nicht vereinbar sind. Eine rechtssichere Verfahrensführung ist daher für diese Verfahrensart nicht mehr möglich, da es sich bei den überplanten Flächen regelmäßig mindestens teilweise um Außenbereichsflächen handelt, für die eine Umweltprüfung erforderlich ist. Insofern wird der am 25.05.2023 im Stadtrat Dahlen als Satzung beschlossene Bebauungsplan überarbeitet, um keine beachtlichen Verfahrensfehler im Sinne von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB dazustellen. Daher wurde ein Wechsel in das Regelverfahren mit 2-stufiger Beteiligung und Umweltprüfung für das gegenständliche Projekt beschlossen. Somit wird sowohl ein gesonderter Umweltbericht (UB) gem. Anlage 1 des Baugesetzbuch (Bearbeitung durch FA DAS NATLAB, November 2023) als auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erforderlich, der hiermit vorliegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht (Bearbeitung durch FA DAS NATLAB, November 2023) inkl. einem Artenschutzfachbeitrag (Bearbeitung durch BÜRO KNOBLICH GMBH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, November 2023) dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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: Mai 2023, bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

2.2 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 | 20.05.2022 |
| 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 | 16.06.2022 bis 18.07.2022 |

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge) | Gesetzliche Grundlage | Datum |
|---|---|------------------------------|
| 5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Rahmen einer umfassenden Abwägung | § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB | |
| 6. erneutes und verkürztes Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum 2. Planentwurf und der Begründung | § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB | 23.01.2023 bis 06.02.2023 |
| 7. verkürzte öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfs mit der Begründung | § 4a Abs. 3 BauGB | 23.01.2023 bis 06.02.2023 |
| 9. erneutes und verkürztes Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum 3. Planentwurf und der Begründung | § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB | 05.04.2023 bis 28.04.2023 |
| 10. verkürzte öffentliche Auslegung des 3. Planentwurfs mit der Begründung | § 4a Abs. 3 BauGB | 13.04.2023 bis 28.04.2023 |
| 11. 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 | |
| 12. Satzungsbeschluss | § 10 Abs. 1 BauGB | 25.05.2023 |
| 13. Aufhebung Satzungsbeschluss | | |
| 14. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des 4. Entwurfs durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses | § 4a Abs. 3 BauGB | |
| 15. erneutes Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum 4. Planentwurf und der Begründung | § 4a Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB | |
| 16. erneute öffentliche Auslegung des 4. Planentwurfs mit der Begründung | § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB | |
| 17. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Rahmen einer umfassenden Abwägung | § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB | |
| 18. Satzungsbeschluss | § 10 Abs. 1 BauGB | |

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge) | Gesetzliche Grundlage | Datum |
|---|------------------------------|--------------|
| 19. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Ergebnisse der Abwägung | § 3 Abs. 2 BauGB | |
| 18. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde | § 10 Abs. 2 BauGB | |
| 19. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt, Inkrafttreten des Bebauungsplans | § 10 Abs. 3 BauGB | |

2.3 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.

Mit Datum vom 10.03.2023 liegt eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung der akib GmbH vor, die eine Schallimmissionsprognose nach DIN 18005-1 am Standort ermittelt hat. Dieses Gutachten wurde nach Abstimmung durch die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen freigegeben. In dem überarbeiteten Schallgutachten wurden konkrete Betriebe z.B. beim Gewerbe 1 (Gartenmarkt und Großhandel) und beim untersuchten Gewerbe 2 im Tagzeitraum Lager- und Logistikhalle betrachtet. Die Betriebszeiten werden mit 7:00-17:00 Uhr angegeben. Im Nachtzeitraum als „Auslieferungslager für Lebensmittel (90 Rampenplätze, 9 Wartepplätze). Das Gewerbe 3 wurde als „Einkaufszentrum mit Ladebereichen im Freien, Anlieferungen im Nachtzeitraum“ eingeordnet. Die Schalleistung wird mit (L_{WA,nacht} = 53dB) angenommen. Außerdem wurden ergänzend Kartendarstellungen zu Lärmpegelbereichen hinzugefügt. Im Ergebnis ist eine Überschreitung der Orientierungswerte durch Gewerbelärm im Nachtzeitraum nicht zu erwarten. Das überarbeitete Gutachten ist dem 3. Entwurf als Anlage 3 beigelegt und die Hinweise in die Unterlagen eingearbeitet.

In Planteil B unter I. Textliche Festsetzungen in Punkt 4 auf der Planzeichnung wurde die Festsetzung zum Immissionsschutz konkretisiert:

Feststellung eines dringenden Wohnbedarfs mithilfe der beigelegten Anlage 4 „Wohnbedarfsanalyse“: Zur Ausweisung des Wohngebiets liegen dringende Gründe vor. Es wird eine Entwicklungsschwerpunkt in Richtung Regionalbahnhof gelegt. Die Stadt Dahlen verfügt mit Datum vom 15.11.2022 über eine Wohnbedarfsanalyse. Im Ergebnis wird darin der Stadt Dahlen weiterhin eine Grundnachfrage nach Wohnraum eingeräumt. Insbesondere die weitere Nachfrage von Bautätigkeiten von selbstgenutztem Wohneigentum wie Einfamilienhäuser lässt diesen Schluss zu. Insofern folgt die Stadt mit der Ausweisung des geplanten Wohngebiets „Hainstraße“ den Empfehlungen aus dem Gutachten und setzt zudem auch den Entwicklungsschwerpunkt an den südlichen Stadtrand, in der Nähe zum Regionalbahnhof.

In Planteil B unter II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in Punkt 1 auf der Planzeichnung wird die Hinweise zum Denkmalschutz und Archäologie konkretisiert.:

Zusätzliche Hinweise zum archäologischem Relevanzbereich, zum Denkmalschutz, zum Immissionsschutz, zum Grundwasserschutz, zu den Anforderungen zum Radonschutz, zur Bohranzeigepflicht sowie zur Sicherung privater Verkehrsflächen wurden in die Planunterlagen übernommen.

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 2690/5, 2690/6, 2690/7, 2690/8, 2690/9, 2690/10, 2690/11, 2690/12, 2690/13, 2690/14, 2690/15, 2690/16, 2690/17, 2690/18, 2690/19, 2690/20, 2690/21, 2690/21, 2690/22, 2690/23, 2690/24, 2690/25, 2690/26, 2690/27, 2690/28, 2690/29, 2690/30, 2690/31 2690/1 und 2690/2 der Gemarkung Dahlen. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 1,9 ha.

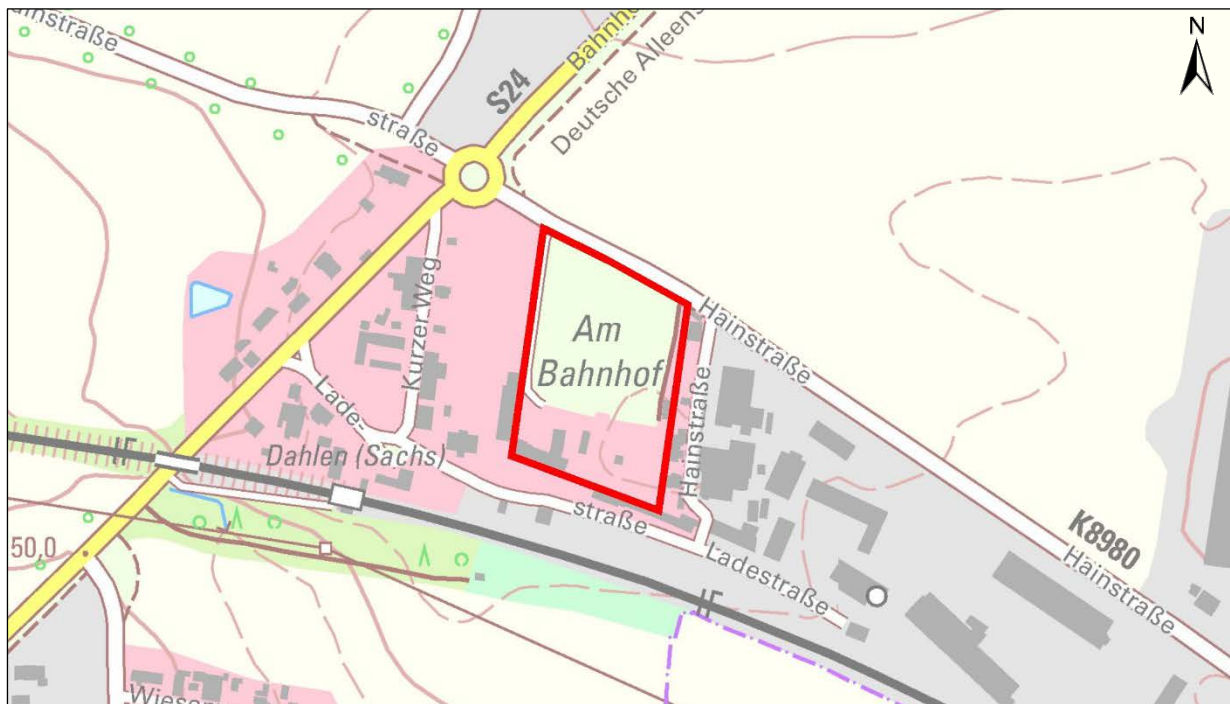


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Dahlen (© RAPIS, DTK, 2022)

 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.

Das Planvorhaben ist denkmalpflegerisch von Belang, da durch die geplante Bebauung im südwestlichen Bereich des Vorhabenareals zwischen Fuß- und Radweg sowie Planstraße der Umgebungsschutz von folgendem Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 SächsDSchG betroffen ist:

- Herrenhaus eines Gutes, Ladestraße 3 (Flurstück 2745).

Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Daher ist bei Genehmigungsverfahren gemäß § 62 SächsBO vor Beginn von Baumaßnahmen im südwestlichen Bereich ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen 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.

Bei Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß § 62 SächsBO ist vor Beginn der Baumaßnahme im südwestlichen Bereich ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen zu stellen.

Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach 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 gemäß § 14 Abs. 3 SächsDSchG im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Die archäologische Relevanz des Vorhabengebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (vorgeschichtliche Siedlungsspuren [66530- 02]).

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. Weiteres wird im nachfolgenden Kapitel 5.4 sowie in Anlage 4 der Wohnbedarfsanalyse konkretisiert.

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.

5.4 Wohnbedarfsanalyse

Entsprechend der Wohnbedarfsanalyse in Anlage 4 wird der Stadt Dahlen im Bedarfsfall eine Ausweisung von Wohngebieten empfohlen. Zudem wird aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung ein Entwicklungsschwerpunkt im südlichen Stadtgebiet in der Nähe des Regionalbahnhofs nahegelegt. Beides liegt in dem Fall der Entwicklung des geplanten Wohngebiets an der Hainstraße konkret vor, daher sind hier dringende Gründe gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für Sicherung der städtebaulichen Ordnung gegeben.

Die Stadt Dahlen war sowohl in der jüngeren Vergangenheit und ist auch in naher Zukunft von einem weiterhin anhaltenden Einwohnerrückgang betroffen. Dieser resultiert wesentlich aus der Übersterblichkeit der Bevölkerung. Positiv sind jedoch leichte Wanderungsgewinne. Die Kommune kann also mit einem positiven Attraktivitätsbonus als potenzieller Wohnsitz und Lebensmittelpunkt aufwarten.

Dies äußert sich in einer anhaltend positiven Bautätigkeit im Bereich von selbstgenutztem Wohneigentum. Hier kann davon ausgegangen werden, dass dieser überwiegend durch Zuziehende oder Rückkehrer erfolgt. Gleichzeitig ist erkennbar, dass ein anhaltendes Nachfrageverhalten für selbstgenutztes Wohneigentum (Immobilienwerb oder Bau) vorhanden ist.

Die vorhandenen Satzungen und Bebauungspläne in Dahlen liefern derzeit ein geringes Entwicklungspotenzial für weitere Wohnbauflächen. Insgesamt könnten noch etwa fünf Bauplätze in den rechtskräftigen Satzungen umgesetzt werden. Der Bebauungsplan Wohngebiet „Hainstraße“ ermöglicht dagegen weitere 21 Bauplätze.

Um einen Handlungsansatz für die Kommune aufzuzeigen, ist davon auszugehen, dass in naher bis mittlerer Zukunft eine entsprechende Grundnachfrage weiterhin bestehen bleibt. Mit der Annahme zur Ausweisung von ca. 3,7 ha Wohnbauflächen (das geplante Vorhaben umfasst eine Fläche von 1,9 Hektar) mit einem Entwicklungsschwerpunkt am südlichen Stadtrand der Stadt Dahlen soll auf die gegenwärtige Entwicklung und Nachfrage in der Stadt Dahlen eingegangen werden.

Der Entwicklungsschwerpunkt sollte verdeutlichen, dass eine Entwicklung nicht grundsätzlich auf den kommunalen Kern beschränkt bleiben sollte. Allerdings sollte eine Wohnbauflächenausweisung in den dörflichen Ortsteilen nur untergeordnet in Betracht gezogen werden, da eine städtebauliche Integration deutlich einfacher im kommunalen Kern zu gewährleisten ist.

Die Ausweisung und Sicherstellung von Bauflächen bleibt jedoch Aufgabe der Kommune um die städtebauliche Integration sicherzustellen und den Bedarf für die Flächen nachhaltig abzuwägen.

Das Konzept kann keine aktive Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung) ersetzen. Es kann jedoch als mögliche Grundlage eines in Folge zu erarbeitenden Flächennutzungsplanes dienen, durch diesen präzisiert und schließlich ersetzt werden.

Die Wohnbedarfsanalyse wurde dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen und der Landesdirektion Sachsen zur Stellungnahme vorgelegt. Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Analyse keine Bedenken, sie steht in Übereinstimmung mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

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 mindestens 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 westlichen und östlichen 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 bezugnehmend 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 und 7a (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. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

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 Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Dabei handelt es sich um eine Niederspannungsleitung. Daher ist eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Mitnetz Strom zu belastende Fläche eingetragen. Dieses dient der Sicherung der Bestandsleitungen der Mitnetz Strom. 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 und 7a 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 der festgesetzten Planstraße sowie der *Hainstraße* 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* (S 24) 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 demgegenüber 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 (Bahnstrecke 6363). 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.

Bei der Realisierung von Baumaßnahmen sind Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Für die Sicherung der Trinkwasserversorgung ist ein Ringschluss mit der vorhandenen Leitung (150 AZ) in der *Hainstraße* erforderlich.

Für die Neuverlegung der Trinkwasserleitungen ist durch den Erschließungsträger rechtzeitig vor Baubeginn mit dem derzeitigen Erschließungsträger, Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH, eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen, in der alle erforderlichen Modalitäten geregelt werden. Die Trinkwassererschließung erfolgt zu Lasten des Erschließungsträgers.

Die Zugänglichkeit zu den Anlagen der Trinkwasserversorgung muss während der Bauausführung ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Baustelleneinrichtungen sowie Lagerplätze für Baumaterialien dürfen nicht über Trinkwasseranlagen errichtet werden.

Bei allen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die „Technischen Mitteilungen Hinweis - Merkblatt GW 125 (M)“ des DVGW-Regelwerkes zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen umzusetzen. Der Pflanzabstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen einschließlich Zubehör muss mindestens 2,5 m betragen.

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 m³/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.

Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen an die Löschwasserversorgung:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³ /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen (Anhang 1).
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen.

Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. Muster-Industriebau-Richtlinie. In den Vorlagen zum Bauantrag, z.B. Brandschutznachweis, sind der Löschwasserbedarf (in l/min) und der Löschwassernachweis für die erste Löschwasserentnahmestelle im 75 m Bereich (Lauflinie bis zum Grundstück) sowie für die gesamte Löschwassermenge in einem Umkreis (Radius) von 300 m darzustellen.

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

Das Plangebiet ist nicht an das Schmutzwassernetz des Abwasserverband (AZV) "Untere Döllnitz" angeschlossen.

Das Gebiet liegt im dezentralen Entsorgungsgebiet des Verbandes, insofern ist die Abwasserreinigung immer durch den künftigen Grundstückseigentümer selbst für sein Grundstück oder durch den Erschließer für das Erschließungsgebiet zu gewährleisten. Dem Verband obliegt die Entsorgungspflicht für die in den Kleinkläranlagen anfallenden Klärschlamme gemäß § 48 Satz 2 SächsWG sowie die Überwachung der Selbstüberwachung und der Wartung dieser Anlagen gemäß § 48 Satz 3 SächsWG.

Dies wird in Form von grundstückseigenen vollbiologische Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung erfolgen. Dieser Variante hat die unteren Wasserbehörde mit dem Schriftverkehr vom 14. Dezember 2022 zugestimmt.

Das Niederschlagswasser und das gereinigte Schmutzwasser darf nicht in eine gemeinsame Versickerungsanlage abgeleitet werden.

Angrenzende Grundstücke und Gebäude dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt oder geschädigt werden, zur Vermeidung wird ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m empfohlen

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 bis 7,4 m unter Gelände (Sohle der Versickerungsanlagen nicht tiefer als 145,6 m ü.NHN) ist einzuhalten.

Die Einbindetiefe der Versickerungsanlage von ca. 6,4 bis 7,4 m unter Gelände bei einem abwassertechnisch unbedarften Bauwerber zu der Annahme führen könnte, er müsse zur Versickerung von Niederschlagswasser Bauwerke von oder in 7,5 m Tiefe errichten. In Unkenntnis der Aussagen des geotechnischen Berichts empfehlen wir eine Überprüfung der Formulierung.

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.

Das Niederschlagswasser und das gereinigte Schmutzwasser darf nicht in eine gemeinsame Versickerungsanlage abgeleitet werden.

Benachbarte Grundstücke und Gebäude dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt oder geschädigt werden, zur Vermeidung wird ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m empfohlen.

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.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände von 2,0 Meter bei geplanten Gebäuden und 2,5 Meter horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind notwendigen Sicherungsmaßnahmen mit dem Erschließungsträger abzustimmen.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

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 ²) | Anteil am Gesamtgebiet (%) |
|---|--------------------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 16.784 | 87,6 |
| überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3) | 7.553 | 39,4 |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche | 9.231 | 48,2 |
| Verkehrsflächen | 2.382 | 12,4 |
| Summe | 19.166 | 100 |

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 mit Datum vom 10.03.2023 erstellt (AKIB GmbH 2023, 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* sowie durch den Schienenverkehr auf der südlichen verlaufenden Eisenbahnstrecke Leipzig-Dresden 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 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 ¹ | L _{r,Tag} dB(A) | IRW ¹ | L _{r,Nacht} dB(A) |
| IO 1 | 55 | 48,6 | 40 | 35,5 |
| IO 2 | 55 | 49,0 | 40 | 35,6 |
| IO 3 | 55 | 51,3 | 40 | 35,8 |
| IO 4 | 55 | 53,3 | 40 | 35,3 |
| IO 5 | 55 | 52,8 | 40 | 35,6 |
| IO 6 | 55 | 49,0 | 40 | 35,2 |
| IO 7 | 55 | 42,4 | 40 | 28,4 |

Es Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete entlang der geplanten Baugrenze werden nicht überschritten. Weitere Schutzmaßnahmen bezüglich des Gewerbelärms auf die schutzbedürftige Nutzung sind daher nicht erforderlich.

Straßenverkehrslärm

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

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

| Immissionsort | Werktag (6h-22h) | | Nacht (22h-6h) | |
|---------------|------------------|-----------------------------|------------------|-------------------------------|
| | IRW ¹ | L _{r,Tag} dB(A) | IRW ¹ | L _{r,Nacht} 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 Lärmaußenpegelbereiche 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.

Schienenverkehrslärm

Tab. 5: Ergebnistabelle Beurteilungspegel Schienenverkehrslärm Plangebiet
 Immissionsberechnung Werktag (6h-22h) Nacht (22h-6h)

| Immissionsort | Werktag (6h-22h) | | Nacht (22h-6h) | |
|---------------|------------------|-----------------------------|------------------|-------------------------------|
| | IRW ¹ | L _{r,Tag} dB(A) | IRW ¹ | L _{r,Nacht} dB(A) |
| IO 1 | 55 | 50,2 | 45 | 47,8 |
| IO 2 | 55 | 51,4 | 45 | 49,0 |
| IO 3 | 55 | 51,8 | 45 | 49,4 |
| IO 4 | 55 | 54,4 | 45 | 52,1 |
| IO 5 | 55 | 54,3 | 45 | 51,8 |
| IO 6 | 55 | 55,5 | 45 | 53,0 |
| IO 7 | 55 | 57,1 | 45 | 54,6 |

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 südwestlich 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 südwestlichen Bereich des Plangebietes zu verzeichnen.

Im Nachtzeitraum kommt es aufgrund des Schienen-, hier insbesondere des Güterverkehrs, zu erheblichen Überschreitungen des Orientierungswertes.

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 ¹⁾ 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 | ²⁾ | 50 | 45 |
| 7 | VII | >80 | ²⁾ | ²⁾ | ²⁾ |
| ¹⁾ 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. ²⁾ 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.

Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für die Nacht heranzuziehen. Mittels „architektonischer Selbsthilfe“ sind die Wohn- und Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche IV den von der Hainstraße abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Bei der Zuordnung auf die lärmabgewandte Seite haben Schlafräume Vorrang. Ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausnahmefällen in Richtung der Hainstraße nicht auszuschließen, sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, vorzusehen.“

Fazit Umgang mit Gewerbelärm:

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch Gewerbelärm im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht sind nicht zu erwarten. Weitere Schutzmaßnahmen bezüglich des Gewerbelärms auf die schutzbedürftige Nutzung sind daher nicht erforderlich.

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.

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.

Ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der jeweils lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, so sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, auszustatten.

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

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht (Bearbeitung durch FA DAS NATLAB, November 2023) bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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.

Dagegen ist die Befestigung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen mit Schotterrassen oder wasserdurchlässigem Pflaster eine ratsame Maßnahme zur Verringerung des Versiegelungsgrades.

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.

10.2 Maßnahmen zur Kompensation

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet.

Gemäß dem Umweltbericht (Bearbeitung durch FA DAS NATLAB, November 2023) besteht die Möglichkeit einer Entsiegelungsmaßnahme. Der Flächenanteil kann hier jedoch nur abgeschätzt werden, daher wurde ein sehr konservativer Wert von 300 m² angesetzt.

Im Handbuch „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, 2009) wird bemerkt, wenn im Falle eines Eingriffs die betroffenen Biotope geringwertig sind (z.B. Intensivacker oder -grünland) und keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sind, kann mit Böschungsbegrünung bzw. Seitenflächenbegrünung auch eine Ausgleichswirkung für die Lebensraumfunktion erzielt werden, so dass eine anteilige Anrechenbarkeit als Ausgleichsmaßnahme möglich ist. Hiermit kann schon ein wesentlicher Teil des Ausgleichs direkt auf den erschlossenen Flächen erfolgen, soweit die Planung der Grundstücke dies zulässt.

G1 - Entsiegelung

Ausgleich der Versiegelung i.d.R. durch eine Entsiegelung im gleichen Umfang. Im Zuge der Flächeneinrichtung bzw. der weiteren Erschließung der Fläche ist eine Entsiegelung im südlichen Teilbereich direkt auf der Fläche möglich – dort standen Schuppen und es liegt noch Schutt herum, der abgetragen werden muss. Die Mindestfläche wird auf 300 m² geschätzt. Artenschutzrechtliche Belange stehen nach Aussage des Gutachterbüros der durchgeführten Artenschutzprüfung der Planaufstellung nicht entgegen.

Falls die Entsiegelung nicht direkt auf der Fläche als Ausgleichsmaßnahme realisierbar ist, sollte eine Ersatzmaßnahme für die 0,22 ha Versiegelung erfolgen. Diese kann auch über das Kompensationsflächenkataster des Landkreises Nordsachsen erfolgen:

<https://www.landkreis-nordsachsen.de/was-erledige-ich-wo/anliegen/detail/kompensationsflaechenkataster-auskunft-beantragen>

G2 - Heckenpflanzung

Als Maßnahme wird eine zweireihige Heckenpflanzung aus gebietsheimischen Gehölzen (Herkunftsgebiet Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) entlang der westlichen und östlichen Flächenbegrenzung über die gesamte Länge von 150 m und einer Breite von 3 m vorgesehen. Damit werden 900 m² naturnahe Hecke geschaffen. Die Anpflanzung erhöht die Strukturvielfalt im Bereich des Vorhabenstandortes. Als Arten werden vorgeschlagen: Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder. Erhaltungs- und Entwicklungspflege (Wässerung und Rückschnitt, etc.) der Hecke muss gewährleistet werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Vegetation können darüber hinaus vermieden oder verringert werden, durch z.B. a) den Erhalt von im Plangebiet vorhandener Gehölzstrukturen soweit möglich, b) eine Fassaden- und / oder Dachbegrünung an / auf dafür geeigneten Gebäuden, (z.B. Carports) und c) eine naturnahe Gestaltung der Grundstücke mit heimischen Pflanzenarten.

10.3 Grünordnung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind 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.

Bei der gärtnerischen Gestaltung soll auf großflächige geschotterte und gekieste Flächen gänzlich verzichtet werden, da diese artenarm sind und im Gegensatz zu bepflanzten Gärten keine Trittsteinbiotope für diverse Tierarten bieten. Zudem führt die Anlage von Flächen mit Kunst- oder Natursteinen zur lokalen Erwärmung.

Empfehlung zu verwendender Gehölzarten

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

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

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

Tab. 7: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

| Sträucher, einheimisch, standortgerecht | |
|--|----------------------------|
| Blutroter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gewöhnliche Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Zweigriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</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 kleinwüchsigeren Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

11 Hinweise

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

V-AFB1 – Bauzeitenregelung: Die Bauzeitfreimachung 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.

V-AFB2 - 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.

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 ¹⁾ und ähnliches |
| | dB(A) | erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB ³⁾ | | |
| 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 | ²⁾ | 50 | 45 |
| VII | > 80 | ²⁾ | ²⁾ | ²⁾ |

- 1) 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
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen
- 3) 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.

Erweiterter Immissionsschutz: Wenn zur Heizung- und/oder Warmwasserbereitung eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und/oder ähnliche stationäre Geräte (z. B. Lüftungsanlagen) verwendet werden sollen, sind zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential die Hinweise des "Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der gültigen Fassung zu beachten und umzusetzen. Dieser Leitfaden ist im Internet unter <https://www.lai-immissionsschutz.de> (Punkt Veröffentlichungen, Physikalische Einwirkungen) zu finden.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Regelungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen. So muss z. B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Stromleitungen:

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

Grundwasserschutz:

Ist zur Beheizung/Kühlung von Gebäuden sowie der Warmwasserbereitung eine geothermische Nutzung des Untergrundes in Form von Erdwärmesondenanlagen vorgesehen, ist für deren Errichtung und Betrieb 6 Wochen im Voraus eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmekollektorenanlagen sind bei der unteren Wasserbehörde 4-6 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind gemäß den Anforderungen des § 40 AwSV bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Ergänzend zu den aufgezeigten Versickerungsmöglichkeiten am Standort sollte auch die Regenwasserspeicherung über ober- und unterirdische Zisternen mit Überlaufversickerung in Erwägung gezogen werden.

Anforderungen zum Radonschutz

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

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

Bohranzeigepflicht

Im Fall von weiteren Baugrunderkundungen weisen wir darauf hin, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft getreten ist. Demnach 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.

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 (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BAUNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 (2023): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

BNATSchG (2022): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

BVERWG (1990): Beschl. V. 18.12.1990, 4N6.88

KRWG (2023): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

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 (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2022): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2022): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

VwVSÄCHSBO (2021): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABI. SDr. S. S 59, SächsABI. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABI. 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 (2022): 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 (2023): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.ipm-gis.de/client/>, letzter Aufruf am 05.01.2023.

Anlage 1

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

Anlage 2

Schallimmissionsprognose
(AKIB GmbH Stand: 03.06.2022)

Anlage 3

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

Anlage 4

Wohnbaulandbedarf
und potentielle Flächenentwicklung bis 2035
(PLA.NET Sachsen GmbH,
Stand: 15.11.2022)