

Große Kreisstadt Riesa

Landkreis Meißen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2019/2
„Riesa – Oelsitz“**

BEGRÜNDUNG

vom 13.08.2019

Geändert: 28.07.2020

**Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Geltungsbereich, Lage und Größe.....	4
2.2	Tatsächlicher Bestand und Nutzung	4
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.4	Topographie und Vegetation	5
2.5	Geologie und Hydrologie	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Bauplanungsrechtliche Situation	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.3	Eigentumsverhältnisse	7
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
4.	Ziele der Planung	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen	8
4.4	Grünordnung	9
4.5	Verkehrliche Erschließung.....	10
5.	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Wasserversorgung	10
5.2	Schmutzwasserentsorgung	10
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	11
5.4	Stromversorgung	12
5.5	Fernmeldeanlagen	13
5.6	Abfallbeseitigung	13
6.	Umweltschutz	13
6.1	Allgemein	13
6.2	Immissionsschutz	13
6.2.1	Geräuschemissionen	13
6.2.2	Lage im Bauschutzbereich	15
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz	15
6.4	Altlasten, Abfall.....	15
6.5	Archäologie	16
6.6	Natürliche Radioaktivität.....	16
6.7	Baugrunduntersuchung	17
7.	Sonstige Hinweise	18
7.1	Grenz- und Vermessungsmarken	18
7.2	Brand- und Katastrophenschutz	19
8.	Städtebauliche Statistik	19
9.	In-Kraft-Treten	20

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Riesa - Oelsitz“ der Großen Kreisstadt Riesa in der Fassung vom 28.07.2020.

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung erlassen:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 8 Abs. 4, § 9, § 10 Abs. 1, § 12, § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Verfasser: Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Str. 26
01662 Meißen

1. Anlass der Planung

Die Große Kreisstadt Riesa beabsichtigt aufgrund der konkreten Nachfrage eines Investors, das teilweise bebaute Gelände im nordöstlichen Bereich der Ortslage Oelsitz, östlich der „Weidaer Straße“ und nördlich der „Riesaer Straße“ einer erweiterten baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen. Hierbei sollen vier Einzelhäuser auf relativ großzügig ausgelegten Grundstücken entstehen.

Das Plangebiet ist eine mehrheitlich unbebaute Freifläche und ringsum von Bebauung umgeben. Da die Nutzungen und damit auch die Bebauung im Umfeld des Plangebietes sehr unterschiedlich sind, bedarf die geplante bauliche Nutzung planungsrechtlicher Festsetzungen. Zudem ist die vorgesehene Fläche im vorliegenden Fall zu groß, um als Baulücke angesehen werden zu können.

Ebenso sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Fragen zum Immissionsschutz aufgrund der Gemengelage geklärt werden.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten Bebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, also einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung handelt, kann das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Er umfasst das Flurstück Nr. 7 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 5, jeweils Gemarkung Oelsitz.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Oelsitz nördlich der Riesaer Straße und östlich des Weidaer Weges und ist ca. 0,41 ha groß. Davon entfallen zukünftig ca. 0,36 ha auf die geplanten Bauflächen, ca. 0,04 ha auf eine geplante private Grünfläche und ca. 0,01 ha auf bestehende öffentliche Verkehrsflächen.



Übersicht Lage Plangebiet; © Geoportal Sachsenatlas 2019

2.2 Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, zwei Bürocontainer sind in der Nähe der südlichen Zufahrt auf den befestigten Flächen abgestellt. Teilflächen des Areals werden zeitweise als Abstellplätze für Wohnmobile und Caravans genutzt.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch gewerblich genutzte Flächen mit entsprechender Hallenbebauung,
- Im Nordosten und Osten durch eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen,
- Im Süden durch einen anliegenden asphaltierten Weg, der zusammen mit dem Weidaer Weg und der Riesaer Straße ein kleineres Straßendreieck mit innenliegender Grünfläche bildet,
- Im Westen durch den anliegenden Weidaer Weg und darüber hinaus durch Wohnbebauung mit gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Freiflächen sowie einem weiteren gewerblichen Standort,
- Im Nordwesten durch weitere Wohnbebauung mit Gartenflächen.

2.4 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich in einem weitestgehend ebenen Gelände mit einem mittleren Höhengniveau von ca. 107,50 m ü. NHN (Quelle Sachsenatlas Geoportal). Im Nordwesten des Geländes befindet sich allerdings ein Höhengsprung auf ca. 110,00 m ü. NHN, der dort über eine Böschung abgefangen wird.

Die unbebauten Freiflächen im Plangebiet sind mehrheitlich versiegelt. An der südwestlichen Umgriffsgrenze, entlang des Weidaer Weges finden sich einzelne Baum- und Strauchgruppen.

Die flächenmäßig untergeordneten nichtversiegelten Freiflächen im Nordwesten des Planumgriffs (Böschung) liegen brach.

2.5 Geologie und Hydrologie

Der Untergrund im Plangebiet ist generell geprägt durch seine Lage auf einer Hochfläche außerhalb der Flussaue der Elbe mit pleistozänen Ablagerungen. Laut Geoportal des Landes Sachsen stehen im Umgriff der Planung sowohl sandige Schluffe (Auelehme) über fluviatilen weichselzeitlichen Sanden und Kiesen wie auch glazifluviatile Sande und Kiese unsicherer Zuordnung an.

Bedingt durch die im Planumgriff vorgenommene, fast vollständige Versiegelung durch Bebauung und die Anlage von Verkehrsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die vorgenannten Schichten erst unterhalb einer

Tiefe von ca. 0,80 m angetroffen werden. Die natürlich anstehende geologische Schichtenfolge ist damit bereits gestört und verändert. Die genaue Schichtenfolge des anstehenden Geländes wurde durch ein Baugrundgutachten näher klassifiziert, Ausführungen dazu sind dem Punkt 6.7 zu entnehmen.

Oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Südlich des Plangebietes, in einer minimalen Entfernung von ca. 130 m schlängelt sich die Jahna entlang ihrer Aue. Das für die Jahna ausgewiesene Überschwemmungsgebiet berührt das geplante Mischgebiet jedoch nicht, sondern befindet sich immer noch in ca. 50 m Entfernung zum südlichsten Punkt des Plangebietes.

Grundwasser tritt in den Sanden und Kiesen in unterschiedlicher Tiefe auf, wobei der zu erwartende Grundwasserspiegel etwa der Höhenlage des nächsten Vorfluters entspricht. Laut interaktiver Karte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) ist von mittleren Grundwasserflurabständen von >2-5 m auszugehen und einer mittleren Grundwasserordinate bei ca. 105 m NHN. Dies wurde durch das partielle Auffinden von oberflächennahem Grund- und Schichtenwasser in Tiefen von 1,35 m bis 2,40 m bei der Baugrunduntersuchung bestätigt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Areal liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine bauliche Entwicklung, die sich gemäß vorgenanntem § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung entwickelt, ist jedoch aufgrund der vorherrschenden Gemengelage nicht eindeutig möglich. Daher ist zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Riesa ist das überplante Areal als „Mischbaufläche“ (M) dargestellt. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit geplanter Wohnnutzung kann

somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 7 befindet sich im privaten Eigentum, beim in den Umgriff des Bebauungsplanes einbezogenen Teilstücks der Flur-Nr. 5 handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Großen Kreisstadt Riesa.

3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Riesa -Oelsitz“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung bislang nur teilweise bebauter und zu anderen Zwecken genutzter Innerortsflächen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,30) unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

4. Ziele der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird die Errichtung von vier Wohnhäusern als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Eine Wohnnutzung ist im umgebenden Mischgebiet (MI) bereits vorhanden und auch zulässig.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen im Umfeld der Planung wird davon Abstand genommen, ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im neuen Baugebiet durch die Grundflächenflächenzahl, die zulässige Geschossigkeit und die Gebäudeoberkante ausreichend bestimmt.

Basierend auf den geplanten Grundstückszuschnitten wird für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 0,30 vorgesehen. Durch die gewählte Bebauungsdichte wird für die in der Ortsrandlage von Oelsitz gelegenen Baugrundstücke eine lockere Bebauung auf relativ großzügigen Grundstücken angestrebt.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und auch der bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude gewährleistet ist. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit Rechnung getragen werden.

4.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein Eingraben der geplanten Gebäude noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt. Um unabhängig von der jeweils gewählten Bauform ein möglichst einheitliches Höhenniveau über das gesamte Plangebiet gewährleisten zu können, wird für alle Baufelder eine maximale Gebäudeoberkante von 9,00 m festgelegt.

Die das Plangebiet umgebende Bebauung ist generell heterogen, die vorhandene Wohnbebauung trägt jedoch eindeutig dörflichen Charakter. Mit den getroffenen Vorgaben zur Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude (Gebäudehöhe, Dachausrichtung, Kubatur, Fassadengestaltung und Baumaterialien) soll eine verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

Diese gestalterischen Festsetzungen sollen zusammen mit der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in seiner Ortsrandlage in verträglicher Art und Weise auch an die nördlich angrenzende „freie Landschaft“ anfügt.

Bei der Ausbildung von Gebäuden mit flachgeneigten Dächern ist auch eine extensive Dachbegrünung zulässig, die erhöhte Verdunstungsrate einer derartigen Konstruktion kann grundsätzlich zu einer Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses der Dachflächen im Plangebiet beitragen.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen. Ebenfalls aus ortsgestalterischen Gründen werden für die räumlich geordnete Unterbringung von Abfallbehältern Festsetzungen getroffen.

4.4 Grünordnung

Auf den privaten Baugrundstücken dient die Festsetzung von Anpflanzungen der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen. Um eine gute Eingrünung des Baugebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des neuen Wohnquartiers zu erreichen, wird die Anpflanzung eines Baumes je angefangener 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Bei der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksteilung ergeben sich Grundstücksgrößen zwischen 700 m² bis 1.200 m², damit sind durch den Eigentümer zwei bis drei Bäume zu pflanzen.

Im Südosten des Plangebietes, entlang des asphaltierten Weges wird die weitere Eingrünung durch Ausweisung einer größeren privaten Grünfläche realisiert.

Die bestehenden wertigen Bäume sollen erhalten bleiben.

Das Grundgerüst der privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Die getroffenen Festsetzungen zur Gehölzauswahl (Artenliste), zu Qualitäten zum Pflanzzeitpunkt und zur Pflege und Entwicklung der Pflanzungen dienen ebenso grünordne-

rischen und landschaftspflegerischen Zielen. Mit der Festsetzung einer Ausführungsfrist soll eine zeitnahe Realisierung der Pflanzgebote erreicht werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die das Gebiet östlich tangierende Riesaer Straße (K 8549), den westlich angrenzenden Weidaer Weg und die südliche Querverbindung zwischen beiden Straßen ausreichend erschlossen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken selbst erfolgen. Dabei sind je Wohngebäude mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgers (hier Wasserversorgung Riesa / Großenhain GmbH).

Die bekannten Leitungslagen wurden nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist und als Anlage dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Großen Kreisstadt Riesa beigelegt wird.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Der Ortsteil Oelsitz entwässert im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an den vorhandenen Ortskanal für Schmutzwasser sichergestellt.

Aufgrund der Höhenverhältnisse im Plangebiet und unter Beachtung der Vorgaben der Satzung der Großen Kreisstadt Riesa über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) sowie den Regeln der Technik für die Planung und den Bau von Grundstücksentwässerungsanlagen kann der Einbau von grundstückseigenen Hebeanlagen erforderlich werden. Die Lösung zur Schmutzwasserableitung ist dem Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Riesa zur technischen Zustimmung vorzulegen.

Die bekannten Leitungslagen wurden nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung auf den privaten Grundstücken zukünftig durch eine Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen versickert werden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden. Für eine Versickerung sind gleichfalls die Anforderungen der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Erlaubnisfreiheit von bestimmten Benutzungen des Grundwassers (Erlaubnisfreiheitsverordnung) in der gültigen Fassung einzuhalten und entsprechend nachzuweisen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung wurde im Frühjahr 2020 im Auftrag des Vorhabenträgers durch ein Sachverständigenbüro überprüft. Im Rahmen einer generellen Baugrunduntersuchung (siehe dazu auch Punkt 6.7 der Begründung) führte das beauftragte Büro auch Sickerproben durch. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass aufgrund anstehender Schichten von bindigem Lößlehm zwischen Sanden und Kiesen nur eine eingeschränkte Durchlässigkeit und damit Versickerungsfähigkeit besteht. Um die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers zu realisieren, wurde durch den Gutachter die Ausführung einer Mulden-Rigolen-Versickerung empfohlen. Ebenso wurde die erforderliche Ausführung und Größe dieser Sickeranlagen für jede der vier Bauparzellen in Abhängigkeit von den zu entwässernden Flächen ermittelt.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Wiedernutzung als Brauchwasser an. Bei einer häuslichen Nutzung sind die technischen und hygienischen Anforderungen für Brauchwasseranlagen zu beachten und ggf. Zustimmungen / Genehmigungen (z.B. für die Einleitung von Brauchwasser in die Kanalisation) einzuholen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser soll unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (Wasserhaushaltsgesetz, Abwasserverordnung) einer Vorbehandlung entsprechend dem Stand der Technik durch den Verursacher / Grundstückseigentümer unterzogen werden.

Um den aktuellen Regelungen des Hochwasserschutzes und der Vorsorge gegen Bodenerosion gemäß § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) Rechnung zu tragen, soll jeder Grundstückseigentümer mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge tragen, dass das z.B. bei Starkregenereignissen auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet wird.

Hinsichtlich weiterer Regelungen wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Großen Kreisstadt Riesa in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen.

Regenwassersammler befinden sich im Weidaer Weg und in der Riesaer Straße. Ein Anschluss an den letztgenannten Regenwasser-Kanal besteht bereits im Südosten des Plangebietes. Gemäß den Angaben des Sachgebietes Tiefbau der Großen Kreisstadt Riesa kann in diesen Kanal eine maximale Einleitmenge von 15 l/s Niederschlagswasser aus dem (gesamten) Plangebiet abgeleitet werden. Die Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung ist dem Stadtbauamt zur technischen Zustimmung vorzulegen.

Die bekannten Leitungslagen wurden wie bei Trink- und Schmutzwasser nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgers, das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegt. Die bekannten Leitungslagen wurden nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen in jedem Fall zugänglich bleiben. Zu vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen sind bezüglich geplanter Bauwerke und Großgrünbepflanzungen entsprechende Mindestabstände einzuhalten.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an bestehende Fernmeldenetze sichergestellt werden. Die bekannten Leitungslagen wurden nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Meißen durchgeführt.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Punkt 3.4), wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Geräuschemissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer Gemengelage wurde durch den Vorhabenträger eine Untersuchung zu den Geräuschemissionen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Riesa – Oelsitz“ in Auftrag gegeben und durch ein fachkundiges Büro im Mai / Juni 2019 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung erfolgte eine Bestandsaufnahme der vorhandenen möglichen Emissionsstandorte, eine Identifikation der emissionsrelevanten Vorgänge durch die ansässigen Gewerbebetriebe und eine Abschätzung der Geräuschemissionen und des Verkehrsaufkommens.

Zusammengefasst wurde durch den Gutachter festgestellt, dass sich die geplanten Eigenheimstandorte in ähnlichen oder größeren Entfernungen zu den gewerblichen Emissionsquellen wie die bereits vorhandenen Wohngebäude befinden. Ein „Heranrücken“ der Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe ist somit nicht gegeben. Zudem wurde bei der Bewertung festgestellt, dass aufgrund der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung zu den gewerblichen Vorgängen an den geplanten Baufeldern keine höheren Geräuschemissionen als an den Bestandsgebäuden zu erwarten sind.

Aufgrund weiterhin bestehender Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Industrie- und Handelskammer Dresden, welche die vorgenommene Abschätzung der Geräuschemissionen als nicht ausreichend empfanden, wurde durch das Fachbüro im Februar / März 2020 eine vertiefende Schalluntersuchung erarbeitet. Dabei wurden die von den benachbarten Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschemissionen ermittelt, die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräuschemissionen berechnet und nach TA Lärm beurteilt.

In dieser Geräuschemissionsprognose erfolgte eine detaillierte Betrachtung der jeweiligen Emissionsquellen der Gewerbebetriebe, zudem wurden Messungen vor Ort durchgeführt. Für die Berechnungen der emissionsverursachenden Vorgänge wurden maximale Annahmen (z.B. Vollbelegung der Parkplätze, hohe Anzahl an Kundenfahrzeuge, offene Tore, durchgängige Betriebszeiten) getroffen, von hohen Ausgangswerten (Messwerten) ausgegangen und Zuschläge für Impulsspitzen vergeben, um „auf der sicheren Seite zu liegen“ und die Unsicherheit der Prognose zu begrenzen. Über eine Ausbreitungsrechnung wurden die Geräuschemissionen an den geplanten Wohngebäuden berechnet.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass sowohl tags wie nachts die Immissionsschutzwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Damit wurde die Abschätzung aus der Stellungnahme von 2019 bestätigt.

Insgesamt ist im Plangebiet nicht mit unzumutbaren Belästigungen durch Geräuschemissionen zu rechnen, so dass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewahrt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet insgesamt eingehalten werden.

Die Stellungnahme und die vertiefende Geräuschemissionsprognose des Fachbüros werden dem Bebauungsplan als Anlagen (I und II) beigefügt.

6.2.2 Lage im Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des nahegelegenen Verkehrslandeplatzes Riesa-Göhlis. Baubeschränkungen ergeben sich dadurch jedoch nicht. Aufgrund stattfindenden Flugbetriebes ist jedoch temporär mit Fluglärm am Standort zu rechnen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass etwaige Forderungen, zeitliche Einschränkungen oder Abwehransprüche wegen der Vorbelastung des Areals durch den Flugbetrieb im Nachgang von den zukünftigen Bauherren im allgemeinen Wohngebiet nicht geltend gemacht werden können.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Im angewendeten, beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daher ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich (siehe dazu auch Punkt 6.1).

Bereits vor der aktuellen Planung sind gravierende Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt. Die jetzt vorhandenen Verkehrs- und Brachflächen sind umgeben von weiterer Bebauung und Verkehrswegen. Es liegen daher für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005) streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weitestgehend auszuschließen.

Natur- oder artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

6.4 Altlasten, Abfall

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Rahmen der im Frühjahr 2020 durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe dazu auch Punkt 6.7 der Begründung) wurde eine Beprobung der

obersten Schichtenlage, einer anthropogenen Verfüllung aus Schlacke, Bauschutt, Zierkies, Recyclingbeton etc. vorgenommen. Ein Prüflabor untersuchte im Weiteren die chemischen Inhaltsstoffe und Eigenschaften dieser Schichtenlage und führte eine sog. Deklarationsanalyse durch. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der Boden gemäß der Einstufung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20) in die Zuordnungs-kategorie Z0 einzuordnen ist, d.h. das Material ist unbedenklich und uneingeschränkt wiederverwertbar.

Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 2 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 verpflichtet, diese unverzüglich den zuständigen Behörden (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i.V. m. § 16 SächsKrWBodSchG).

6.5 Archäologie

Das Plangebiet berührt nach derzeitigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Nachdem im Plangebiet jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass im Untergrund archäologische Kulturdenkmäler vorhanden sind, werden die ausführenden Firmen und zukünftigen Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hingewiesen.

6.6 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung StrSchG) und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Erstmals wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

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

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden den Referenzwert überschreitet. In diesen Gebieten werden dann weitergehenden Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu richten.

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft /
Radonberatungsstelle

- Besucheradresse:
Joliot-Curie-Straße 13
08301 Bad Schlema
Öffnungszeiten:
Dienstag: 09:00 – 11:30 Uhr und 12:30 – 16:30 Uhr
Telefon: 03772 3804-27
- Kontaktadresse:
Dresdner Straße 183
09131 Chemnitz
Telefon: 0371 46124-221
Telefax: 0371 46124-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful

6.7 Baugrunduntersuchung

Es wird grundsätzlich empfohlen, vor der Bauausführung den geologischen Schichtenaufbau (Aufbau, Beschaffenheit und Eigenschaften des Baugrunds) sowie die hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasseranschnitt, Grundwasserstand) durch standortbezogene Baugrunduntersuchungen erkunden zu lassen. Damit können spezielle Gründungserfordernisse erkannt und ggf. die geplante Gründung an die bestehenden Untergrundverhältnisse angepasst werden. Untersuchungen nach DIN 4020 sind zudem Voraussetzung für die Sicherheitsnachweise nach DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-1/NA und DIN 1054.

Durch ein beauftragtes Fachbüro wurde im Frühjahr 2020 (April / Mai 2020) eine Baugrunduntersuchung mittels über das Plangebiet verteilter Bohrsondierungen durchgeführt, gleichzeitig wurde ein Feldversickerungsversuch vorgenommen (siehe dazu auch Punkt 5.3 der Begründung). Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist im Plangebiet mit folgender Baugrundsichtung zu rechnen: Unter 0,30 m bis 1,10 m mächtigen gemischt-körnigen anthropogenen Auffüllungen befinden sich wechsellagernd bis in Tiefen von ca. 5,0 m unter Gelände Schichten aus Lößlehm und Geschiebelehm sowie Löß- und Geschiebesande. Basierend auf dem vorgefundenen Schichtenaufbau wurden die Eigenschaften der einzelnen Schichten hinsichtlich Standfestigkeit, Frost- und Wasserempfindlichkeit ermittelt. Es erfolgte eine Einschätzung der Gründungssituation, der nötigen Frost- und Wasserschutzmaßnahmen sowie der Möglichkeiten der Verwendung der anstehenden Schichten im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf nötige Verdichtungsanforderungen. Für die Auffüllungen wurde eine Probenentnahme und weitergehende chemische Untersuchung der Inhaltsstoffe (siehe dazu auch Punkt 6.4 der Begründung) vorgenommen.

Das komplette Baugrundgutachten wird als Anlage dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Großen Kreisstadt Riesa beigelegt.

7. Sonstige Hinweise

7.1 Grenz- und Vermessungsmarken

Entsprechend § 27 Sächsischem Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Vermessungsmarken kennzeichnen Raumbezugsfestpunkte (RBP), Höhenfestpunkte (HP), Schwerefestpunkte (SP) sowie Aufnahmepunkte (AP).

Auskunft über RBP, HP und SP im betreffenden Gebiet erteilt der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden. Auskunft über AP erteilt das Landratsamt Meißen, Kreisvermessungsamt, Remonteplatz 7, 01558 Großenhain.

Aus Gründen der Sicherung des Grundeigentums und unter Beachtung der Planungssicherheit sollten bei der Umsetzung der Planung gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

7.2 Brand- und Katastrophenschutz

Es muss eine Löschwassermenge von mindestens 48m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorhanden sein. Die Löschwasserentnahmestelle muss für jedes Gebäude in max. 300 m erreichbar sein. Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten.

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z.B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

Im Rahmen der Beteiligung wurde eine Stellungnahme der Feuerwehr Riesa zur Löschwassersituation eingeholt. Gemäß Hydrantenlageplan sind die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen für jedes Gebäude im Plangebiet in max. 300 m erreichbar und die maximal zulässige Entfernung dieser Hydranten untereinander überschreitet 120 m nicht.

Nach Auskunft der Wasserversorgung Riesa-Großenhain (WRG) liegt im nächstgelegenen Hydranten (vor Hausnummer 2 Weidaer Weg) eine Durchflussmenge an, die die erforderliche o.g. Löschwasserleistung von 48m³/h für die Dauer von zwei Stunden übersteigt. Damit ist die Löschwasserversorgung des Plangebietes gewährleistet.

8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,358	88,2
▪ Bauflächen	0,358	88,2
Grün- und Freiflächen	0,037	9,1
▪ Private Grünfläche	0,037	9,1
Verkehrsflächen	0,011	2,7
▪ Verkehrsfläche, öffentlich	0,011	2,7
Gesamtfläche	0,406	100,0

9. In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Riesa - Oelsitz“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Meißen, 28.07.2020



Arnold Consult AG