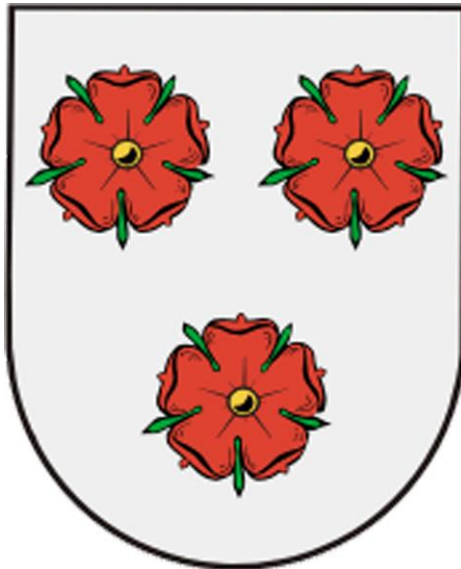


# Stadt Brandis



## Bebauungsplan nach §13b „Familienwohnpark Bergblick“

### Begründung

Bearbeitungsstand: 02.10.2020

Auftraggeber: Prometheus Familienwohnpark Bergblick UG  
Mehringstraße 20  
04416 Markkleeberg

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Axel Höer  
Burgstraße 2  
04651 Bad Lausick  
Tel.: 034345 21220  
Mail: [info@ah-a.de](mailto:info@ah-a.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Zielstellung und Begründung des Bebauungsplanes**

- 1.1. Veranlassung und Begründung der Planung und Planziel
- 1.2. Verfahrensstand und Beschlüsse
- 1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich
- 1.4. Grundzüge der Planung

### **2. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Hinweise**

- 2.1. Regionalplan Westsachsen 2008, Regionalplan Leipzig- Westsachsen 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i. V. m. §6 Abs.1SächsLPIG, Stand: 29.05.2015
- 2.2. Flächennutzungsplan Brandis

### **3. Beschreibung des Bestandes**

- 3.1. Lage des Geltungsbereiches
- 3.2. Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse
- 3.3. Erschließung und technische Infrastruktur
- 3.4. Baugrund und hydrologische Verhältnisse
- 3.5. Umweltsituation, Altlasten, Klima

### **4. Festsetzungen und Erläuterungen**

#### **4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 4.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - 4.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)
- 4.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 4.1.3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1.4. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 13 u. 21 BauGB)
- 4.1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1.6. Archäologie und Denkmalschutz

#### **4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 4.2.1. Parzellierung des Baugebietes
- 4.2.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBauO)
  - 4.2.2.1. Dachgestaltung
  - 4.2.2.2. Dachneigung
- 4.2.3. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)
- 4.2.4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)

### **4.3. Grünordnerische Festsetzungen**

4.3.1 Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

4.3.2 Maßnahmen innerhalb der Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

### **5. Erschließung und technische Infrastruktur**

5.1 Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes

5.2. Medienmäßige Erschließung des Plangebietes

### **6. Hinweise**

6.1 Bodenschutz

6.2 Hinweise zur Erstellung von Baugrundgutachten

6.3 Hinweise zum Radonschutz

6.4 Hinweise zum Immissionsschutz

### **Anlagen:**

**Anlage 1:** geotechnischer Bericht vom 25.06.2020

**Anlage 2:** Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 09.09.2020

## **1. Zielstellung und Begründung des Bebauungsplanes**

### **1.1. Veranlassung und Begründung der Planung und Planziel**

Der Stadtrat der Stadt Brandis hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes südlich der Straße „Am Bahnhof“ beschlossen.

Durch die regionale Gemeindeentwicklung und die zukünftige überregionale Bedeutung der verkehrstechnischen Territorialschließung sowie durch die Nähe zur Stadt Leipzig und zu den Autobahnen A14 und A38 verfügt Brandis nicht über genügend Bauflächen für Wohnhäuser und kann den steigenden Bedarf nicht decken.

Gerade aus Sicht der demografischen Entwicklung ist es jedoch wichtig, junge Familien an den Standort zu binden.

Die Nachfrage junger Familien nach Baugrundstücken im Leipziger Umland und hier speziell in Brandis ist in den letzten Jahren enorm gestiegen. Die Voraussetzungen hinsichtlich einer gut ausgebauten Infrastruktur ist in der Stadt gegeben: Kita, Grundschule, Oberschule, Gymnasium, Ärzte, Apotheke, Supermärkte und Kulturangebote sind vorhanden.

Durch die dargestellte Planung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, diese Situation durch die geordnete Resterweiterung einer Fläche im südlichen Randbereich der Stadt Brandis zu verbessern.

Resultierend aus der Baulandpreisentwicklung im nahen Leipziger Umfeld erhält die Stadt Brandis vermehrt Anfragen nach Bauplätzen und Wohnungen, die sie bestrebt ist, abzudecken. Der daraus entstehende Bevölkerungszuwachs geht weit über die natürliche Entwicklung der örtlichen Bevölkerung hinaus. Dem entsprechend wird der Flächennutzungsplan der Stadt Brandis in der Fortschreibung an die neue Bedingungen angepasst.

Das gilt besonders für die Ortslage Brandis mit seiner speziell günstigen verkehrstechnischen Lage gegenüber Leipzig. Der B-Plan wurde in Übereinstimmung mit der Stadt Brandis angestrebt, da konkret nachweisbare Bauanfragen vorliegen.

Die Entfernung zum Innenstadtbereich von Brandis beträgt nur ca. 700 m. Es besteht eine direkte Anbindung über die Straße „Am Bahnhof“ / Bahnhofstraße was den Tatbestand der zumutbaren Entfernung erfüllt.

Das Planungsgebiet „Familienwohnpark Bergblick“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im südlichen Randbereich der Stadt Brandis ermöglichen. Das Plangebiet besteht derzeit aus ungenutztem Brachland. Durch die Überplanung soll die Möglichkeit der geordneten Bebauung auf den Grundstücken geschaffen werden. Eine Zersiedlung der Landschaft ist nicht zu befürchten.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise als gemischte Fläche (M), und als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. In der geplanten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes werden die vorgesehenen Nutzungen in Wohnbauflächen und Mischflächen geändert.

### **1.2. Verfahrensstand und Beschlüsse**

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan nach § 13b „Familienwohnpark Bergblick“ wurde im Stadtrat der Stadt Brandis am 29.10.2019 gefasst.

### **1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 215/15; 213/12 und Teilflächen der Flurstücke 214/11 und 214/3 der Gemarkung Cämmerei. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 22000 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 8000 m<sup>2</sup>. Ein Verfahren nach § 13b BauGB ist daher zulässig. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der Stadt Brandis.

### **1.4. Grundzüge der Planung**

Das Plangebiet ist so gestaltet, dass die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung über die Straße „Am Bahnhof“, sowie über die neue innere Erschließungsstraße erfolgt. Die Bereiche der Flurstücke 213/12 und 214/3 werden direkt von der Straße „Am Bahnhof“ erschlossen. Planungsseitig werden bebaubare Flächen durch Baufenster gekennzeichnet, die jedoch größtmöglichen Spielraum für die Bebauung erlauben.

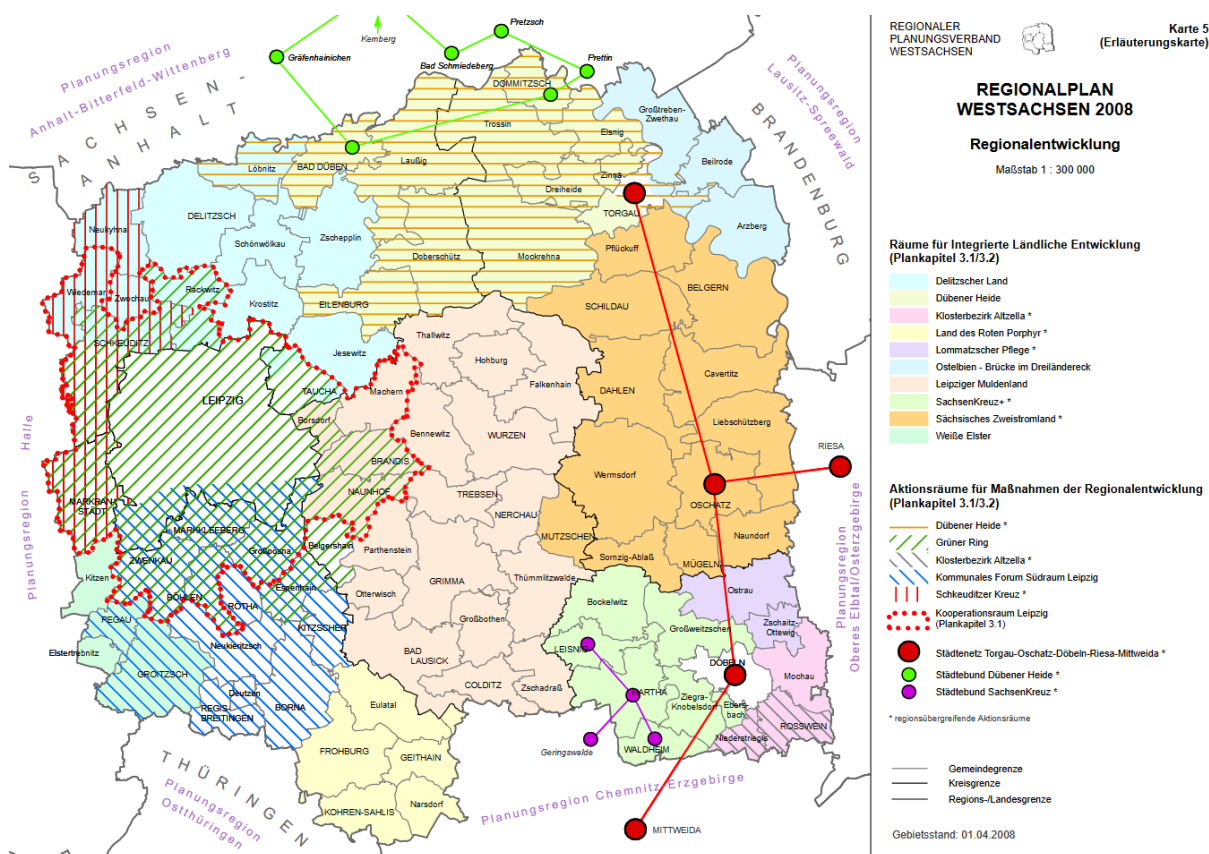
Die Bebauungsdichte wird gesteuert über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die auch die Basis für die Ermittlung der Anschlusswerte bilden.

In den 2 mittleren (WA) Baufeldern sind 3 Vollgeschosse zulässig. Durch das leicht nach Süden hin, abfallende Grundstück und den Höhenunterschied gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück sowie der höheren Geschosshöhe des Kindergartens Purzelbaum fügt sich auch eine 3 geschossige Bebauung im mittleren Bereich des Baugebietes in die Umgebung ein. Für die (WA) Baufelder im Süden und Westen ist eine 2 geschossige Bebauung zulässig und für die (MI),(GE) Baufelder im weiteren Verlauf nach Westen eine eingeschossige Bauweise zulässig um einen harmonischen Übergang in die offene Landschaft zu gestalten.

## **2. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Hinweise**

### **2.1. Regionalplan Westsachsen 2008, Regionalplan Leipzig- Westsachsen 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i. V. m. §6 Abs.1SächsLPlIG, Stand: 14.12.2017**

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Westsachsen 2008 wird das Verwaltungsgebiet der Stadt Brandis als *verdichteter Bereich* im ländlichen Raum ausgewiesen. Brandis liegt zentral zwischen dem Oberzentrum Leipzig und den Mittelzentren Grimma und Wurzen. Es gehört zum Kooperationsraum Leipzig. Es zählt als Grundzentrum im Verbund mit der Stadt Brandis (gemäß Z 2.3.7). Unter den im Plankapitel 2.1.1 LEADER-Gebiete für die Entwicklung im ländlichen Raum zählt die Stadt Brandis zum „Leipziger Muldenland“.



Der Regionalplan Westsachsen 2008 (RP Fortschreibung 2017) steht dem B – Plan nicht entgegen.

## Raumstrukturelle Entwicklung

### G 1.1.9 (RP Westsachsen 2017)

Im Raum Grimma/Wurzen sollen die vielfältigen Nutzungen wie Erholung und Tourismus, Landschaftsschutz, Trinkwassergewinnung, Land- und Forstwirtschaft und Rohstoffabbau raum-verträglich entwickelt werden. Dazu sollen insbesondere

- die Potenziale für die Gesundheitswirtschaft und den Gesundheitstourismus entwickelt und genutzt,
- die Standortqualität für Erholung und attraktives Wohnen bewahrt und ausgebaut,
- die Naherholungsfunktion für den Verdichtungsraum Leipzig weiterentwickelt,
- die für die regionale Trinkwasserversorgung bedeutsamen Ressourcen gesichert,
- die industrielle und gewerbliche Entwicklung sowie die Verarbeitung, Veredelung und regionale Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte befördert
- die kulturlandschaftlichen und touristischen Potenziale des Muldenlandes weiter erschlossen und insbesondere in Kooperation mit den angrenzenden Räumen entwickelt und genutzt,
- einer Überlastung einzelner Teilräume infolge der Konzentration von Abbaustätten mineralischer Rohstoffe unter dem Gesichtspunkt einer sparsamen Inanspruchnahme der Lagerstätten entgegengewirkt sowie
- im ländlichen Raum östlich der Mulde die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungs-fähige und umweltgerechte Landwirtschaft gesichert werden.

## **Regionalentwicklung**

Z 2.2.4 (RP Westsachsen 2008)

Brandis zählt zu den Gemeinden mit der besonderen Gemeindefunktion Fremdenverkehr. In den Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen ist die für die jeweilige Funktion erforderliche infrastrukturelle Ausstattung zu sichern und zu entwickeln.

## **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das Gebiet liegt nicht in einem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet. Es liegt außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft, Waldmehrungsflächen, außerhalb von Kern- und Verbundflächen des ökologischen Biotopverbundsystems, sowie außerhalb von Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft. Fließgewässer und stehendes Gewässer – nicht vorhanden

## **Bodenschutz, Altlasten, archäologische Kulturdenkmale**

Nicht explizit im RP Westsachsen erwähnt

## **Luftreinhaltung und Klimaschutz**

Geltungsbereich und Vorhaben stehen den Forderungen nicht entgegen.

## **Siedlungsentwicklung**

Die vorgestellte Einleitung zum Verwaltungsgebiet Stadt Brandis beschreibt die Konformität der Siedlungsentwicklung mit dem Regionalplan Westsachsen.

Z 2.2.1.9 (RP Fortschreibung 2017)

„In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen.“

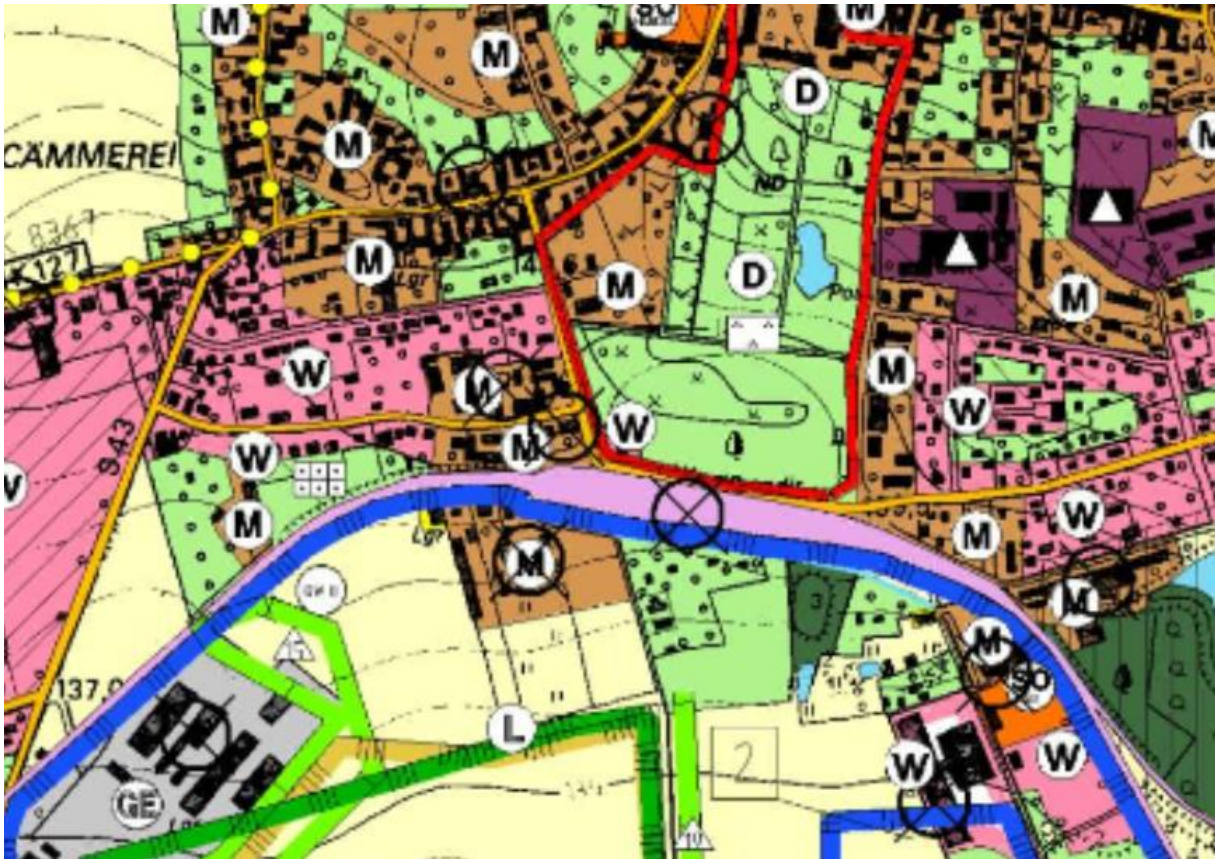
## **Straßenverkehr**

Nicht explizit im RP Westsachsen erwähnt.

## **2.2. Flächennutzungsplan Brandis**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brandis gemäß § 8 Abs.2 BauGB vom März 2010, bekanntgemacht im August 2010 liegt rechtskräftig genehmigt vor.

Durch die Entwicklung der Siedlungsgebiete, die sich aus den städtischen Wohnverhältnissen ergibt und konform zum Regionalplan und dessen Fortschreibung 2017 verläuft, wird die vorgesehene Nutzung der Wohnbebauung „Familienwohnpark im Bergblick“ im Flächennutzungsplan entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO „Art der baulichen Nutzung“ in WA (allgemeines Wohngebiet) und MI geändert. In der geplanten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes werden die vorgesehenen Nutzungen geändert (s. Punkt 1.1). Diese werden im Pool mit anderen Änderungen gemeinsam bearbeitet.



### 3. Beschreibung des Bestandes

#### 3.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 0,7 km südlich des Stadtkerns von Brandis. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 215/15; 213/12 und Teilflächen der Flurstücke 214/11 und 214/3 der Gemarkung Cämmerei. Den östlichen Abschluss bildet die Verlängerung der Straße „Am Bahnhof“ in Richtung Süden. Im Norden wird das Plangebiet durch die neuerrichtete KITA „Purzelbaum“ begrenzt. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die mittlere des Plangebiets Höhe liegt bei ca.137 m NN.

#### 3.2. Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Aktuell ist der Geltungsbereich ungenutztes Brachland ohne Gebäudebestand. Eigentümer des gesamten Areals sind gemäß Grundbuch die Prometheus Familienwohnpark Bergblick UG Markkleeberg

#### 3.3 Erschließung und technische Infrastruktur

Kraftverkehrsanbindung, Rad- und Fußgängerverkehrsanbindung:

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Straße „Am Bahnhof“.



#### Trinkwasser, Löschwasser

Versorgungsverband Eilenburg - Wurzen  
Winkelstraße 1  
04838 Eilenburg

#### Abwasser

AZV zur Reinhaltung der Parthe  
Am Klärwerk  
04451 Borsdorf

#### Energieversorgung

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbh  
Region Westsachsen  
Friedrich-Ebert-Straße 26  
04416 Markkleeberg  
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH  
Postfach 200552  
06006 Halle (Saale)

#### Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Krämerstraße 66  
04288 Leipzig

#### Abfallentsorgung

Für die durch den Abfallerzeuger anfallenden Abfälle besteht eine Anschluss- und Überlassungspflicht. Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig ist zu beachten.

### **3.4. Baugrund und hydrologische Verhältnisse**

Ein Baugrundgutachten des Büros für Geotechnik P. Neundorf GmbH vom 26.06.2020 liegt vor. (Anlage) Es wird empfohlen, im Zuge der Bauvorbereitung objektkonkrete Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Gemäß SächsAGB sind dem LfULG die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen zu übergeben.

Das zu bebauende Grundstück liegt im südlichen Teil der Stadt Brandis und somit innerhalb der Leipziger Tieflandsbucht. Das Liegende wird nach den Angaben der geologischen Karte in Tiefen durch Porphyre des Rotliegenden gebildet, der ca. 1.000 m südlich (Kohlenberg) bzw. 1.800 m westlich (Beucha) des Baugeländes zutage tritt. Im Baugebiet sinkt die Felsoberkante vermutlich bis mehr als ca. 50 m unter Gelände ab.

Auf diesem Porphyr liegen zunächst tertiäre Bildungen (Tone, Schluffe, Sande, Kiese, Braunkohle) auf. Die Oberkante der tertiären Schichten steigt im Baubereich bis in Nähe der Geländeoberkante auf.

An eiszeitlichen Bildungen sind im Bereich des Baugeländes auf den tertiären Böden zunächst Wechsellagerungen von Geschiebesanden und Geschiebelehm vorhanden. Diese besitzen wechselnde Mächtigkeiten.

An der Geländeoberkante ist eine zum Teil lückenhafte Lößdecke mit wenigen Dezimetern Dicke sowie eine Humusschicht zu erwarten.

Die oberflächennahen Bereiche können durch menschliche Tätigkeit gestört sein. Mit anthropogen beeinflussten Massen muss gerechnet werden.

Diese Auffüllungen wurden zur Oberflächenprofilierung und Befestigung sowie im Bereich Leitungsgrabenverfüllungen eingebaut. Die Tiefe der Auffüllungen kann sehr variabel sein.

### **3.5. Umweltsituation, Altlasten, Klima**

Das Gelände liegt an der südlichen Grenze der Ortslage Brandis. Es wurde in der Vergangenheit und der Gegenwart durch vorherrschende ackerbauliche Nutzung geprägt.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten im Sinne des §9 Abs.1 BauGB i.V.m. §2 Abs.3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des §9 Abs.5 Nr.3 BauGB dokumentiert werden. Die nach §13 Abs.1 SächsABG zuständige Behörde ist nach §10 Abs.2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

Klimatisch gesehen entsprechen die Werte des Planungsgebietes dem subkontinentalen Binnentiefenlandklima des Leipziger Landes mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 550-580 mm und einer Jahresmitteltemperatur von 8,6-9,5°C. Westliche Winde sind vorherrschend.

## **4. Festsetzungen und Erläuterungen**

### **4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert wurde.

#### **4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Die diesbezüglichen Eintragungen in der Nutzungsschablone bedeuten:

###### **WA als Allgemeines Wohngebiet, zulässig sind:**

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

unzulässig sind:

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- d) Anlagen für Verwaltungen.
- e) Gartenbaubetriebe
- f) Tankstellen.

###### **MI als Mischgebiet, zulässig sind:**

- a. Wohngebäude,
- b. Geschäfts- und Bürogebäude,
- d. sonstige Gewerbebetriebe,
- 6. Gartenbaubetriebe,

unzulässig sind:

- a. Tankstellen,
- b. Vergnügungsstätten
- c. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- d. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

###### **GE als Gewerbegebiet zulässig sind:**

- a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c. Ausnahmsweise können zugelassen werden  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

unzulässig sind:

- a. Tankstellen.
- b. Anlagen für sportliche Zwecke.
- c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- d. Vergnügungsstätten.

#### **4.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.

WA: Grundflächenzahl: die GRZ ist mit max. 0,4 festgesetzt  
Geschossigkeit: max. sind 3 Vollgeschosse zulässig

MI : Grundflächenzahl: die GRZ ist mit max. 0,6 festgesetzt  
Geschossigkeit: max. sind 1 Vollgeschosse zulässig

GE : Grundflächenzahl: die GRZ ist mit max. 0,6 festgesetzt  
Geschossigkeit: max. sind 2 Vollgeschosse zulässig

#### **4.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Im WA und MI ist eine offene Bebauung festgelegt. Im GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet.

Auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen, jedoch innerhalb der Grundstücke sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen, soweit sie nach der SächsBauO in den Abstandsflächen zulässig sind.

#### **4.1.3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Der Zugang zu den Baugrundstücken im WA erfolgt über eine neue Erschließungsstraße. Die Bereiche GE und MI werden durch die bestehenden Zuwegungen von der Straße Am Bahnhof erschlossen. Die neue Erschließungsstraße ist als Anliegerstraße mit einseitigem niveaugleichem Gehweg ausgebildet, der im Begegnungsverkehr befahren werden kann. Die neue Anliegerstraße wird mit einer Straßenbeleuchtung ausgestattet. Im Nord-Westen des WA wird ein öffentlicher Parkplatz mit 16 Stellplätzen für PKW errichtet. Die neue Anliegerstraße und der Parkplatz sollen nach Fertigstellung öffentlich gewidmet werden

#### **4.1.4. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 13 u. 21 BauGB)**

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Punkt 5.2. „Medienmäßige Erschließung des Plangebietes“.

#### **4.1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Nichtüberbaute Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Konkrete Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannt. Alle erstellten Neupflanzungen sind sachgemäß zu pflegen.

Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

#### **4.1.6. Archäologie und Denkmalschutz**

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art – auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen (Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden,) zu melden.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

## **4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

#### **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**

Vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) die zuletzt durch das Gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert wurde.

#### **Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Durchführung der Sächsischen Bauordnung (Durchführungsverordnung zur SächsBO – DVOSächsBO)**

vom 2. September 2004 (GVBl. S. 427) geändert am 15. Oktober 2007 (GVBl. S. 432), 21. Januar 2008 (GVBl. S. 74), 29. Mai 2008 (GVBl. S. 430), 14. November 2008 (GVBl. S. 630) und am 8. Dezember 2009 (GVBl. S. 594/2010 S. 81), 4. Mai 2011 (GVBl. S. 159), 1. März 2012 (GVBl. S. 173), 8. Oktober 2014 (GVBl. S. 647) und am 5. März 2018 (GVBl. S. 45)

#### **4.2.1. Parzellierung der Baugebiete**

Die Parzellierung innerhalb des Baugebietes ist mit den bestehenden Grundstücksgrenzen angegeben. Nach Feststellung der endgültigen Parzellengrößen sind die Gebäude innerhalb der Baugrenzen nach dem § 6 der SächsBauO mit den jeweiligen Abstandsflächen einzuordnen.

## **4.2.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBauO)**

### **4.2.2.1. Dachgestaltung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer mit Dachneigungen von 0-12° zulässig. Im WA müssen Flachdächer als Gründächer ausgebildet werden, Dachterrassen sind zulässig.

### **4.2.2.2. Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 12°.

Im WA 0-3 ° mit Dachbegrünung.

Im MI und GE 0-12 °.

Flach geneigte Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

### **4.2.3. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)**

Zusätzlich zu dem öffentlichen Parkplatz sind im allgemeinen Wohngebiet mindestens 1,5 Stellplätze pro WE zu errichten.

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster oder Rasengitter) auszuführen.

Vorgärten oder von außen sichtbare Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Mülltonnen- und Containerstandorte sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit Sichtschutz zu versehen.

### **4.2.4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)**

Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holzzaun, Metallzaun oder Hecke ausgeführt werden. Eine Einfriedung ist nicht zwingend vorgeschrieben.

## **4.3. Grünordnerische Festsetzungen**

### **4.3.1 Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)**

Insgesamt stellt die Fläche eine überwiegend offene Ruderalbrache dar, die östlich an ein Gewerbegebiet angrenzt. Im Norden und Osten grenzen Wohngebiete an, im Süden extensive Ackerflächen. Begrenzt wird die Fläche im Osten durch eine Straße (Am Bahnhof). Durch die Flächen ziehen sich 2 stärker frequentierte Wegeverbindungen, die auch von Hundebesitzern genutzt werden (Kothaufen). Typisch für Ruderalbrachen ist der aufkommende Gehölzaufwuchs, insbes. Brombeere. Die Fläche wird zudem zur Ablagerung/ Entsorgung für Bodenaushub,

Bauschutt, Gartenabfälle u.ä. genutzt. Um die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Satz 1.-3.) zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Rückschnitte und Fällungen von Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Gehölzschutzzeit; also vom 1.10. bis 28.2. des Jahres.
2. Für ggf. notwendige Fällungen ist eine ökol. Fällbegleitung einzubeziehen, die gleichzeitig Umsiedlungen streng und besonders geschützter Tiere (Rosenkäfer, Eremit) vornehmen kann. Höhlenbäume mit nachgewiesenen Vogelniststätten sind durch Ersatznistkästen auszugleichen, Spechthöhlen nach Möglichkeit als Stammabschnitt wieder auszubringen (da Spechte keine künstlichen Niststätten annehmen).
3. Die Umsiedlung und Verbringung ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.
4. Vor Eingriff in die dichte Strauchvegetation ist durch eine ÖkoBÜ eine Kontrolle auf überwinternde Tiere (Igel) durchzuführen.
5. Bei der Verbringung der Bretterstapel hat ebenso eine Kontrolle auf Besiedlung zu erfolgen.
6. Als Ersatz für die verloren gehenden Lebensräume der Freibrüter sind im Sinne von Animal-Aided Design (AAD)\* im Süden und Westen eine 5-reihige Hecke anzupflanzen, die bevorzugt aus einheimischen Dornensträuchern besteht. Sie bietet gleichzeitig Sichtschutz gegenüber den Gewerbeflächen und grenzt zur Landwirtschaftlichen Nutzfläche ab. In die Anpflanzung werden die Holzschnitteile der gefällten Bäume inkl. der Stubben verbracht.
7. Wenn das Kleingewässer (gesetzl. geschütztes Biotop) auf Flurstück 215/15 nicht erhalten werden kann, Anlage eines neuen temporären Kleingewässers ähnlicher Dimensionen in Abstimmung mit der Stadt Brandis; nach Möglichkeit vor Beanspruchung der Fläche (CEF-Maßnahme); falls nicht möglich, Antrag auf Ausnahme stellen und umsetzen als FCS-Maßnahme (zeitlich nachgeordnet).
8. Bei Eingriff in das Gewässer Einbezug einer ÖkoBÜ.
9. Als Ersatz für die ggf. entfallenden Obstbäume sind im Baugebiet neue Obstbäume im Verhältnis 1:2 nachzupflanzen.

#### **4.3.2 Maßnahmen innerhalb der Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Die Fertigstellung der Grüngestaltung auf unbebauten Grundstücksflächen innerhalb der Grundstücke sollte spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigstellung der Gebäude abgeschlossen sein. Zur Durchsetzung der Maßnahmen und Einhaltung der Fristen wird die Aufstellung eines Pflanzgebotes nach § 178 BauGB empfohlen. Die Pflanzungen sind von Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten.

### **5. Erschließung und technische Infrastruktur**

#### **5.1 Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes**

Die Anbindung des Kraftverkehrs erfolgt über die Straße Am Bahnhof, aus Richtung Innenstadt Brandis.

Die innere Erschließung erfolgt über die neue Erschließungsstraße. Die Straße und der Parkplatz werden vom Vorhabensträger errichtet und nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und an die Stadt Brandis übergeben.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt nach RStO12 in der Belastungsklasse 0,3 in Asphaltbauweise mit einer Fahrbahnbreite 3,20 m und einem einseitigem Fußweg in Betonpflasterbauweise in einer Breite von 2,0 m welche im Begegnungsverkehr befahren werden kann. Die Fahrbahn erhält einseitiges Gefälle von 2,50% in Richtung Pflasterrinne. Die Fahrbahneinfassung erfolgt mit Rundbord und das Schnittgerinne ist mit 2 Reihen Betongroßpflaster herzustellen.

## **5.2. Medienmäßige Erschließung des Plangebietes**

### Trinkwasser, Löschwasser

Versorgungsverband Eilenburg - Wurz  
Winkelstraße 1  
04838 Eilenburg

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine neu zu verlegende Stichleitung PE-HD 160x9.5 von der Straße Am Bahnhof. Die Dimensionierung ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen.

Im weiteren Planungsverlauf ist die Löschwasserversorgung durch einen neuen Löschwasserhydranten im Plangebiet zu sichern.

### Entwässerung:

Die Planung der Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Am Bahnhof einzuleiten. Eine Begrenzung für die Schmutzwassereinleitmengen wurde nicht vorgegeben.

Das auf den Grundstücken und Straßen anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden.

### Abwasser

AZV Parthe  
Borsdorf

Die Abwasserentsorgung wird im Vorfeld mit dem AZV abgestimmt.

Da noch keine genauen Einwohnerzahlen vorliegen wurde der Schmutzwasserkanal in der Nennweite DN 200/DN 250 STZ vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt der hydraulische Nachweis der Schmutzwasserleitung.

Das anfallende Schmutzwasser soll in den vorhandenen Schmutzwasserkanal des AZV-Parthe in der Straße Am Bahnhof abgeleitet werden. Die Ableitung des Schmutzwassers soll im freien Gefälle (0,60%) erfolgen und als Rohrmaterial kommt Steinzeug in den Nennweiten



DN 200 und DN 250 zum Einsatz. Die Einbindung in das bestehende Netz erfolgt im Plangebiet durch den Anschluss an die vorhandene Leitung.

### Regenwasser

Das Regenwasser soll vollständig auf den privaten Grundstücksflächen versickern. Das Regenwasser auf den öffentlichen Bereichen (Erschließungsstraße / Parkplatz) wird ebenfalls durch Rigolen versickert.

Im Zuge der weiteren Planung erfolgt die genaue Bemessung der Rigolen in den öffentlichen Bereichen. Dabei wird eine maßgebende Regenspende von  $r_{(15;0,5)} = 147,3 \text{ l/s*ha}$  zu Grunde gelegt.

### Energieversorgung

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbh  
Region Westsachsen  
Friedrich-Ebert-Straße 26  
04416 Markkleeberg  
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH  
Postfach 200552  
06006 Halle (Saale)

Die fernmeldetechnische Versorgung sowie die Versorgung mit Energie sind über das vorhandene Netz der Telekom und die Mitnetz Strom/Gas in den anliegenden Straßen möglich. Die Bedingungen und der genaue Anschlusspunkt sind mit dem Versorgungsunternehmen in einem Versorgungsvertrag zu vereinbaren.

In der öffentlichen Erschließungsstraße ist die Errichtung einer Straßenbeleuchtung geplant. Die genaue Anzahl sowie die Form und Gestaltung der Straßenbeleuchtung erfolgt in den weiteren Planungsphasen.

### Abfallentsorgung

Für die durch den Abfallerzeuger anfallenden Abfälle besteht eine Anschluss- und Überlassungspflicht. Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig ist zu beachten. Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind erfüllt. Die Standplätze für Hausmüllbehälter im entsprechenden Trennsystem sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken herzustellen und zu unterhalten.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Anliegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten.

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften

18 300 – Erdarbeiten

18 915 – Bodenarbeiten

19 920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

19 731 – Verwertung von Bodenmaterial

zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

#### Bodenaushub

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle abzuschieben und zu sichern.

Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben:

- Massenausgleich
- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme
- Übergabe an eine Bodenbörse
- Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung/ Rekultivierung

Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach §7 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) nicht zulässig. Boden ist nach Bodenart zu trennen. Bodenarbeiten sind auf Grund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringen Bodendrucks auszuführen.

Eine Überschüttung von Mutterboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind die Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Vernässung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,30m, einer Sohlbreite bis 3,0m möglichst im Schatten anzulegen.

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen i. S. d. § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz und der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen sind folgende Forderungen bei der Bauplanung bzw. der Bauausführung umzusetzen:

Vorsorgender Bodenschutz:

- Im Geltungsbereich sind die nicht für bauliche Zwecke / zur Versiegelung vorgesehenen Flächen als Tabuflächen einzuplanen, die während der Bauphase nicht befahren oder als Lagerplatz für Material und Maschinen genutzt werden.
- Anwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten DIN zum Schutz des Bodens
- Für die bauzeitliche Befahrung sind zur Druckminderung und somit zum Schutz des Bodens vor Verdichtung befestigte Baustraßen zu errichten, wenn möglich auf bereits befestigten oder vorbelasteten Flächen. Dazu ist zur Trennung vom anstehenden Boden Geovlies / Folie auszulegen und mit einer Tragschicht (Kies, Schotter, zugelassene Recyclingmaterialien, Holzhackschnitzel (mind. 40 cm, nicht auf feuchten oder vernässten Böden), verdichtungsunempfindlicher Bodenaushub (stark steinhaltiges Boder C-Material) rückwertig anzuschütten. Die Baustraße ist über die Nutzungsdauer zu unterhalten. Verkehrs- und witterungsbedingte Schäden sind zu reparieren. Bei anhaltend trockener Witterung ist die Baustraße zu befeuchten, um die Staubeentwicklung zu minimieren. Alternativ können auch zur Druckminderung Baggermatratzen, starre Plattensysteme oder flexible Verbundplattensystemen eingesetzt werden (diese sind unabhängig von Witterungs- und Bodenverhältnissen).

Das Vlies / die Folie muss bei beiden Varianten seitlich immer mindestens 0,5 m bis 1 m überstehen, um einen Eintrag der Baustraßenauflage oder anderer Fremdstoffe in den Boden zu vermeiden.

- Das Befahren von ungeschütztem Oberboden ist zu vermeiden.
- Es sind ausreichend große Lagerplätze für Maschinen, Baustoffe und Oberbodenmaterial einzuplanen. Der Boden auf den Lager- und Arbeitsflächen muss vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Abfälle geschützt werden (Vliesauflage / wassergebundene Platzbefestigung / Lagerung von Tanks in dichten Auffangwannen).

Bodenzwischenlagerung in Bodenmieten getrennt nach Ober- und Unterboden und getrennt nach Substraten unterschiedlicher Körnung; Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu trennen; Lagerhöhe für humosen Oberboden höchstens 2 m (ausreichende Flächenverfügbarkeit)

- Bodenmieten sind nicht zu befahren
- Nach DIN 19731 ist das zwischengelagerte Bodenmaterial vor Verdichtung und Vernässung zu schützen.
- Begrünung der Mieten bei längeren Standzeiten (> 2 Monaten)
- Zwischenlager sind locker und nur im trockenen Zustand mit dem Bagger zu schütten, damit die biologische Aktivität und der Gasaustausch erhalten bleiben. Bei längeren Niederschlägen sollten die Arbeiten unterbrochen werden. Ziel ist es, dass das Depot in seinem ganzen Volumen gut durchlüftet bleibt. Ansonsten bilden sich anaerobe Bedingungen, unter denen das Bodenleben „erstickt“ und Fäulnisvorgänge einsetzen. Diese sind an einer Graufärbung und einem Faulgeruch beim Abtrag des Depots erkennbar.
- Bauzeitliche Entwässerungsmaßnahmen des Baufeldes von Dränwasser (Oberflächenwasser) und Niederschlagswasser
- Rekultivierung der beanspruchten Flächen  
Alle bauzeitlich beanspruchten Flächen sind tiefgründig zu lockern (mechanisch oder biologisch mit tiefwurzelnden Pflanzen wie z. B. Lupine, Luzerne oder Kleearten etc.) und die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren. Ggf. unterstützende Maßnahmen wie Kalkung oder organische Düngung. Die Maßnahmen sind bei trockener Witterung und trockenen Bodenverhältnissen durchzuführen.

#### Bodenaushub / -Verwertung:

- Anfallende Abbruch- und Aushubmaterialien sind entsprechend organoleptischer Ansprache zu separieren und als HW bereitzustellen. Eine Vermischung von organoleptisch auffälligen und unauffälligen Material ist unzulässig. Die nach Abfallart in Haufwerken separierten Abbruch- und Aushubmaterialien sind in Anlehnung an die LAGA PN 98 (Richtlinien für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, LAGA PN 98 2001) zu deklarieren und der ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Die Verwertung von überschüssigem Aushubmaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden.
- Eine Verfüllung von Baugruben darf ausschließlich mit Boden gem. den Zuordnungswerten Z0 der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln Boden“ vom 05.11.2004 erfolgen.
- Bei der Aufbringung von Bodenmaterial zur Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV i.V.m. den Zuordnungswerten Z0 der LAGA TR Boden 2004 nachweislich einzuhalten.

der Einsatzmöglichkeiten Baustoffrecyclingmaterialien ist der Erlass des SMUL vom 20.12.2018 über die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial.

- Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.
- Während der Maßnahmen auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

## 6.2 Hinweise zur Erstellung von Baugrundgutachten

Im Rahmen der weiteren Planungen wird empfohlen, die nachfolgenden Ausführungen zu berücksichtigen.

Wenn weitere Baugrunduntersuchungen realisiert werden, wird empfohlen, diese in Anlehnung an die DIN 4020 DIN EN 1997-2 durchzuführen. Des Weiteren sind die Fachbehörden, wie ausgeführt, an den Ergebnissen aller Baugrunduntersuchungen interessiert, und bitten darum, uns diese zur Verfügung zu stellen. Allgemein wird auf § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) hingewiesen.

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

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem näheren Umfeld des Plangebietes geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen vor. Diese können bei Interesse unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert werden.

Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Anfrage an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de).

Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten ([www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de), <http://www.sachsenatlas.de/Karte>) oder die hydrogeologische Übersichtskarte HÜK 200 mit spezifischen Angaben u.a. zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm>) stehen unter den angegebenen Internetverbindungen zur Verfügung.

## 6.3 Hinweise zum Radonschutz

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.

Die Richtlinie der EU [10] nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/rn", oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

## Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle

- Besucheradresse:

Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4

08301 Bad Schlema

- Öffnungszeiten:

Dienstag und Donnerstag 10.00 - 12.00 Uhr und 13.30 -16.00 Uhr sowie nach Vereinbarung

- Telefon! Fax: (03772) 242 14

E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de).

Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de).

### **Hinweise zu Bodenfunden:**

Das Landesamt für Archäologie weist gemäß § 20 SächsDSchG auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin. Die Ausführenden Firmen sind entsprechend anzuweisen.

### **6.4 Hinweise zum Immissionsschutz**

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Gewerbebetriebe mit zusätzlichen Schallimmissionen. Betriebe mit Geruchsmissionen sind nicht bekannt.

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es jedoch in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 13.06.2019 (BGBl. I S. 804)) Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.