

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE ARZBERG

*Arzberg -
Im Ostelbien
Nordsachsens*



„Wohnen in Heidehäuser“

**Stand: 20.01.2026
Entwurf**

Planaufstellende Kommune:

Gemeinde Arzberg
Platz der Einheit 1
04886 Arzberg

Vorhabenträger:

Christin Kluge und Alexander Fischer
Waldstraße 1
04886 Arzberg

Produkt:

Begründung

Verfahrensstand:

Entwurf

Bearbeiterin:



Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

Büro:

IBS GmbH
Pehritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz
Tel.: 034241 / 52 68 13
Fax: 034241 / 52 68 14
post@ibs-eilenburg.de

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Gemeinde Arzberg „Wohnen in Heidehäuser“ in Arzberg (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	6
3.	Allgemeines	6
3.1	Örtliche Situation	6
3.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	7
4.	Ziele und Zweck der Planung.....	9
5.	Planungsgrundlagen.....	9
5.1	Raumordnung	9
5.2	Flächennutzungsplan.....	11
5.3	Vorhandene Bebauungspläne	11
6.	Verfahren.....	11
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
7.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
7.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	15
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
7.9	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	16
7.10	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
7.11	Örtliche Bauvorschriften	17
8.	Umweltprüfung – Umweltbericht.....	17
9.	Immissionsschutz.....	18
9.1	Auswirkungen durch das Planvorhaben.....	18
9.2	Nutzungen innerhalb des Plangebietes	18
10.	Bodenschutz/Abfallrecht.....	21
11.	Verkehrerschließung	21
12.	Technische Ver- und Entsorgung.....	21
13.	Flächenangaben	25
14.	Hinweise	25
14.1	Kampfmittel.....	25
14.2	Schutz des Grundwassers	26
14.3	Baugrund	26
14.4	Natürliche Radioaktivität.....	28
14.5	Altbergbau	28
14.6	Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen	29

14.7	Sonstiges	29
15.	Rechtsgrundlagen	29
16.	Anlagen	30
Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich:		5
Tabelle 1: Verfahrensschritte.....		12

Anmerkung: Die „grau“-unterlegten Texte sind Änderungen gegenüber der Fassung vom 06.06.2025

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt nördlich der Ortslage von Arzberg, im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Heidehäuser im Außenbereich. Das Plangebiet ist ca. 19.240 m² groß. Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 35/12 (Teilfläche), 36, 37 (Teilfläche), 38 und 191 (Teilfläche) der Flur 2 in der Gemarkung Arzberg.

Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich:



Im Westen des Plangebiets grenzen hinter der „Waldstraße“ Wohngrundstücke mit den Flurstücken 35/4, 35/8 und 3/10 an.

Im Norden befinden sich die Restfläche des Flurstücks 37, eine Wiesenfläche und Baum- und Strauchbewuchs. Des Weiteren befindet sich nördlich die Restfläche des Flurstücks 191 und das Flurstück 39/5, welche jeweils Waldflächen sind.

Südlich und östlich schließt sich das Flurstück 3 der Flur 3 in der Gemarkung Arzberg an. Hier sind Wald- und Ackerflächen vorhanden.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Das ca. 120 Jahre alte vorhandene Wohnhaus auf dem Flurstück 36 sollte umgebaut und geringfügig erweitert werden. Dazu wurde eine Baugenehmigung erteilt. Im Zuge der Umbaumaßnahmen sollte noch eine Änderung an der Drenpelhöhe erfolgen, welche dann nicht genehmigt wurde, da der notwendige Waldabstand vom Gebäudebestand nicht eingehalten werden konnte. Rechtlich war eine Waldumwandlung erforderlich, welche wiederum einen Bebauungsplan als rechtliche Grundlage erforderte.

Um den Erhalt des Gebäudes zu sichern und um die notwendigen Erschließungsanlagen besser auszunutzen soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit diesem B-Plan soll der Gebäudebestand mit entsprechender Erweiterung ermöglicht und noch zwei zusätzliche Wohngrundstücke im Bereich der Waldstraße entwickelt werden. Da die Planfläche sich planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für diese Wohnbauflächen zu schaffen.

3. Allgemeines

3.1 Örtliche Situation

Die Gemeinde Arzberg liegt im Osten des Landkreises Nordsachsen. Sie grenzt östlich an die Kreisstadt Torgau. Nördlich befindet sich die Gemeinde Beilrode und südlich die Stadt Belgern-Schildau. Östlich schließt sich die Stadt Falkenberg/Elster im Landkreis Elbe-Elster im Land Brandenburg an.

Die Gemeinde Arzberg liegt an der Elbe. Die Gemeinde vereinigt 19 Ortsteile, das sind neben Arzberg, Adelwitz, Blumberg, Elsterberg, Heidehäuser, Kamitz, Kathewitz, Kaucklitz, Köllitsch, Kötten, Nichtewitz, Ottersitz, Packisch, Piestel, Prausitz, Pülswerda, Stehla, Tauschwitz und Triestewitz. Sie wird im Westen begrenzt von der Elbe (in einer Länge von 10 km), im Norden von einem Teil der Annaburger Heide und im Osten vom Land Brandenburg. Die Landschaft um Arzberg bietet sich als eine weitflächige Ebene mit geringen Höhenunterschieden dar.

Der Ortsteil Heidehäuser ist der jüngste der Gemeinde, erstmals im Oktober 1844 in der Kirchenchronik erwähnt. Er entstand als Siedlung am Waldrandgebiet der Annaburger Heide und ist von Einfamilienhäusern – oft im Bungalowstil errichtet – geprägt.

Die Gemeinde Arzberg mit dem Ort Arzberg ist im Regionalplan Leipzig-Westsachsen als Gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen und hat ca. 1.800 Einwohner. Die Plangebietsfläche befindet sich im Ortsteil Heidehäuser im südöstlichen Teil der Ortslage und ist an die Waldstraße angebunden.

Die Kreisstadt Torgau befindet sich ca. 10 km in westlicher Richtung. Bis Leipzig sind es ca. 60 km. Die Elbe fließt in ca. 4 km Entfernung südwestlich an der Ortslage vorbei.

Gegenwärtig sind auf der Plangebietsfläche Gebäudebestand, Wald- und Wiesenflächen vorhanden.

Westlich grenzen Wohngebäude der Ortslage an das Plangebiet. Nordöstlich und südlich grenzen Waldflächen und nördlich und südöstlich Wiesen- und Ackerflächen an.

Die nächste Bus– Haltestelle befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung, in der Hauptstraße in Arzberg. Ein Bahnhof mit S-Bahnstation befindet sich ca. 7 km entfernt, in Beilrode.

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

Das Plangebiet befindet sich nach dem Geoportal des Landratsamtes Nordsachsen außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Das FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Mühlberg Greudnitz“, das Vogelschutzgebiet „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“ und das Landschaftsschutzgebiet „Elbaue Torgau“ liegen ca. 2,1 km südwestlich vom Plangebiet entfernt.

Archäologischer Denkmalschutz:

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

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

Absatz 1:

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

Absatz 2:

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

Werden Sachzeugen früherer Besiedlungen gefunden, kann es zu archäologischen Untersuchungen mit Befunddokumentation kommen, welche Bauverzögerungen nach sich ziehen können. Den mit der Untersuchung beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen / Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Baulicher Denkmalschutz:

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nach Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz nicht berührt, da im Vorhabenbereich in der aktuellen Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen keine Gebäude oder baulichen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der aktuell gültigen Fassung registriert sind.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächWG) sind nicht direkt betroffen. Die Planfläche befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG.

Das Plangebiet befindet sich nach Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020, wie ein Großteil des Gemeindegebietes im Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) (RPI L-WS, Karte 12 „Hochwasserschutz“ und Karte 14 „Raumnutzung“) (siehe auch Punkt 5.1).

Waldflächen:

Durch das Plangebiet werden Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG) unmittelbar berührt.

Im Vorfeld der Planung wurden durch die untere Forstbehörde die Waldgrenzen um den Gebäudebestand auf den Flurstücken 37, 38 und 191 der Flur 2 in der Gemarkung Arzberg festgelegt und in die Planzeichnung übernommen. Die notwendigen Schutzabstände mit den erforderlichen Ausgleichs- und Waldersatzmaßnahmen fließen in die Planung ein. Die notwendige Waldersatzfläche wurde mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Die notwendige Fläche wurde innerhalb des Geltungsbereiches als Waldfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt (siehe auch 7.6 und 7.9).

Störfallproblematik:

Betriebe im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) sind nur in ausgewiesenen Industriegebieten zulässig, welche in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind. Somit sind die geplanten Wohngebäude aus der Sicht der Störfallvorsorge hinreichend geschützt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Fläche, welche überplant werden soll, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist teilweise bebaut.

Es ist beabsichtigt den südöstlichen Ortsrand vom Ortsteil Heidehäuser geringfügig zu ergänzen. Es sollen Wohngrundstücke entwickelt werden, welche den Gebäudebestand sichert und mit der Ausweisung von zwei Baugrundstücken die vorhandene Erschließung intensiver ausnutzt.

Wie unter Punkt 2 bereits beschrieben, soll mit der Aufstellung dieses B-Planes die Fortführung der bauordnungsrechtlich gestoppten Umbaumaßnahmen ermöglicht und die dafür planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Zur Abrundung der Ortslage und zur effektiveren Auslastung der Erschließung sollen zwei Baugrundstücke an der Waldstraße entstehen.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Dies erfordert, dass die jeweiligen Planinhalte objektiv geeignet sein müssen, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen in Heidehäuser“ möchte die Gemeinde Arzberg ihrer Aufgabe in der Bauleitplanung nachkommen und verschiedene bodenrelevante Ziele verwirklichen.

Das Plangebiet schließt sich an die ausgebaute Erschließungsstraße „Waldstraße“ mit vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an, was geringe Erschließungsaufwendungen erwarten lässt.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen in Heidehäuser“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 2 Wohngrundstücken und den Ausbau eines bestehenden Wohngrundstückes einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen unter Beachtung der umliegenden Bebauung geschaffen werden. Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

5. Planungsgrundlagen

5.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ist die Gemeinde Arzberg entsprechend der Karte 1 „Raumstruktur“ Teil des ländlichen Raumes.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS, verbindlich seit 16.12.2021) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest. Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist der Ort Arzberg als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen.

Die Ortschaft Heidehäuser soll sich hinsichtlich der Siedlungsentwicklung an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung anpassen, die den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse gewährleistet (Eigenbedarf).

Die geplante Wohnbebauung für die Sicherung von einem vorhandenen Wohnhaus und zwei möglichen Wohngebäude entsprechen diesen Forderungen.

Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 4 „Raumnutzung“ und Festlegungskarte 12 „Hochwasserschutz“ des RPI L-WS im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Risikobereich). In den Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen und des Regionalen Planungsverbandes wurde darauf hingewiesen, dass Vorbehaltsgebiete nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG Gebiete sind, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung und daher zu berücksichtigen.

Gemäß der Grundsätze G 4.1.2.19 und G 4.1.2.20 des RPI L-WS soll zum einen das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen berücksichtigt werden sowie zum anderen eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Der Begründung zu Grundsatz 4.1.2.19 und Grundsatz 4.1.2.20 des RPI L-WS ist diesbezüglich folgendes zu entnehmen: „Das bestehende Risiko infolge Überflutung soll langfristig [...] dadurch gemindert werden, dass in bisher unbesiedelten Bereichen möglichst keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden und dass bei einer Nutzungsaufgabe die Wiederherstellung als Freiraum geprüft wird. Bei Neubauten sind die Bodenversiegelung und die Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. [...] Darüber hinaus sollen die Schadenspotenziale in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen nicht noch weiter ansteigen, wozu insbesondere technische Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer und das Grundwasser gehören“.

Der Planbereich befindet sich nördlich der Gemeinde Arzberg im planungsrechtlichen Außenbereich, im Landkreis Nordsachsen in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Elbe.

Dies geht auch aus den durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen erstellten Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten für die Elbe, welche aktualisiert, bzw. fortgeschrieben werden, hervor. Deutlich wird das an Hand der Hochwassergefahrenkarte für den Bereich der Gemeinde Beilrode für das HQ100 und das HQ200.

Es ist bei der weiteren Planung darauf zu achten, dass mögliche Hochwasserschäden durch Planung von Schutzmaßnahmen vermieden werden.

Die Gemeinde will aber trotzdem eine geringfügige Siedlungsentwicklungen in diesem Bereich zulassen. Die zukünftigen Bauherren sollen aber über das Risiko informiert werden und entsprechende Vorsorgemaßnahmen (hochwasserangepasste Bauweisen) als Eigenvorsorge entsprechend der Hochwasserschutzfibel (Hinweise und weitere Informationen unter: BBSR - Veröffentlichungen - Hochwasserschutzfibel (bund.de)) ergreifen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung unter 3.7 aufgenommen.

Da technische Hochwasserschutzanlagen nur Schutz bis zum jeweiligen Bemessungshochwasser, aber nicht vor jedem möglichen Extremereignis bieten und außerdem die Möglichkeit des Versagens besteht, kommt auch in Gebieten, die durch Hochwasserschutzanlagen geschützt sind, den Grundsätzen der Eigen- und der

Flächenvorsorge große Bedeutung zu. Aus diesem Grund sind bei den weiteren Planungen und Ausführung der Bauvorhaben entsprechende hochwasserangepasste Bauweisen zu beachten. Diese dienen der Schadensminderung bei Hochwasserereignissen in Risikobereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Arzberg verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Die Fläche wird bei der zukünftigen Planung berücksichtigt. Aus diesem Grund wird dieser B-Plan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen. Als dringender Grund ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Einhaltung der Schutzabstände zum umgebenden Wald für das bestehende und ursprünglich genehmigte Wohnhaus. Dieses ist mit einem Baustopp versehen. Der B-Plan kann die rechtliche Grundlage für eine Waldumwandlung im Bereich der Schutzabstände schaffen. Die Gemeinde will durch die Aufstellung des B-Planes geordnete rechtliche Verhältnisse schaffen.

Das Plangebiet wird auch einer künftigen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen. Bei der zukünftigen Flächennutzungsplanung ist das Gebiet mit zu berücksichtigen.

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

5.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für die Planfläche existiert kein verbindlicher Bebauungsplan. Auch in der Ortslage Heidehäuser gibt es keine weiteren verbindlichen B-Pläne.

6. Verfahren

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im „regulären“ Aufstellungsverfahren nach BauGB durchgeführt.

Die voraussichtlichen Verfahrensschritte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Verfahrensschritte

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Gremium /Medium	Datum/ Beschl.-Nr.
1	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Gemeinderat Arzberg	08.10.2024 DS 13/10/2024
2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	im Internet: - Homepage der Gemeinde Arzberg, - Zentrales Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen im Amtsblatt 1/2025 der Verwaltungsgemeinschaft Beilrode in der GV Arzberg (Aushang)	vom 29.01.2025 bis 09.03.2025
3	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	im Internet: - Homepage der Gemeinde Arzberg, - Zentrales Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen im Amtsblatt 6/2025 der Verwaltungsgemeinschaft Beilrode in der GV Arzberg (Aushang)	vom 25.06.2025 bis 31.07.2025
4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Anschreiben	vom 17.06.2025
5	Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss	Gemeinderat Arzberg	
6	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Internet, Amtsblatt, in der GV-Arzberg (Aushang)	
7	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Anschreiben Internet	
8	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Gemeinderat Arzberg	
9	Genehmigung des B-Planes § 10 (2) BauGB	Landratsamt Nordsachsen	
10	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (1) BauGB	Amtsblatt, Internet, GV- Arzberg (Aushang)	

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Als bauliche Nutzung soll das Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich dabei nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Zugelassen sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.

Weiterhin soll auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO formulierte Ausnahme - Anlagen für Verwaltungen- allgemein zulässig sein. Die zukünftigen Bauherren beabsichtigen einzelne Büroräume für Verwaltungstätigkeiten zu errichten.

Ausgeschlossen wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nach Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Plangebiet ist relativ klein und soll als ruhiger dörflicher Wohnstandort entwickelt werden, aus diesem Grund wurden die Nutzungen ausgeschlossen.

Weiterhin wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Der Ausschluss der ausnahmsweise möglichen Nutzungen wurde aufgrund der Ziele des B-Planes vorgenommen. Wie bereits beschrieben, sollen am Ortsrand die Zulassungsvoraussetzungen für das vorhandene Wohngebäude im Außenbereich geschaffen werden und zur besseren Auslastung der Erschließung noch max. zwei Wohnhäuser zulässig werden. Es soll ein relativ ruhiges Wohngebiet entstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen bedingen größere Verkehrsströme mit entsprechenden Erschließungsanlagen, welche in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sein sollen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Gemeindegebiet von Arzberg an anderen Stellen ausreichend Flächen und Gebäude.

Anlagen für erneuerbare Energien sollen innerhalb des Plangebietes relativ großzügig zulässig sein, soweit keine anderen genehmigungsrechtlichen Gründe entgegenstehen. Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik- und Solaranlagen) und Anlagen für Geothermie sind im gesamten Plangebiet (außer auf den Wald- und festgesetzten Kompensationsflächen) zulässig. Damit sollen die Bauwilligen angeregt werden, weitere alternative Energiequellen zu erschließen. Das Plangebiet soll für Anlagen zur Erzeugung alternativer Energien offen sein. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Optimierungen wie beispielsweise eine kompakte Bauweise oder die Ausnutzung der natürlichen Belichtung und Erwärmung durch Sonnenenergie zur Verringerung des Energiebedarfs pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen. Eine gegenseitige Verschattung der Gebäude sollte durch deren Stellung und Gebäudehöhen vermieden werden. Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht eine aktive und passive Solarenergienutzung.

Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen können im Allgemeinen durch Reflexion der Sonnenstrahlung auf den PV-Modulen Blendwirkungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und Verkehrswegen entstehen.

Folgende Minderungsmaßnahmen kommen in Betracht und sollten berücksichtigt werden:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden auf der Grundlage des § 16 BauNVO die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe festgelegt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,4 festgesetzt. Die Begrenzung der Versiegelung erfolgte an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Des Weiteren soll das Regenwasser auf den Grundstücken verbleiben und erfordert einen entsprechenden Flächenbedarf. Die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen resultierte auf der Grundlage dieser Festsetzungen.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe. Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximalen Firsthöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 10 bis 11 m. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde eine offene Bebauung nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Des Weiteren sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Damit soll die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung fortgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt. Es ist beabsichtigt, eine einreihige Bebauung entlang der privaten Zufahrtsstraße zu ermöglichen und den Gebäudebestand zu erhalten und notwendigen Anbauten zuzulassen.

Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wurde ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5 m zugelassen werden. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben wird über die Zulassung der Überschreitung zusammen mit der Entscheidung über die Genehmigung entschieden; bei genehmigungsfreien oder von der Genehmigungspflicht freigestellten Vorhaben ergeht die Entscheidung in einem eigenständigen Verfahren.

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (durch Garagen und Anlagen -soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) soll zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenze im WA 1 in Richtung Norden und im WA 2 in Richtung Süden ist zur Einhaltung der Schutzabstände zum Wald nicht zulässig.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit im Allgemeinen Wohngebiet auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Für Einliegerwohnungen kleiner 40 m² ist abweichend lediglich 1 Stellplatz erforderlich. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet werden. Die Stellplätze können auch in Garagen oder Carports hergestellt werden.

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

7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben und versickert werden, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist, ebenso eine Nutzung zur Gartenbewässerung (Punkt 1.4 Textfestsetzung).

Dabei sind die Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFrVO) und die Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Allgemein ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Aufgrund der relativ großen Grundstückstiefen und der Beschränkung der zulässigen Überbauung durch Festsetzung der Grundflächenzahl ist ausreichend Fläche für Versickerungsanlagen vorhanden.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist nach DWA A 138-1 zu bemessen. Für die Versickerungsanlagen ist des Weiteren eine Bewertung nach DWA M 153 sowie ein Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100 zu erstellen.

7.6 Waldflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden Waldflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. Im Norden betrifft das den Waldbestand, welcher im nordöstlichen Bereich vorhanden ist. Im Norden beinhaltet die dargestellte Waldfläche die Restfläche, welche aus dem erforderlichen Schutzabstand zu den Baugrenzen entsteht.

Die Waldfläche im Süden muss neu angepflanzt werden. Dieser Teil ist die Waldersatzfläche für den wegfallenden Waldbestand innerhalb des 30 m Schutzstreifens, welcher nach § 26 SächsWaldG Abs. 3 erforderlich ist (siehe dazu Punkt 7.9).

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

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist unter Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen für den naturschutzfachlichen Ausgleich die Kompensationsmaßnahme A 1 aus der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aufgenommen worden. Hier soll innerhalb des Geltungsbereiches die Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese (Grünland) entstehen. Die Saadmischung, die Pflegemaßnahmen und der Umsetzungszeitraum sind vorgegeben.

Des Weiteren wurde als allgemeine Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass die Beläge aller Stellplätze, Wegeanlagen und Terrassen innerhalb der privaten Grundstücke mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, so dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den Grundstücksflächen versickern kann. Diese Maßnahme fördert die Neubildung des Grundwassers.

Für den Bodenschutz während den Bauarbeiten sind die entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten.

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche des Plangebietes wurde zur Sicherung des Verkehrs und der in diesem Bereich verlaufenden oder noch evtl. erforderlichen Leitungen, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Elektro-, Telekom- und Trinkwasserleitungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

7.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Wie bereits unter 3.2 beschrieben, sind vom Gebäudebestand und die dafür erforderlichen Schutzabstände nach Waldgesetz Waldflächen betroffen, welche beseitigt werden müssen. Im Vorfeld wurden von der unteren Forstbehörde die Grenzen des Waldbestandes ermittelt und in die Planzeichnung übernommen. Auf dieser Grundlage wurden die Waldersatzflächen im Grünordnungsplan ermittelt und auch im Umweltbericht übernommen. Die Ersatzaufforstungsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches und wurde als Waldfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB dargestellt. Die notwendigen Pflanzmaßnahmen dazu wurden unter 1.6 der textlichen Festsetzungen als Maßnahme A2 „Entwicklung eines heimischen Laubholzforstes“ auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen. Die Größe der Ersatzfläche und die Pflanzenauswahl wurde im Vorfeld mit der unteren Forstbehörde abgestimmt.

Die Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen. Als Frist für die Umsetzung der Waldersatzmaßnahme wurde festgesetzt, dass diese bis spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertigzustellen ist.

Die dafür notwendige Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG wird nach der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beantragt. Vor Satzungsbeschluss muss diese erteilt sein.

Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zugelassen. Diese Art der Gartengestaltung ist nicht typisch im Landschaftsraum und soll sich auf Grund der naturfremden und unökologischen Wirkung nicht durchsetzen können.

7.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist unter Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen die Erhaltung der Strauchhecke am südöstlichen Plangebietsrand festgeschrieben. Der Vorschlag wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen.

7.11 Örtliche Bauvorschriften

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

Des Weiteren sind im Bereich von Einfahrten Einbauten bzw. Bepflanzungen, welche höher als 1,0 m sind bzw. sichtbehindernd wirken, nicht zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagbar sein. Auch diese Maßnahmen dienen der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Plangebiet.

Massive Mauern oder sonstige Mauerelemente sind zu den Verkehrsflächen nicht zulässig. Damit soll in das Wohngebiet keine Enge hineingebracht werden. Für kleinere Tiere (z.B. Igel) sollen Durchschlupfmöglichkeiten bleiben.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Das Verfahren zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach BauGB aufgestellt.

Der Umweltbericht wurde als separater Teil II zur Begründung im Rahmen des Entwurfes zum B-Plan erarbeitet und liegt als Anlage der Begründung bei.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass mit den aufgenommenen Festsetzungen in den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden.

Die Umweltprüfung wurde mit einem Grünordnungsplan untersetzt.

9. Immissionsschutz

9.1 Auswirkungen durch das Planvorhaben

Auf Grund der geplanten Festsetzungen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden Ausschlüssen von Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen von der Fläche auf die Umgebung ausgehen.

9.2 Nutzungen innerhalb des Plangebietes

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

9.3 Einwirkungen auf das Plangebiet

Verkehrslärm:

Westlich des Plangebietes verläuft die Waldstraße, welche durch Verkehrsräusche auf das Plangebiet einwirkt. Die Straße dient nur der Erschließung der Ortslage Heidehäuser und ist eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

Schädliche Einwirkungen auf das Plangebiet sind davon nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Beurteilung zur Luftreinhaltung

Die Immissionsschutzrechtliche Beurteilung zur Luftreinhaltung erfolgte durch die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises mit folgendem Ergebnis:

„Die Flurstücke des Bebauungsplanes "Wohnen in Heidehäuser" befinden sich ca. 1.100 m NNO der gemäß § 1 i. V. m. Nr. 7.1. 7.1 G, E genehmigungsbedürftigen Schweinemastanlage Triestewitz mit 3.097 genehmigten Tierplätzen. Die Anlage wurde 2025 von der Agrargenossenschaft Arzberg e.G. verkauft. In Bälde wird ein Genehmigungsverfahren gemäß § 16 BImSchG zum Umbau der Stallungen durchgeführt. Ob es bei den bisher genehmigten Tierplatzzahlen bleibt, ist nicht sicher, da aufgrund von Tierwohlmaßnahmen auch weniger Tiere und mehr Platz vonnöten sein könnten.

Südöstlich vom künftigen Bebauungsplangebiet befindet sich in ca. 580 m Entfernung die Jungrinder-/Sauenanlage Nichtewitz der Agrargenossenschaft Arzberg e.G. Es wird in Nichtewitz ausschließlich noch Jungrinderzucht in zwei Jungrinderställen betrieben, die

Sauenzuchtanlage ist seit April 2021 stillgelegt. Demzufolge werden der Sauen- und Ferkelstall und das offene Güllebecken nicht mehr betrieben. Gemäß Altanlagenanzeige vom 11.01.2002 sind 350 Jungrinder und 100 Kälber (in Summe: 450 Tierplätze) in Nichtewitz genehmigt.

Zur Beurteilung einer möglichen Geruchsbelastung durch die bestehenden Anlagen am geplanten Vorhabenstandort wurden von Amts wegen überschlägige Abstandsermittlungen durchgeführt mit dem Rechenprogramm BeMiT 2.0 des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und der IFU GmbH Frankenberg, welches auf der Grundlage der VDI 3894 Blatt 2 und der TA Luft basiert. Mit dem Programm können anhand der Tierplätze und Haltungsbedingungen sowie unter Einbeziehung von Wetterdaten die erforderlichen Mindestabstände zur Wohnbebauung hinsichtlich Geruchs- und Staubimmissionen ermittelt werden.

Bei Einhaltung bzw. Überschreitung des Mindestabstandes zwischen Anlage und Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die sich aus dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot ergebenden Anforderungen erfüllt werden. Auf eine Immissionsprognose im Sinne einer Modellierung von Ausbreitungshäufigkeiten kann dann verzichtet werden. Bei der überschlägigen Berechnung wird für Wohn-/Mischgebiete gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 "Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen" der Geruchsmissionswert von 10 % der relativen Geruchsstundenhäufigkeit angesetzt.

Jungrinderanlage Nichtewitz

Im Ergebnis der Berechnung zeigt sich für die Jungrinderanlage Nichtewitz, dass der erforderliche Mindestabstand zwischen der Anlage und den künftigen Immissionsorten zur Einhaltung des Geruchsmissionswertes von 10 % je nach Windrichtung zwischen 204 m (0°) bis 231 m (270°) liegt. Aufgrund des tatsächlich vorhandenen Abstandes von etwa 580 m sind erhebliche Geruchsbelästigungen durch die Rinderhaltung nicht zu befürchten. Belästigende Umwelteinwirkungen im Sinne von erheblichen Geruchsbelästigungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit ausgehend von der Anlage in Nichtewitz können somit für die künftige Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Der ermittelte Mindestabstand bzgl. einer Feinstaubkonzentration von 40 mg/m³ (PM₁₀) im Mittelungszeitraum von einem Jahr gemäß Nr. 4.2.1 der TA Luft 2021 beträgt zwischen 110 m (0°) bis 112 m (270°), sodass auch hinsichtlich Feinstaub keine Beeinträchtigungen für die künftige Wohnbebauung (Schutzgut Mensch/Gesundheit) zu erwarten sind.

Schweinemastanlage Triestewitz

Die überschlägige Ermittlung der Mindestabstände bezüglich der Schweinemastanlage Triestewitz zeigt ebenfalls einen ausreichenden Abstand zur künftigen Wohnbebauung Heidehäuser:

- Geruch: je nach Windrichtung zwischen 208 m (0°) und 387 m (70°)
- Staub: je nach Windrichtung zwischen 136 m (0°) und 171 m (60°)

Die Berechnung der Mindestabstände zwischen der Schweinemast Triestewitz und der Wohnbebauung Heidehäuser erfolgte konservativ mit den maximal genehmigten Tierplätzen (3.097 Tiere verteilt auf vier Ställe). Auch hinsichtlich der Triestewitzer Anlage sind keine

erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Belästigungen durch Geruch und Staub auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Beurteilung zum Schallschutz

Als schutzbedürftige Räume kommen innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume in Betracht. Auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wirken hauptsächlich Immissionen in Form von Geräuschen ein. Auf den Vorhabenstandort können Geräuschimmissionen von Straßenverkehr und Gewerbelärm einwirken. Aus hiesiger Sicht sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG innerhalb des Plangebietes jedoch nicht zu erwarten.

Auf der Waldstraße ist lediglich mit geringen Geräuschimmissionen durch den Anwohnerverkehr zu rechnen, aus denen sich keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Außerdem werden die Geräuschimmissionen der östlich gelegenen Jungrinderanlage der Agrargenossenschaft Arzberg e.G. in Nichtewitz bereits durch näher gelegene Immissionsorte innerhalb der Ortslage Nichtewitz begrenzt

Weiterhin sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden (die Hinweise sind unter 3.5 in der Planzeichnung aufgeführt):

Feuerungsanlagen:

Im Jahr 2022 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV gültig ab 01.01.2022) geändert.

Darin wurden u. A. die Höhen und Ableitbedingungen von Schornsteinen und Abgasanlagen über Dach neu geregelt, welche zukünftig zu beachten sind (siehe § 2 Nr. 6a und § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV)

PV-Anlagen:

siehe Punkt 7.1

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten bei Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) die in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgeführten Hinweise beachtet werden.

Fundstelle:

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

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

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

Altlasten

Bisher sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

11. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar an die Waldstraße angeschlossen. Eine private Straßenverkehrsfläche mit einer 5,5 m rechtlichen Breite soll bis an die vorhandenen Gebäude geführt werden und davor eine Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10 m Länge (PKW, Kleintransporter, kleine LKW) angeordnet werden. Das vorhandene Wohngebäude war bisher über diesen Weg erschlossen. Die private Straßenverkehrsfläche wurde gleichzeitig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Elektro-, Telekom- und Trinkwasserleitungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegt, um die Erschließung rechtlich zu sichern (siehe auch Punkt 7.7).

Für die Müllentsorgung wurde direkt an der Waldstraße eine Fläche für Abfall- und Wertstoffentsorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgelegt. Alle Müllbehälter sind dort für die Entsorgung bereitzustellen, so dass die Müllfahrzeuge nicht die private Straßenverkehrsfläche anfahren müssen.

Nach Stellungnahme der Polizeidirektion Leipzig sollten die Ein- und Ausfahrten der privaten Straßenverkehrsfläche mittels eines durchgehenden, abgesenkten Bords gestaltet werden. Die Vorrangregelung zum öffentlichen Straßenverkehr, würde dann eindeutig durch § 10 StVO erfolgen.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

In der Waldstraße und in der privaten Straßenverkehrsfläche verläuft eine Trinkwasserleitung, welche vom Zweckverband Beilrode-Arzberg betrieben wird und in der Planzeichnung dargestellt ist. Daran ist das vorhandene Gebäude im WA 1 angeschlossen. Der Zweckverband plant derzeit keine Neuverlegung bzw. Änderung am Leitungsbestand im ausgewiesenen Gebiet.

Die weitere trinkwassertechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes ist nachzeitigem Kenntnisstand möglich. Das relevante Satzungsrecht des Zweckverbandes Beilrode-Arzberg ist bei der Planung und Umsetzung zu beachten. Dies beinhaltet auch die frühzeitige Beteiligung bei den weiteren Schritten zur Umsetzung der weiteren trinkwassertechnischen Erschließung. Sofern vorhandene bzw. neu zu errichtende

Trinkwasserleitungen zukünftig über private Grundstücksflächen (ggf. auch neu gebildete), welche sich nicht im Eigentum des Anschlussnehmers befinden, verlaufen, wäre der Leitungsverlauf grundbuchrechtlich zugunsten des Zweckverbandes Beilrode-Arzberg zu sichern, um eine dauerhafte Versorgung zu gewährleisten.

Schmutzwasser:

Das Plangebiet ist gemäß dem aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes Beilrode-Arzberg als langfristig dezentral zu entsorgendes Gebiet festgelegt. Öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen werden hier nicht betrieben. Die Entsorgung des auf den einzelnen Grundstücken anfallenden Schmutzwassers erfolgt mittels vollbiologische Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben zu entsorgen. Der Zweckverband ist hier zuständig für die Entsorgung des Fäkalschlammes aus den Kleinkläranlagen sowie des Fäkalwassers aus den abflusslosen Sammelgruben. Die Anlagen bedürfen im Vorfeld der Errichtung und des Betriebes einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen.

Regenwasser:

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

Nach Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde des Landkreises darf das Niederschlagswasser nur erlaubnisfrei versickert werden, wenn §§ 3 - 6 der Erlaubnisfreiheitsverordnung erfüllt sind. Dabei ist sicherzustellen, dass die Ableitung des Niederschlagswassers schadlos, d. h. ohne mögliche Schädigung durch Wasseransammlungen und Abflüssen am Standort und für Dritte erfolgt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen der Gebäudeplanungen zur Erschließungssicherung nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A 138-1 [4] zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Löschwasser:

Für ein Baugebiet in dieser Größe mit maximal zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden im Grundsatz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von 300 m liegen. Im Bereich Heidehäuser befindet sich ein Löschwasserflachbrunnen auf der östlichen Straßenseite vor dem Flurstück 42/1, Waldstraße 2a mit einer Leistung von 895 l/min = 53,7 m³/h und in einer Entfernung von ca. 215 m bis an das östlichste Wohngrundstück des B-Planes. Die Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

Lage und Zugänglichkeit der Grundstücke

Nach Stellungnahme des Amtes für Brandschutz des Landkreises sind die Zufahrten so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bildet § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss insbesondere gewährleistet sein, dass

Gebäude (wenn vorhanden) ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden

Elektro:

Nach Stellungnahme der Mitnetz Strom mbH bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Nieder- und Mittelspannungsanlagen:

Derzeit laufen aus netzplanerischer Sicht keine Planungen, die bei dem B-Plan zu berücksichtigen sind. Eine Erschließung ist frühzeitig zu beantragen. Auch wenn entlang der Waldstraße bereits ein Stromkabel vorhanden ist, wird dies aufgrund seiner Übertragungsfähigkeit ggf. nicht für die zukünftigen Bedarfe der 3 neuen Grundstücke ausreichen. Abhängig von den geplanten Anschlussanlagen muss vermutlich ein neues Kabel gelegt werden.

Im Bebauungsgebiet werden Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes betrieben, welche informativ in die Planzeichnung übernommen wurden. Für Planungszwecke erhalten Sie eine Bestandsplankopie. Die Übergabe des Bestandsplanes ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren

Das bauausführende Unternehmen hat vor Beginn der Bauarbeiten den aktuellen Anlagenbestand für Strom-, TEL- und envia THERM Anlagen auf der Internet-Auskunft unter dem Link: <https://www.mitnetz-strom.de/online-services/plan-schachtscheinauskunft> und/oder unter der E-Mail-Adresse: Planauskunft-Westsachsen@mitnetz-strom.de einzuholen.

Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich, jedoch mindestens acht Wochen vor Baubeginn an uns zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefen lagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Hierzu wenden Sie sich bitte an: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Netzregion West-Sachsen/ Netzvertrieb, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg oder an E-Mail: Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen (unterirdischer Kabel) ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Andernfalls sind im Bereich Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen, das sind z.B. Wurzelschutz- Platten/Folien. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Generell sollte die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so angepasst werden, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen.

Hochspannungsanlagen, Fernmeldeanlagen und Anlagen der envia THERM: Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, keine Fernmeldeanlagen der envia TEL GmbH und keine Anlagen der envia THERM in Bestand.

Gasversorgung:

Nach Auskunft der Mitnetz Gas mbH befinden sich in dem Planungsbereich eine Bestandsleitung parallel zur Waldstraße, welche in die Planzeichnung übernommen wurde. Die gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Für alle Belange im Zusammenhang mit der Errichtung eines Netzanschlusses steht die Mitnetz Gas mbH wir Ihnen unter unseren kostenfreien Servicenummer 0800 2 120120 zur Verfügung. Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab. 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. Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

Telekom:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die künftigen Bauherren sollten rechtzeitig informiert werden, dass für die Einrichtung gewünschter Telekommunikationsanschlüsse gesonderte Aufträge über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> notwendig sind.

Es bestehen dann keine Einwände gegen die Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit

Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die aktuelle Kabelschutzanweisung Laden Sie sich bitte unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/tak/downloads/cable_protection herunter.

Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 19.240 m²

davon	allgemeines Wohngebiet	7.035 m ²
	öffentliche Verkehrsfläche	155 m ²
	private Verkehrsfläche	1.173 m ²
	private Grünfläche	8.970 m ²
	Waldfläche	1.907 m ²

14. Hinweise

14.1 Kampfmittel

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung von Beilrode ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 3.3 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

14.2 Schutz des Grundwassers

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

14.3 Baugrund

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) werden die folgenden allgemeinen geologischen Standortverhältnisse angegeben.

Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Sächsischen Tertiärgebiet. Unter dem Ober-/Mutterboden bzw. lokal anthropogen verändertem Boden stehen im baugrundrelevanten Bereich gut tragfähige Sande und Kiese an (fluviatiler Sand = Höhere Niederterrasse bzw. Obere Talsandfolge des Lausitzer Stromes Frühweichsel). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die historischen topografischen Karten MB25 4444 (1932), TK25AS M-33-15-A-d (1984) und TK25-1990 4444 (1996) auf pingentartige Hohlformen/Gruben im Planungsgebiet und seinem Umfeld hinweisen. In diesen Bereichen ist gering oder nicht tragfähiger Baugrund möglich. Nähere Informationen liegen dem LfULG dazu nicht vor.

Grundsätzlich werden für neu geplante Bauvorhaben projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Baugrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Bau-/ Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Bezüglich der geplanten An-, Erweiterungs- und Umbauten wird aus ingenieurgeologischer/geo-technischer Sicht vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese in der Regel mit einem veränderten Lastabtrag einhergehen und der Baugrund darauf mit Setzungen reagiert. Diese Setzungen müssen für das Bauwerk verträglich sein.

Aufgrund der Nähe zur Elbe und den wasserdurchlässigen Sanden/Kiesen im Baugrund des Planungsgebietes ist mit flurnahen Grundwasserständen und grundwassergesättigten oder grundwasserbeeinflussten Bereichen zu rechnen, zumindest temporär bei Grundwasserhochständen oder Hochwasserereignissen. An einbindenden Baukörpern und in Gründungsbereichen sind Grundwasseraufstauungen zu beachten sowie der mögliche Auftrieb von Fundamenten zu berücksichtigen.

Geothermiebohrungen:

Das Planungsgebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5).

Im Bereich des Plangebietes ist ab einer Teufe von ca. 20 m NHN mit dem Antreffen der Sande zu rechnen. Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen

bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe von ca. 60 m begrenzt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus geologischer und geothermischer Sicht grundsätzlich günstigen Standortverhältnisse zur Nutzung der oberflächennahen geothermischen Potenziale auch bei der genannten Bohrteufenbegrenzung nicht wesentlich beeinflusst werden.

Niederschlagswasserversickerung:

Nach Einschätzung des LfULG kann für dieses Plangebiet ausnahmsweise auf die Vorlage des Versickerungsnachweises im Rahmend des B-Planverfahrens verzichtet werden, da die Grundstücksflächen vergleichsweise groß sind, nur wenige zusätzliche Gebäude errichtet werden sollen und umliegende Archivbohrungen auf vergleichsweise gute Versickerungsbedingungen im Plangebiet deuten. Dennoch sind die Versickerungsanlagen gemäß den Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A 138-1 zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Verfügbare geologische Daten

Für den Planungsbereich liegen im Geodatenarchiv keine Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor.

Nur für das Umfeld des Planungsgebietes existieren Bohrungen. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de in der Aufschlusssdatenbank (Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv@lfulg.sachsen.de notwendig

Über LUIS (Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten - Startseite - Geologie - sachsen.de) sind alle Informationen zur Datenbereitstellung des Fachthemas Geologie abrufbar. Hier finden Sie Dokumente des Geoarchivs, digitale Bohrungsdaten, digitale geologische Karten, digitale 3D-Modelle, Publikationen und Druckerzeugnisse, gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen.

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Für die Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen ist aktuell das Geologiedatengesetz (GeolDG) gültig.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind 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.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL

www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen: www.erdaufschluss-digital.de

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

14.4 Natürliche Radioaktivität

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

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisieren geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Plangebiet bestehen aus der Sicht des Strahlenschutzes derzeit keine Bedenken. Ergänzend wird generell empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299 E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de; Internet: www.smul.sachsen.de/bful <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>. Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine. Ein entsprechender Hinweis wurde unter 3.6 in die Planzeichnung aufgenommen.

14.5 Altbergbau

Nach Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes liegt das Vorhaben in einem Gebiet, in dem kaum bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im Planbereich sind nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

14.6 Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen

Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d. h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen. Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist. Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen.

Zur Klärung der Verkehrsführung ist vor Beginn der Baumaßnahme eine Abstimmung (d. h. 3-4 Wochen vor Baustart/Sperrung) mit dem ÖPNV durchzuführen. Für die Planung wird immer angeraten einen entsprechenden Vor-Ort-Termin durchzuführen.

Dieser dient als Bau-Vorplanungs-Besprechung unter Beteiligung der Gemeindeverwaltung/Stadtverwaltung, des ÖPNV Vertretern (falls ÖPNV betroffen), der Polizei, der Straßenmeisterei. Die Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Nordsachsen kann als beratende Stelle gern mit anwesend sein. Bei der Waldstraße handelt es sich um eine kommunale Straße im Zuständigkeitsgebiet der Gemeindeverwaltung Beilrode/ Arzberg.

14.7 Sonstiges

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

Nach Stellungnahme des Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen befinden sich im Plangebiet keine Raumbezugsfestpunkte und keine Höhenfestpunkte.

15. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) geändert wurde

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

16. Anlagen

Anlage 1:

Teil II: Umweltbericht vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Berichtsnummer: 1191-N-02-20.01.2026/0 vom 20.01.2026

Anlage 2:

Grünordnungsplan vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Bericht-Nr.: 1191-N-01-20.01.2026/0 vom 20.01.2026