

VORHABENBEZOGENER B-PLAN NR. 48 „SONDERGEBIET - AM WASSERTURM“

Entwurf

DELITZSCH, DEN 12. OKTOBER 2018

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
HINWEISE**

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 12 Abs. 1 BauGB]

TF1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 werden als sonstige Sondergebiete für Fremdenverkehr und Beherbergung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gebäude des Hotel- und Beherbergungswesens
- Gaststätten- und Restaurantbetriebe
- Pavillons
- Gebäude für Feiern / Veranstaltungen / Festsaal
- ein Spartenheim / Vereinsheim
- Gebäude und bauliche Anlagen für Sport, Spa, Fitness
- den Gebäuden und Nutzungen zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen
- Grünflächen, Parkanlagen, Teiche, Einfriedungen
- Anlagen der Erschließung und Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme, Wasser, Abwasser, Telekommunikation)

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, dem Fremdenverkehr und der Beherbergung dienen

Ausgeschlossen sind insbesondere Einzelhandelsbetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

TF2.1 Für das sonstige Sondergebiet SO1 werden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 als Höchstmaß festgesetzt.

TF2.2 Für das sonstige Sondergebiet SO2 werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 als Höchstmaß festgesetzt.

TF2.3 Für das sonstige Sondergebiet SO3 werden eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 2,1 als Höchstmaß festgesetzt.

TF2.4 Eine nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundfläche ist in den sonstigen Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 nicht zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- TF2.5 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für die sonstigen Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Davon ausgenommen darf das Wasserturmhotel im sonstigen Sondergebiet SO1 mit bis zu dreizehn Vollgeschossen ausgebildet werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-flächen

3.1 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO]

- TF3.1 In den sonstigen Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

- TF3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Sichtfelder an Knotenpunkten

[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

- TF4 Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RASt 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.

5 Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- TF5 Für die zulässigen Nutzungen sind notwendige PKW-, Fahrrad- und Behindertenstellplätze für Besucher, Eigentümer/ Betreiber und Nutzer der Anlagen und Einrichtungen sowie für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 in ausreichender Anzahl entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vorzusehen.

6 Ableitung von Oberflächenwasser

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

- TF6 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 ist das anfallende Oberflächenwasser zu fassen und auf dem Grundstück zu versickern. Der Bauherr hat im Rahmen des Bauantrages den Nachweis über die funktionierende Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück zu erbringen.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

- TF7.1 Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann, sind mit Froschkappen zu versehen (Vermeidungsmaßnahme V 4).
- TF7.2 In den sonstigen Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 ist insgesamt mindestens die folgende Anzahl Bäume bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Wasserturmhotels zu pflanzen (Maßnahme M 1):
- 7 St. Bäume mit Wuchshöhen über 20 m (Großbaumarten)
Artenliste:
 - Zürgelbaum (*Celtis australis*)
 - Spanische Eiche (*Quercus x hispanica*)
 - Silber-Linde (*Tilia tomentosa* „Brabant“)
 - 35 St. Bäume mit Wuchshöhen über 15 bis 20 m (mittelhohe Bäume)
Artenliste:
 - Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*) – auch in Sorten
 - Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
 - Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*) – auch in Sorten
 - Ulme (z.B. *Ulmus x „Lobel“*) - in resistenten Sorten
 - 32 St. Bäume mit Wuchshöhen bis 15 m (Kleinbäume)
Artenliste:
 - Dreizahn-Ahorn (*Acer buergerianum*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*) – auch in Sorten
 - Hopfen-Buche (*Ostrya carpinifolia*)
 - Blutpflaume (*Prunus cerasifera*) – auch in Sorten
- Die Pflanzung hat einschließlich Fertigstellungspflege von einem Jahr und Entwicklungspflege von zwei Jahren zu erfolgen.
- TF7.3 Auf mindestens 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der sonstigen Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 sind Lebensraumstrukturen für Reptilien zu schaffen. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und als Rasen höchstens 2 bis 3 mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Flächen sind Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen oder Amphibien im Sommerlebensraum vorzuhalten. Das sind Steinhäufen, Trockenmauern oder Gabionenkörbe, vegetationsarme Bereiche ohne Auftrag von nährstoffreichem Boden oder Düngung (Maßnahme M 2).

8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

- TF8 In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Bereiche sind zugunsten der Öffentlichkeit und der jeweiligen Ver-

sorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte festgesetzt.

9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

9.1 Lärmpegelbereiche

TF9.1 In den durch Schrägschraffur (\\\\\\\\) an Baugrenzen festgesetzten Bereichen, sind an Gebäudefronten der Gebäude mit dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:

Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung zu wählen.

Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen):

TABELLE mit Lärmpegelbereichen und den Schalldämm-Maßen der Raumarten (Darstellung ähnlich DIN 4109-1:2016-07, Tab. 7 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de); und beschränkt auf vorhandene Lärmpegelbereiche und zulässige Nutzungen) z.B.:

Lärmpegelbereich	Raumarten der Aufenthaltsräume		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ^a und ähnliches
	erf. R ^l _{w,res} des Außenbauteils in dB		
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	b	50	45

VII	b	b	50
<p>a 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.</p> <p>b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.</p>			

Wenn das Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums (Sg) zu seiner Grundfläche (SG) einen von 0,8 abweichenden Wert für Sg/SG aufweist, so ist zum Wert für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R'w,ges) der mit nachfolgender Gleichung (Gleichung 33 aus DIN 4109-2) ermittelte Korrekturwert KAL zu addieren:

$$KAL = 10 * \lg (Sg/0,8 * SG) \text{ in dB}$$

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.

Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

9.2 Emissionsschutz

TF9.2 Innerhalb der als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereiche hat die Anlage von mindestens 2 m hohen Lärmschutzwänden zu erfolgen.

TF9.3 Bei der Errichtung von Dachterrassen ist sicherzustellen, dass die Lärmabstrahlung von der jeweiligen Dachterrasse einen Wert von 79 dB(A) nicht überschreitet.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

10.1 Werbeanlagen

TF10.1 In den sonstigen Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 sind Werbeanlagen nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig. Selbstleuchtende oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

10.2 Solaranlagen, Windkraftanlagen, Funkmasten

TF10.2 In den sonstigen Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 sind Solaranlagen und Funkmastanlagen in der Freiflächenaufstellung unzulässig. Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

11 Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag

[§12 Abs. 3a BauGB]

TF11 Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

II Hinweise

1 Archäologie und Kulturdenkmäler

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Das Landratsamt Nordsachsen hat darauf hingewiesen, dass der bestehende Wasserturm ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes ist. Die Denkmalschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren für Umbau und Erweiterung des Wasserturmes (als 1.BA bezeichnet) zu beteiligen. Ebenso ist die Denkmalschutzbehörde aus Gründen des Umgebungsschutzes vor Bauvorhaben im Umfeld des Wasserturmes (Baufelder im nördlichen Teil des Planes, als 2.BA bezeichnet) bzw. in Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich zu beteiligen.

2 Altlasten

Altlasten sind zum gegenwärtigen Planungsstand im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf das Vorhandensein einer Altlast hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

3 Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen

sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 9 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

4 Empfohlene Baugrunduntersuchung, Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

Bauherren wird empfohlen, für Neubaumaßnahmen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Diese kann mit den ggf. notwendigen hydrogeologischen Untersuchungen für Versickerungsnachweise kombiniert werden.

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

5 Angaben zum Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Betriebsplanes zum Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest“. Es ist mit einem flurfernen Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante im Plangebiet zu rechnen. Saisonale Schwankungen sind bei der vorgenannten Angabe noch zu berücksichtigen. Für geplante Bebauungen wird dennoch seitens der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) ein detailliertes Baugrundgutachten zur Ermittlung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen.

Im Bereich des Plangebietes ist nicht mit saurem Grundwasser zu rechnen. Das Grundwasser ist jedoch mäßig betonangreifend (XA2 nach DIN4030).

Da das Plangebiet innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich. Daher empfiehlt die LMBV folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche (KF 1). Daraus ableitbare Forderungen

hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.

6 Hinweis auf alte Bergbautätigkeit

Das Bauvorhaben liegt in einem alten Bergbauggebiet, das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist laut Aussage des Sächsischen Oberbergamtes nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben von dem zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

7 Wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig, der vollständige Antrag (hydrogeologisches Gutachten, Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers, Bemessung der Versickerungsanlagen gem. DWA A 138, Bewertung des NW gem. DWA M 153 und daraus folgende Behandlungsmaßnahmen) auf wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (uWB) des Landkreises Nordsachsen einzureichen.

8 Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

9 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

Es bestehen derzeit keine Kenntnisse, dass das Plangebiet in einem Gebiet liegt, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde am 27. Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

10 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

11 Ausbau der inneren Erschließung

Betriebszugehörige Stellplätze bzw. Garagen oder Carports sind auf dem Baugrundstück durch die künftigen Bauherren zu errichten.

Die innere Erschließung mit Wegen etc., insbesondere in den Parkanlagen, obliegt dem Grundstückseigentümer. Das Sachgebiet Brandschutz des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen hat in seiner Stellungnahme zur ersten Offenlage darauf hingewiesen, dass Zufahrten so herzustellen sind, dass sie auch von Rettungsfahrzeugen genutzt werden können und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ beachtet werden. An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten. Baumbestände im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrthöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird. Die Tragfähigkeit soll für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt werden.

12 Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke

Die Deutsche Bahn AG hat darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

13 Festsetzung eines Fällzeitpunktes

Die direkte Gefährdung von Individuen Baum bewohnender Vögel oder Fledermäuse ist durch die Festsetzung eines Fällzeitpunktes außerhalb der Brut- oder Wochenstubenzeit nahezu vollständig zu vermeiden. Aus Zwischenquartieren, welche von Vögeln oder Fledermäusen auch außerhalb der Fortpflanzungszeit oder Winterruhe bezogen werden, können diese verhältnismäßig leicht ausweichen. Die Fällung erfolgt im Zeitraum von Oktober bis Februar des jeweiligen Jahres, nötigenfalls als vorgezogene Maßnahme, da in dieser Zeit durch die Fledermäuse weder Wochenstuben noch Winterquartiere besetzt werden und ein Umsetzen einzelner Individuen aus den dann bezogenen Zwischenquartieren konfliktarm möglich ist (Vermeidungsmaßnahme V1). Dies müssen Bauherren beachten.

14 Nachkontrolle von Reptilien

Die Datenerhebung für das Vorkommen der Zauneidechse ergab bei den bisherigen Begehungen keine Besiedlung des Geltungsbereiches. Aufgrund der potentiellen Eignung der Flächen im Geltungsbereich die Erfassungen von Reptilien auf den von Überbauung betroffenen Flächen fortzusetzen, um Planungssicherheit über das Reptilienvorkommen zu erhalten und gegebenenfalls weitere Maßnahmen festlegen zu können.

Die Nachkontrolle erfolgt auf den im Winterhalbjahr beräumten und gemähten Flächen, so dass auf den deckungsarmen Flächen einerseits die Kontrolle erfolgen kann und andererseits die Möglichkeit besteht die Tiere bei Bedarf abzufangen.

Die Maßnahme ist entsprechend dem Umfang und dem Zeitraum des Baufortschrittes abschnittsweise für die einzelnen Baufelder durch den Bauherren durchzuführen und zu dokumentieren. Der Zeitpunkt ist zwischen April und September zu legen. Werden Zauneidechsen vorgefunden, ist die betroffene Fläche abzufangen und die Tiere sind in einen der vorher einzurichtenden Ersatzhabitate (Maßnahme M 2 und M 3) zu verbringen (Vermeidungsmaßnahme V2).

15 Maßnahmen während der Bauphase

Während der Bauphase sind offene Gräben und andere lineare Strukturen, von denen eine Fallenwirkung ausgehen kann, durch den Bauherren schnellstmöglich wieder zu verschließen und vor dem Verschließen auf Amphibien oder Reptilien zu kontrollieren (Vermeidungsmaßnahme V3).

Durch die Bautätigkeit können zu erhaltende Einzelbäume, hier insbesondere die Baumreihe mit Elsternest im Norden des Geltungsbereiches durch den Baubetrieb gefährdet werden. Zu erhaltende Gehölzstandorte sind einschließlich ihrer Kronentraufe und dem Wurzelbereich durch Bauzäune vor Beeinträchtigung zu schützen. Sollte das nicht möglich sein, sind der Wurzelraum vor Verdichtung, die Krone vor Astausbrüchen und der Stamm vor Beschädigung zu schützen (Vermeidungsmaßnahme V 5).

Die bei Bodenarbeiten anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials der geordneten Verwertung oder Beseitigung

zuzuführen. Verwertung, besonders vor Ort hat dabei Vorrang vor Beseitigung. Deklarationsanalysen sollten möglichst schon im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erfolgen (Vermeidungsmaßnahme V 6).

16 Empfehlung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Soweit wie möglich sollten versickerungsfähige Beläge für die befestigten Flächen verwendet werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf unbelasteten Flächen versickert werden. Der Abfluss von Niederschlagswasser in die Vorflut ist zu verzögern (Vermeidungsmaßnahme V 7).

17 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Geltungsbereiches und damit an anderer Stelle als am Eingriffsort werden gemäß §§ 9 Abs. 1a i.V.m. 1a Abs. 3 S.3 BauGB folgende Maßnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation festgesetzt:

Maßnahme M 3

Der Verlust an Lebensraumqualität im Geltungsbereich wird durch die Neupflanzung von einem 280 m langen und 34 m breiten Gehölzstreifen vollständig ausgeglichen und teilweise überkompensiert. Die Maßnahme umfasst eine Fläche von insgesamt 9.520 m². Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die Pflanzung in den ersten drei Jahren mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Pflegezeitraum der Entwicklungspflege beträgt mindestens zwei Jahre.

Die Maßnahme M 3 wird auf einer Ansaat- und Brachfläche außerhalb des Geltungsbereiches auf Teilen des Flurstückes 26/48 der Delitzscher Flur 11 durchgeführt.

Ergebnis der Maßnahme:

- weitere Förderung der natürlichen Bodenentwicklung durch Wurzelraum,
- Einbindung des Verkehrsweges sowie der umgebenden Bergbaufolgeflächen in die Landschaft,
- Entwicklung von Lebensräumen,
- Windschutz für die Ackerflächen im Osten
- Verbesserung der Biotopstruktur.

18 Planungen, Gutachten zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungen/Gutachten bei:

- akib Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 48 „Am Wasserturm“
- Sven Reuter Garten- und Landschaftsarchitekt (2018): Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 48

III. Geltende Rechtsvorschriften

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist.
- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 20. April 2017 (SächsABl. S. 635) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 4. Dezember 2017 (SächsABl.SDr. S. S 352).
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP), vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62).
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft getreten am 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) – Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009