



STADT BAD LAUSICK
KURSTADT IN SACHSEN
seit 1821

1. Änderung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 73/1 „Am Schwanenteich“ nach §13a BauGB

Begründung

Bearbeitungsstand: 10.04.2025

Auftraggeber: Prometheus 105. Projekt UG
Mehringstraße 20
04416 Markkleeberg

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Axel Höer
Burgstraße 2
04651 Bad Lausick
Tel.: 034345 21220
Mail: 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 Leipzig- Westsachsen 2021,
- 2.2. Flächennutzungsplan Bad Lausick

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

Änderungen zum B-Plan Nr. 73 sind im Text farblich blau gekennzeichnet

1. Zielstellung und Begründung des Bebauungsplanes

1.1. Veranlassung und Begründung der Planung und Planziel

Der Stadtrat der Stadt Bad Lausick hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes südlich des Schwanenteiches 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, A38 und A72 verfügt Bad Lausick 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 Bad Lausick ist in den letzten Jahren enorm gestiegen. Die Voraussetzungen hinsichtlich einer gut ausgebauten Infrastruktur ist in der Stadt gegeben: Kita, Grundschule, Oberschule, Ärzte, Apotheke, Supermärkte und Kulturangebote sowie das Freizeitbad Riff sind vorhanden. Durch die dargestellte Planung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, diese Situation durch die geordnete Resterweiterung einer Fläche im östlichen Bereich der Stadt Bad Lausick, zwischen Wohngebiet und dem Freizeitbad Riff, zu verbessern.

Resultierend aus der Baulandpreisentwicklung im nahen Leipziger Umfeld erhält die Stadt Bad Lausick 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. Das gilt besonders für die Ortslage Bad Lausick mit seiner speziell günstigen verkehrstechnischen Lage gegenüber Leipzig. Der B-Plan wurde in Übereinstimmung mit der Stadt Bad Lausick angestrebt, da konkret nachweisbare Bauanfragen vorliegen.

Dem entsprechend wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lausick die Fläche bereits als geplante Wohnbaufläche festgesetzt.

Die Entfernung zum Innenstadtbereich von Bad Lausick beträgt nur ca. 1000 m, die Entfernung zum Bahnhof nur ca. 500m. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Supermärkte, die Kita und die Grundschule sowie das Freizeitbad „Riff“.

Das Planungsgebiet „Wohnpark am Schwanenteich“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dieser unbeplanten Restfläche im östlichen Bereich der Stadt Bad Lausick ermöglichen.

Im Zuge des bereits im Jahr 2021 genehmigten B-Planes Nr. 73 wurde das Plangebiet vollständig erschlossen und ist bereits zu ca. 60 % bebaut. Die verbleibenden Grundstücke auf den nördlichen und süd-östlichen Baufenstern sind auf Grund der Größe der Baufenster für Familien sehr schwer zu vermarkten. Es wurde deshalb das nördliche Baufenster in der Breite auf 1,5 m und in der Länge auf 3,5 m vergrößert. Auf dem süd-östlichen Baufenster soll auch eine Reihenhausbauung ermöglicht werden. Die Anforderung auf eine offene Bauweise und die Grundflächenzahl von 0,4 werden nicht verändert.

1.2. Verfahrensstand und Beschlüsse

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 73 nach § 13a „Am Schwanenteich“ wurde im Stadtrat der Stadt Bad Lausick am 17.12. 2020 gefasst. **Der Änderungsbeschluss für den B-Plan Nr. 73/1 nach § 13a „Am Schwanenteich“ wurde im Stadtrat der Stadt Bad Lausick am 00.00. 2025 gefasst.**

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 325/114, 325/115, 325/116, 325/117, 325/118, 325/119, 325/120, 325/121, 325/122, 325/123, 325/124 und 325/125 der Gemarkung Reichersdorf. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 8364 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 3000 m². Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist daher zulässig. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Bad Lausick.

1.4. Grundzüge der Planung

Das Plangebiet ist so gestaltet, dass die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung über die Herderstraße erfolgt. Die Herderstraße wird als innere Erschließungsstraße verlängert und mit Wendemöglichkeit geplant. Planungsseitig werden bebaubare Flächen durch Baufenster gekennzeichnet, die jedoch größtmöglichen Spielraum für die Bebauung erlauben.

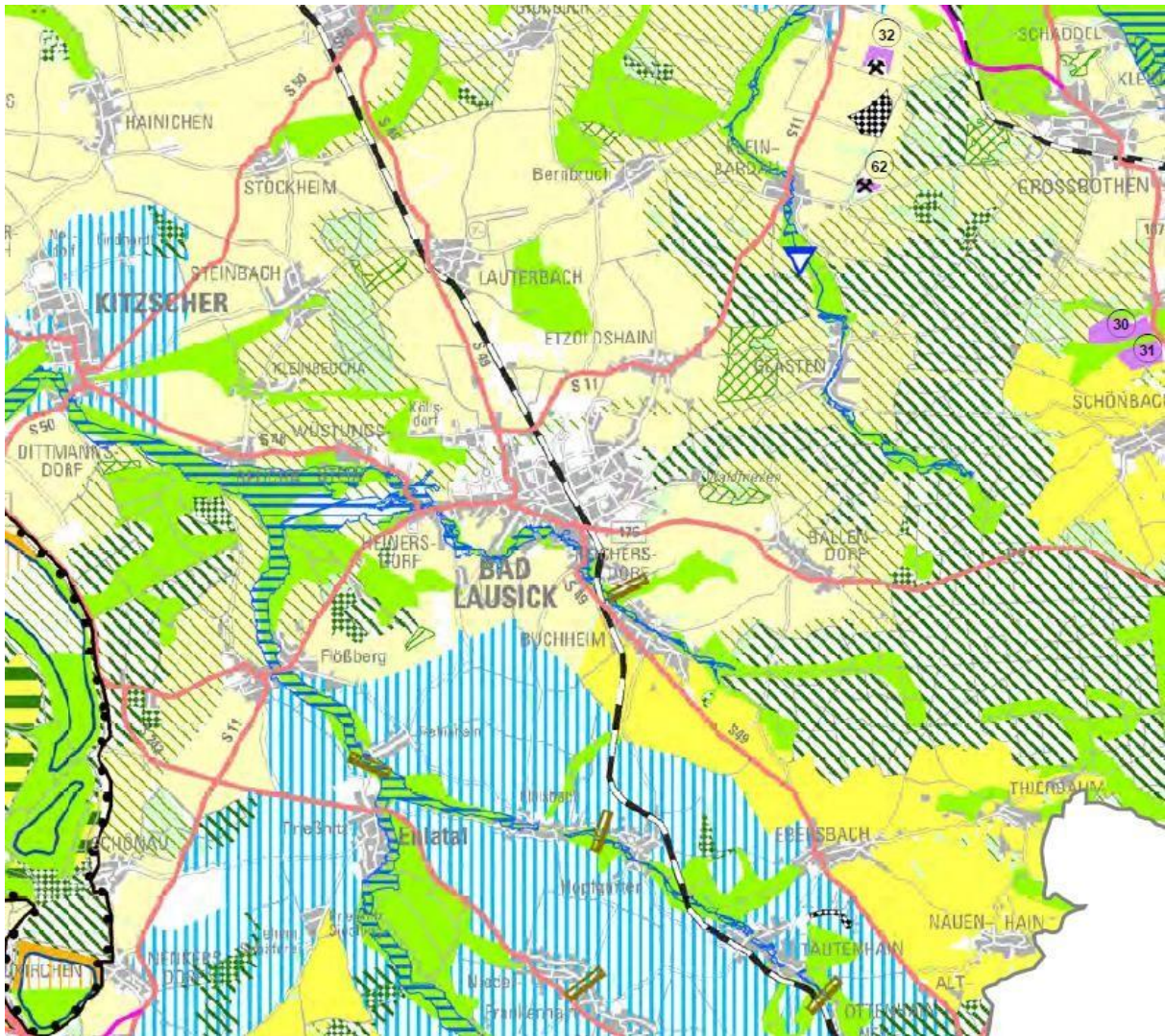
Die Bebauungsdichte wird gesteuert über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die auch die Basis für die Ermittlung der Anschlusswerte bilden.

In allen Baufeldern sind 2 Vollgeschosse zulässig. Um eine geordnete Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen sind für alle Baufelder Gebäude mit begrünten Flachdächern vorgeschrieben.

2. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Hinweise

2.1. Regionalplan Leipzig- Westsachsen 2021

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Westsachsen 2021 wird das Verwaltungsgebiet der Stadt Bad Lausick als *Grundzentrum* ausgewiesen. Bad Lausick liegt zentral zwischen dem Oberzentrum Leipzig und den Mittelzentren Grimma und Borna. Es gehört zum Kooperationsraum Leipzig. Unter den im Plankapitel 2.1.1 LEADER-Gebiete für die Entwicklung im ländlichen Raum zählt die Stadt Bad Lausick zum „Leipziger Muldenland“.



Der Regionalplan Westsachsen 2021 steht dem B – Plan nicht entgegen.

- ☐ die Standortqualität für Erholung und attraktives Wohnen bewahrt und ausgebaut,
- ☐ die Naherholungsfunktion für den Verdichtungsraum
- ☐

Raumstrukturelle Entwicklung

G 1.1.9 (RP Westsachsen 2021)

Im Raum Grimma/Borna sollen die vielfältigen Nutzungen wie Erholung und Tourismus, Landschaftsschutz, Trinkwassergewinnung, Land- und Forstwirtschaft und Rohstoffabbau raumverträglich 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 leistungsfähige und umweltgerechte Landwirtschaft gesichert werden.

Regionalentwicklung

Z 2.2.4 (RP Westsachsen 2021)

Bad Lausick 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 Bad Lausick beschreibt die Konformität der Siedlungsentwicklung mit dem Regionalplan Westsachsen.

Z 2.2.1.9 (RP Fortschreibung 2021)

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

Straßenverkehr

Nicht explizit im RP Westsachsen erwähnt.

2.2. Flächennutzungsplan Bad Lausick

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

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als geplantes Wohngebiet ausgewiesen.



3. Beschreibung des Bestandes

3.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 1 km östlich des Stadtkerns von Bad Lausick. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 325/114, 325/115, 325/116, 325/117, 325/118, 325/119, 325/120, 325/121, 325/122, 325/123, 325/124 und 325/125 der Gemarkung Reichersdorf. Den nördlichen und westlichen Abschluss bildet ein bepflanzter Damm zum Freizeitbad Riff und zum Riff Resort. Im Osten befinden sich die Grundschule sowie Wohnblöcke und im Süden das Wohngebiet Herderstraße. Die mittlere des Plangebiets Höhe liegt bei ca. 173 m NN.

3.2. Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Aktuell ist der Geltungsbereich gemäß der Planung des B-Plan Nr. 73 vollständig erschlossen und zu ca. 60 % bebaut. Eigentümer der noch unverkauften Grundstücke ist gemäß Grundbuch die Prometheus 105. Projekt UG Markkleeberg.

3.3 Erschließung und technische Infrastruktur

Kraftverkehrsanbindung, Rad- und Fußgängerverkehrsanbindung: Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Herderstraße.

Abwasser, Trinkwasser, Löschwasser

Veolia Wasser Deutschland GmbH
Straße des Friedens 14a
04668 Grimma

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 Fundamental - Büro für Geotechnik Leisnig vom 27.06.2017 liegt vor. (Bestandteil des B-Plan Nr. 73 Anlage1) Es wird empfohlen, im Zuge der Bauvorbereitung objektkonkrete Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Gemäß SächsAGB sind dem LfULG die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen zu übergeben.

Geologisch liegt Bad Lausick am westlichen Rand des mittelsächsischen Rhyolithkomplexes. Vulkanische Gesteine des Rotliegenden werden mehrere Meter bis 10er Meter mächtig quartären und tertiären Sedimenten (Braunkohlenformation) überlagert.

In der hydrogeologischen Karte ist für das Untersuchungsgebiet ein tertiärer Grundwasserleiter verzeichnet. Das angetroffene Wasser repräsentiert diesen Grundwasserleiter. Die Grundwasserführung erfolgt in den Sandschichten. Für den nächstgelegenen Messpegel Bad Lausick ist ein Wasserstand (Mai 2017) von 2,8 m u. GOK angegeben, der höchste Wasserstand mit 1,5 m u. GOK. In Analogie liegt der höchste Wasserstand auf dem Baufeld bei 173,0 mNHN.

Der Bemessungswasserstand ist somit auf einer Höhe von **173,2 mNNH** (= derzeitige GOK) festzulegen.

Darüber hinaus ist, wie es der feuchteanzeigende Bewuchs zeigt, regelmäßig, oberflächliche Staunässe ausgebildet. Eine Versickerung gestaltet sich auf Grund der sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden sowie des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes des Heilwasserbrunnens Bad Lausick. Dieser liegt etwa 180 m westlich und wird über Schrägbohrungen mit Grundwasser aus dem bereits wenige Meter unter Gelände anstehenden Rotliegendvulkaniten gespeist. Die Abgrenzung des letztlich für die Heilwassergewinnung entscheidenden unterirdischen Einzugsgebietes liegt nicht vor. Unter Beachtung des kaum prognostizierbaren Trennflächengefüges im Festgestein ist davon auszugehen, dass sich das unterirdische Einzugsgebiet mehr oder weniger stark vom oberirdischen Einzugsgebiet unterscheiden wird. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Heilwasserbrunnen ist jedoch zu erwarten, dass das Plangebiet auch im Bereich des unterirdischen Einzugsgebietes liegt. In den Untergrund eindringende Stoffe können somit nach entsprechender Fließzeit und Retardation grundsätzlich den Heilwasserbrunnen erreichen.

Die Errichtung von Erdwärmebohrungen und Gartenbrunnen ist deshalb nicht zulässig.

- Beurteilung Tragfähigkeit

Im südöstlichen und mittleren Drittel stehen gut tragfähige Böden an. Hier wird nach derzeitiger Beurteilung lediglich ein Austausch von den wenige bis mehrere Dezimeter starken Auffüllungen bzw. dem Mutterboden erforderlich. Im nordwestlichen Drittel wurden in den Bohrungen in relativ geringer Tiefe teils mächtigere Braunkohlenflöze vorgefunden. Auf Grund des geringen Zersetzungsgrades sind für diese bei weiterer Zersetzung lastunabhängige Konsolidierungen zu erwarten, die bei Wohngebäuden zu stärkeren Setzungen führen können. Hier werden aufwendigere Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich. Bei geringerer Mächtigkeit der Braunkohlenschichten genügt die Ausbildung einer stärkeren Polsterschicht. Bei größerer Mächtigkeit der Braunkohlenflöze wird jedoch eine Tiefgründung erforderlich. Auch die hier teilweise mächtigeren, künstlichen Auffüllungen erfordern zusätzliche, gründungstechnische Maßnahmen.

3.5. Umweltsituation, Altlasten, Klima

3.5.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Gelände liegt im östlichen Bereich der Ortslage Bad Lausick. Es wurde in der Vergangenheit durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Danach war der Bereich ca. 20 Jahren ungenutztes Brachland. **Im Jahr 2021 wurde das Gebiet mit dem B-Plan Nr. 73 als allgemeine Wohngebiet beplant.**

Nach Auskunft aus dem sächsischen Altlastenkataster vom 27.03.2018 liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

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.

3.5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachtexten und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz, Immissionsschutz-Gesetzgebung und Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S.d. § 8 BNatSchG dar.

3.5.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung, Prognosen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere, und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus Schluffen, Tonen und Sanden. Es liegt keine Versiegelung durch alte Gebäude vor. Für das Vorhaben wurde durch das Büro Fundamental Geotechnik eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Nach Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster vom 27.03.2018 liegen im B-Plan Bereich keine Flächen mit Altlastenverdacht vor. (Anlage 5)

Auswirkung: Baubedingt werden Flächen verändert und versiegelt. Der Oberboden wird zwischengelagert und wiederverwendet. Es entstehen durch die Wohnnutzung keine betriebsbedingten Belastungen.

Ergebnis: Es sind nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung: Das Plangebiet besteht aus einer ca. 1 ha großen Brache. Im Westen und Norden befindet sich als Abgrenzung zum Freizeitbad Riff ein aufgeschütteter Wall mit Gehölzgruppen in Heckenstruktur.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG wurden die Belange des Artenschutzes durch das Büro Bioplan Leipzig geprüft und im Artenschutzfachbeitrag vom 15.11.2021 dokumentiert (Anlage 2)

Ergebnis:

Bei Umsetzung der im AFB festgelegten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu rechnen.

SCHUTZGUT LUFT

Durch die Planungsmaßnahme gibt es keine Auswirkungen auf Klima und Luft.

SCHUTZGUT MENSCH

Durch die Planungsmaßnahme und die Nutzung als Wohngebäude gibt es keine Auswirkungen auf Menschen. In der Bauphase könnte es zeitlich begrenzte Lärm- und Staubbelastungen für die Nachbarwohnhäuser geben. Durch die Nähe zum Freizeitbad RIFF und dem RIFF Resort könnte es zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen. Es wurde daher durch das Büro GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Gutachten vom 30.06.2021 dokumentiert (Anlage 3) Außerdem wurde eine Untersuchung zum Bodenradon durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Gutachten vom 29.06.2020, (Anlage 4) dokumentiert.

Im B-Plan werden folgende Festsetzungen getroffen: erforderliches gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w, ges}$ 30 dB.

Durch die Planungsmaßnahme gibt es nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Das Planungsgebiet befindet im östlichen Stadtgebiet von Bad Lausick, im unbeplanten Innenbereich. Die umliegende Bebauung ist gekennzeichnet durch das Freizeitbad Riff mit Resort, Grundschule, Kita und Wohnhäuser.

Auswirkung: Es entstehen Gebäude, welche sich in die vorhandene Bebauung einfügen, und dadurch nur geringen Einfluss auf die Landschaft haben.

Ergebnis: Es sind nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

4. Festsetzungen und Erläuterungen

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

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.

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 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 BauNVO (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

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 ist eine offene Bebauung festgelegt. In dem süd-östlichen und süd-westlichen Baufeld sind auch Reihenhäuser zulässig, sofern sie die Kriterien einer offenen Bauweise erfüllen. 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 als Stichstraße mit Wendehammer. Der Wendehammer wird so geplant, dass er auch als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge nutzbar ist. 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 und soll nach Fertigstellung öffentlich gewidmet werden.

Innere Erschließungswege zu den Gebäuden sind zulässig, verbleiben im Privateigentum und werden nicht öffentlich gewidmet.

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“ und Anlage 6 Erschließungsplanung.

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. Reine Schottergärten sind unzulässig. 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)

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

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

vom 2. September 2004 (GVBl. S. 427) die zuletzt durch Artikel 7 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

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 Dächer von Hauptgebäuden als Gründächer ausgebildet werden, Dachterrassen sind zulässig.

4.2.2.2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 12° mit Dachbegrünung.

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

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Reine Schottergärten sind unzulässig. 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)

Die ca. 1 ha große Brache wird im Westen von einer Gehölzgruppe (Feldahorn, Birke, Weide und Vogelkirsche) mit ausgeprägter Heckenstruktur (Rosen, Schlehen, Hartriegel, Weißdorn und Feuerdorn) abgegrenzt. Im Norden lockert die Gehölzgruppe auf und geht in solitär stehende Gehölze über. Im Nordosten grenzt ein weiterer Gehölzbestand mit Eschen-Ahorn, Birke und einer erhaltenswerten Vogelkirsche an das PG an. Im Süden des PG befindet sich eine ca. 300 m² große Magerwiese mit Elementen eines Sandmagerrasens. Daran grenzt eine verbrachte, artenarme Frischwiese mit Vernässungsstellen, die in der nördlichen Hälfte in eine, vom Land-Reitgras dominierte Gras-Flur übergeht. Im östlichen Randbereich befindet sich verlandetes Schilfröhricht (*Phragmitetum australis*), was nach § 30 Abs. 2 BNatSchG als geschütztes Biotop einem besonderen Schutz unterliegt.

Im Rahmen der artbezogenen Maßnahmen werden drei Qualitäten unterschieden:

1. Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen

Diese Maßnahmen umfassen Maßnahmen zur Minimierung oder Vermeidung von Eingriffen in Lebensstätten und damit verbunden den Schutz von Individuen vor Tötung, Verletzung oder erheblicher Störung. Sie sind i.d.R. vor bzw. während des Vorhabens umzusetzen, um die Beeinträchtigung einer oder mehrerer Arten auszuschließen.

2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

= CEF-Maßnahmen. Sie werden zu Absicherung der durchgängigen ökologischen Funktionalität für die betroffenen Arten während des Eingriffs angewandt und vor dem Eingriff umgesetzt (vgl.Kap. 1.3).

3. Artspezifische Erhaltungsmaßnahmen kann das Eintreten von Zugriffs- oder Störungsverboten trotz Vermeidungs- und/oder CEFMaßnahmen nicht verhindert werden, ist eine Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG zu beantragen. Im Zuge dessen sind artspezifische Erhaltungsmaßnahmen zu planen. Diese sog. FCS-Maßnahmen sollen, die Populationen der betroffenen Arten „in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen lassen“. Die Entwicklung von FCS-Maßnahmen ist Bestandteil der Ausnahmevoraussetzung.

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG bei Umsetzung des BPlan-Vorhaben Nr. 73 Wohnbebauung am Schwanenteich, Bad Lausick zu verhindern, sind Schutz und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu zählen Maßnahmen zum

Abfangen und Umsiedeln von Tieren, zum Auszäunen von Teilflächen, zur zeitlichen Beschränkung von Eingriffen, zur Gehölzkontrolle/Fällbegleitung und zur vogelfreundlichen Freiraum- und Gebäudeplanung inkl. Schaffen von Ersatzquartieren.

Um nach § 44 (1) BNatSchG geschützte Lebensstätten, die bei Umsetzung des B-Plan Nr. 73 Wohnbebauung am Schwanenteich, Bad Lausick verlorengehen können, zu kompensieren, sind weiterhin Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz von Habitaten für verschiedene Tierarten erforderlich. Mit deren Umsetzung wird ein Ausweichhabitat geschaffen, dass die kontinuierliche ökologische Funktionalität für die Zielart(en) sichert und eine negative Entwicklung der lokalen Population(en) verhindert. Eine Zusammenstellung der im Rahmen des besonderen Artenschutzes erforderlichen Maßnahmen gibt Tab. 14 des AFB (Anlage 2), die detaillierte Beschreibung findet sich in den Maßnahmenblättern in Anlage 2 des AFB.

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. Reine Schottergärten sind unzulässig.

5. Erschließung und technische Infrastruktur

5.1 Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes

Die Anbindung des Kraftverkehrs erfolgt über die Herderstraße. Die innere Erschließung erfolgt über die neue Erschließungsstraße. Die Straße wird vom Vorhabensträger errichtet und nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und an die Stadt Bad Lausick 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, Abwasser

Veolia Wasser Deutschland GmbH

Straße des Friedens 14a

04668 Grimma

Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 GGG ist nach Auskunft bei der Veolia grundsätzlich möglich. Entsprechend der Bebauung ist gg. eine Umverlegung der TWL zu Lasten der KWW erforderlich. Weitere technische Abstimmungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung zwischen dem IB Beyer und der Veolia.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich 4 Löschwasserhydranten. Die unabhängigen Einzelmessungen der Hydranten ergaben Durchflussmengen zwischen 81 und 129 m³/h bei 1,5 bar.

Entwässerung:

Die Planung der Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal DN 500 an der östlichen Grundstücksgrenze einzuleiten. Eine Begrenzung für die Schmutzwassereinleitmengen wurde nicht vorgegeben. Das auf den Grundstücken und Straßen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden jedoch ist hier die Einleitung nur gedrosselt mit max. 20 l/s möglich.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung wird im Vorfeld mit der Veolia 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 Mischwasserkanal DN 500 an der östlichen Grundstücksgrenze 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 ebenfalls in den vorhandenen Mischwasserkanal an der östlichen Grundstücksgrenze eingeleitet werden. Eine Einleitung des Niederschlagswassers ist jedoch nur gedrosselt mit max. 20l/s möglich. Als Drosselung wird ein Staukanal in der neuen Erschließungsstraße vorgesehen.

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

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser soll durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück gespeichert und genutzt werden. Dazu sind auf dem eigenen Grundstück dauerhafte Rückhalte- bzw. Nutzvolumen herzustellen. Die Grundstücksbezogene Dimensionierung hat entsprechend der aktuell gültigen technischen Regelwerke (DIN 1986-100, DWA-A 117 etc.) durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.

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 neue Erschließungsstraße wird so ausgebildet, dass eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gegeben ist. 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 Staubentwicklung 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 / wassergebundenen 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 § 15 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) hingewiesen.

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht nach Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht 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.

Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten (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

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per

Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen. Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird empfohlen, generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://Dublikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

Für den Geltungsbereich des B-Planes wurde eine Messung zum Bodenradon durch das Ingenieurbüro ergo – Umweltinstitut am 29.06.2020 durchgeführt (Anlage 4). Die Messungen ergaben nur sehr geringe Radonkonzentrationen im Boden.

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. Geruchsmissionen gehen vom Freizeitbad Riff insbesondere von deren Gastronomie aus. Es wurde eine Ausbreitungsberechnung zur Geruchsimmission durch das Büro IFU GmbH angefertigt. Im Ergebnis wurden die Baufelder angepasst, so dass mit keinen negativen Auswirkungen auf das Baugebiet zu rechnen ist.

Außerdem wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro GAF mbH Leipzig durchgeführt (Anlage 3)

Für die Außenbauteile ist folgende Luftschalldämmung erforderlich: erforderliches gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen, dass die Anlage nachts einen

Schallpegel von 34 dB(A) an den Fenstern schutzwürdiger Räume der nächstgelegenen Wohngebäude bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Tieffrequente Geräuschanteile sollten vermieden werden. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung in Verbindung mit dem Berechnungsverfahren im

Leitfaden des LAI Stand 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es 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.

Bad Lausick, den 10.04.2025