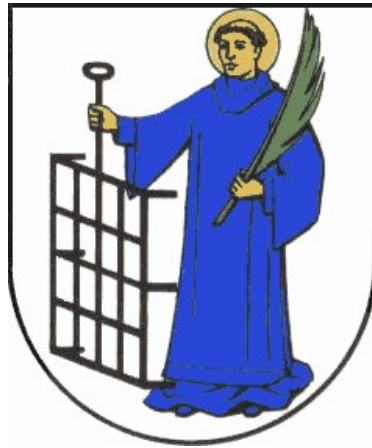


# Stadt Zwenkau



Landkreis Leipzig

## Begründung

zum Bebauungsplan

**"Stadt Zwenkau Nr. 3, 2. Änderung"**  
nach § 13a BauGB

Arbeitsstand: 13.11.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>Prüfung Anwendung § 13a BauGB - Innenentwicklung</b>	<b>3</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestandssituation</b>	<b>4</b>
<b>3. Anlass und Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>4. Inhalte der 2. Planänderung</b>	<b>5</b>
4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	5
4.2 Urbanes Gebiet (MU)	6
4.3 Weitere Änderungen i. Änderungsbereich d. 2. Änderung	6
<b>5. Begründung der Textlichen Festsetzungen</b>	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise	7
5.4 Gebäudestellung	7
5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.6 Nebenanlagen	8
5.7 Ein- und Ausfahrtsbereich	8
5.8 Stellplätze, Carports und Garagen	8
5.9 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	8
5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
5.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern ...	10
5.13 Örtliche Bauvorschriften	10
5.13.1 Gestaltung der baulichen Anlagen	10
5.13.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	10
5.13.3 Einfriedungen	11
5.13.4 Werbeanlagen / Antennen	11
5.13.5 Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	11
<b>6. Voraussichtliche Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>
6.1 Zusammenfassung des Artenschutzgutachtens	11
6.2 Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose	12
<b>7. Allgemeine Hinweise</b>	<b>12</b>

### Anlagen:

Artenschutzgutachten vom Juni 2020  
Schallimmissionsprognose zum Gewerbelärm vom Oktober 2020

## **Prüfung Anwendung § 13a BauGB - Innenentwicklung**

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffenen § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Beim Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 handelt es sich um zwei Bestandsgebäude für die mittels Bebauungsplanes eine neue Nutzung festgesetzt werden soll. Die Fläche befindet sich im zentralen Innerstädtischen Bereich der Stadt Zwenkau. Die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 beträgt nach amtlichen Kataster 4.052 m<sup>2</sup>.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 begründeten Vorhaben (Umnutzung Bestandsgebäude) nicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden, da der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sich nicht innerhalb eines oder in engem räumlichem Kontext mit einem festgesetzten Schutzgebiet gemäß Natura 2000 befindet.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehend von den begründeten Vorhaben zu beachten sind.

Demgemäß, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenze des Bebauungsplanes „Stadt Zwenkau Nr. 3“ verläuft entlang der Leipziger Straße im Westen, der Straße ‚An der Trift‘ im Norden, der Wasserturmstraße im Osten und der Arthur-Mahler-Straße im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadt Zwenkau Nr. 3, 2. Änderung“ erstreckt sich über die beiden Flurstücke 194/5 (ehemaliges Ärztehaus) und 696/10 (unter Denkmalschutz stehendes Gebäude) der Gemarkung Zwenkau in Zwenkau und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 195/1 (Straße ‚An der Trift‘);  
im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 194/4 (Wasserturmstraße);  
im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 696/11;  
im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 696/8, 696/b, 696/1, 194/1 und 195/d.

Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebietes der 2. Änderung beläuft sich auf ca. 4.077 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestandssituation

Der Bebauungsplan Nr. 3 ist seit 1993 rechtskräftig. Im Jahr 1994 erfolgte eine erste Änderung.

Das Bebauungsplangebiet des B-Planes Nr. 3 befindet sich im Ortskern der Stadt Zwenkau und ist geprägt von dem Krankenhaushauptgebäude mit mehreren Nebengebäuden, welches als Geriatriezentrum und Internistische Fachklinik betrieben wird.

Angrenzend an das Klinikgelände befindet sich Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Entlang der Leipziger Straße und der Arthur-Mahler-Straße sind Wohnhausgruppen in geschlossener Bauweise vorhanden. Außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 3 schließen sich weitere Wohnhäuser an. Entlang der Leipziger- und der Arthur-Mahler-Straße sind Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und weitere kleine Gewerbeansiedlungen vorhanden.

Die Leipziger Straße, die sich zum Teil im Bebauungsplangebiet befindet, ist die Haupteinfahr- und Versorgungsstraße von Zwenkau.

Unweit befindet sich das Kulturkino, welches mit seinem vielfältigen Angebot an Kulturveranstaltungen Besucher auch von außerhalb der Stadt Zwenkau anzieht.

## 3. Anlass und Planungsziele

Ein am Rande des ehemaligen städtischen Krankenhauses befindlicher, 1928/29 errichteter und unter Denkmalschutz stehender Erweiterungsbau soll einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, da das Gebäude einerseits aktuell leer steht und andererseits auch mittel- und langfristig nicht von einem erhöhten Bedarf an Klinikgebäuden ausgegangen werden kann. Hierbei handelt es sich um einen architektonisch anspruchsvollen Gebäudekomplex, gestaltet im Stil des Neuen Bauens der 20er Jahre, entworfen durch die Architekten Thilo Schoder (Gera) und Hugo Koch (Nerchau). Er besitzt ortsgeschichtliche, baugeschichtliche und künstlerische Bedeutung. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 12.07.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stadt Zwenkau Nr. 3“ und ist in diesem als Sondergebiet nach § 11 BauNVO (hier: Klinikgebiete) festgesetzt.

Da eine Umsetzung des Vorhabens unter den gegebenen Voraussetzungen nicht möglich ist, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert und das betreffende Grundstück darin als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Im Zuge dieser Änderung soll weiterhin Planungsrecht für eine Umnutzung des fast leerstehenden Gebäudes (ehemaliges Ärztehaus) auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 194/5 geschaffen werden. Um hier eine hohe Flexibilität bei der Ansiedlung möglicher Nutzungen zu gewährleisten soll dieser Bereich als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Zur Umsetzung dieser beiden Vorhaben, die sich im Zentrum der Stadt Zwenkau im Bereich des ehemaligen städtischen Krankenhauses befinden, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Plangebiet keine Umweltprüfung durchzuführen. Unabhängig davon wurden die Umweltbelange dargelegt bzw. eine Artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt sowie ein Artenschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnis unter Punkt 6 der vorliegenden Begründung zusammengefasst sind.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadt Zwenkau Nr. 3, 2. Änderung“ gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist. Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zwenkau von 2012 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) und Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauNVO ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die komplexe Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwenkau wird gleichzeitig mit dem Verfahren zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 3 durchgeführt. Die mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 3 festgesetzten Änderungen der Gebietszuordnung wird hierbei berücksichtigt und übernommen. Nach Abschluss der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung (voraussichtlich 1. Quartal 2021) besteht Kongruenz beider Planungsebenen.

### Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Planung für die Umbaumaßnahme des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf dem Flurstück 696/10 zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung sieht folgendes vor:

- Das Bestandsgebäude ist an einen Mischwasserkanal angeschlossen und voll erschlossen;
- Das Gebäude wird saniert, die zu entwässernde Dachfläche bleibt gleich – die Dachflächen werden in den bestehenden Mischwasserkanal entwässert;
- der Anteil an versiegelter Fläche auf dem Grundstück wird durch den Abbruch des Bestandsliffes, sowie die Entsigelung bestehender Betonflächen verringert – das Niederschlagswasser kann versickern;
- Der bestehende Abwasserkanal wird saniert und wie gehabt für die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal genutzt;
- Eine Rückhaltung und Nachnutzung des Niederschlagswassers ist nicht geplant.

Für das festgesetzte Urbane Gebiet (MU) auf dem Flurstück 194/5 gelten folgende Aussagen zu Schmutz- und Niederschlagswasser:

- Schmutzwasser muss in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- Das von den Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die zulässige Menge muss vom zuständigen Abwasserzweckverband genehmigt werden. Bei Überschreitung der zulässigen Menge ist eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe oder eine Versickerung auf dem Grundstück notwendig. Zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen soll vorrangig Niederschlagswasser genutzt werden.

## **4. Inhalte der 2. Planänderung**

### **4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO:**

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem vorliegenden städtebaulichen Konzept für die Entwicklung eines weiteren innerstädtischen Wohnquartiers südlich der Leipziger Straße wird auf dem Flurstück Nr. 696/10 ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zur Sicherung der Planungsabsichten und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO innerhalb des WA ebenso ausgeschlossen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

#### **4.2 Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO:**

Auf dem Flurstück Nr. 194/5 befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Länge von ca. 60 m. Das Gebäude wurde 1965 als Poliklinik erbaut und später als Ärztehaus genutzt.

Mit dem Bau eines neuen Gesundheitszentrums in Zwenkau steht das Gebäude fast leer und eine Umnutzung soll erfolgen.

Die Möglichkeiten eines großen, fast leerstehenden Gebäudes sollen zur weiteren Belebung des Stadtteils genutzt werden. Ziel ist eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe und das zur Verfügung stellen von Flächen für Soziale und Kulturelle Einrichtungen.

Wegen der Lage im Stadtzentrum, der angrenzenden Wohnbebauung, der vorhandenen Geschäfte, Restaurants, Gewerbebetriebe und der Kultureinrichtungen besitzt das Gebiet eine vielfältige Nutzungsmischung, welche ergänzt und weiterentwickelt werden soll.

Deshalb wird nach §6a BauNVO ein **Urbanes Gebiet (MU)** festgesetzt.

Die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die nach § 6a, Abs. 3, Nr.1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und
- Tankstellen

#### **4.3 Weitere Festsetzungen im Änderungsbereich der 2. Änderung**

Weitere Festsetzungen im Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stadt Zwenkau Nr. 3“ sind der Erhalt, der entlang der Wasserturmstraße angeordneten und sich auf dem Flurstück 194/5 befindenden Stellplätze und des Fußweges entlang der Wasserturmstraße und der Straße ‚An der Trift‘.

Im Hofbereich des ehemaligen Ärztehauses wird eine Fläche zur Nutzung für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

An der südlichen Grundstücksgrenze des Urbanen Gebietes (MU) wird der Erhalt von 3 bestehenden ca. 20 Jahre alten sowie der Erhalt weiterer 5 Großbäume innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt.

## **5. Begründung der Textlichen Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Siehe obenstehende Ausführungen unter den Punkten 4.1 und 4.2.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Geschosse gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der Grundstücke und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen. Diese Maße entsprechen u. a. den vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. unterschreiten diese für ein Urbanes Gebiet (MU) und lehnen sich an die das Plangebiet umgebende Bebauung an.

Die Anzahl der Geschosse wird für das ehemalige Ärztehaus (MU), abgeleitet aus dem Bestand, auf zwingend 2 Vollgeschosse und für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude (WA), ebenso abgeleitet aus dem Bestand, auf 2 - 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird hier gemäß Planeintrag, wiederum abgeleitet aus dem Bestand auf maximal 13,00 m begrenzt.

Zusammen mit entsprechenden Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen der Freiflächen wird somit aus städtebaulicher Sicht gesichert, dass sich die geplanten Vorhaben in die umgebende Bebauung einfügen und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

### **5.3 Bauweise**

Für den nördlichen Bereich des Urbanen Gebietes (MU) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass Gebäude i. S. einer offenen Bauweise errichtet werden, die Baukörper dabei aber keiner Längenbegrenzung auf maximal 50 m unterliegen. Somit bleibt der Gebietscharakter mit einer lockeren offenen Bebauung erhalten.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (WA) wird, abgeleitet aus dem Bestand die offene Bauweise festgesetzt.

### **5.4 Stellung baulicher Anlagen**

Die festgesetzte Gebäudestellung leitet sich aus dem Bestand ab.

### **5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Hauptgebäude sind nur innerhalb des in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten Baufeldes zulässig.

Die entlang der Wasserturmstraße angeordneten und sich auf dem Flurstück 194/5 befindenden Stellplätze und des Fußweges entlang der Wasserturmstraße und der Straße ‚An der Trift‘ sollen erhalten werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht als Zufahrt, Wege und als Stellplätze oder ähnliches genutzt werden - als Freiräume gärtnerisch zu gestalten.

## **5.6 Nebenanlagen**

Damit die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ausreichend gesichert werden kann sollen Nebenanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien grundsätzlich überall zulässig sein.

## **5.7 Ein- und Ausfahrtsbereich**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die Erschließung des Grundstückes auf eine Zufahrt beschränkt, so dass die zur Wasserturmstraße gewandte Grundstücksseite entsprechend gestalterisch durch einen Zaun oder eine Hecke gefasst werden kann.

## **5.8 Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten**

Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze nur innerhalb der dafür festgesetzten und mit Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nur Stellplätze ohne Überdachungen möglich. Nebenanlagen, Carports und/oder Garagen sind hier unzulässig.

## **5.9 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Mit dieser Festsetzung soll der Fußweg entlang der Wasserturmstraße und der Straße ‚An der Trift‘ erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

## **5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Boden- und Wasserschutz**

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt, die Herstellung von Stellplätzen und Abstellflächen auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt.

Die Festsetzungen zum Wasserschutz dienen der Eingriffsvermeidung. Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort oder am Rand weitestgehend versickern kann. Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterterrassen und wassergebundene Decken.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel sind die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu verwirklichen. Nur unter tatsächlicher Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen sind für die Artengruppen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Vorhabens zu erwarten.

#### Begründung zu Maßnahme V<sub>1</sub>:

Gehölze sind potenzieller Lebensraum von geschützten Fledermäusen und Vögeln und daher zu erhalten und zu schützen.



#### Begründung zu Maßnahme V<sub>2</sub>:

Die notwendigen Gehölzbeseitigungen werden außerhalb der Vegetationsperiode und der Brutzeit der Vögel durchgeführt. Ein möglicher Zeitraum für die Durchführung der Gehölzbeseitigung ist von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres. Zu dieser Zeit sind keine brütenden Vögel in Baumhöhlen zu erwarten. Die meisten der Fledermäuse befinden sich zu dieser Zeit im Winterquartier. Nur der Große Abendsegler kann u.U. auch im Winter in Baumhöhlen angetroffen werden. Die Durchführung der Maßnahme ‚V<sub>3</sub> – Ökologische Fällbegleitung vor und während der Gehölzbeseitigung‘ kann ein Töten der ggf. noch in Höhlen verbliebenen Tiere auch innerhalb der Winterperiode oder bei unerwartet milder Witterung vermeiden. Die Maßnahme bezieht sich auf möglicherweise übersehene oder vom Boden aus nicht sichtbare Höhlen in Bäumen.

#### Begründung zu Maßnahme V<sub>3</sub>:

Mit diesen Maßnahmen können so möglicherweise in Baumhöhlen überwinterte Fledermäuse und Vögel noch geborgen werden.

#### Begründung zu Maßnahme V<sub>4</sub>:

Die Begutachtung im Frühjahr 2020 hat ergeben, dass an dem ehemaligen Klinikgebäude ein Brutpaar von Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und wenige Brutpaare Haussperling (*Passer domesticus*) brüten. Um bei Baubeginn eine Tötung von Jungen oder Eiern (Tötungstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG) auszuschließen, sollte der Beginn der Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen Anfang Oktober und Anfang März eines jeden Jahres stattfinden. Sollten solche Arbeiten auch innerhalb der Brutzeit der geschützten Vogelarten durchgeführt werden müssen, kann die nachfolgende Maßnahme ‚V<sub>5</sub> – Ökologische Baubegleitung Gebäudeumbau‘ das Eintreten der Verbotstatbestände vermeiden helfen.

#### Begründung zu Maßnahme V<sub>5</sub>:

Die Begutachtung im Frühjahr 2020 hat ergeben, dass an dem ehemaligen Klinikgebäude wenige Brutpaare von Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) brüten. Um bei Baubeginn eine Tötung von Jungen oder Eiern (Tötungstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG) auszuschließen, wird das Einsetzen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) dann empfohlen, falls solche Arbeiten innerhalb der Brutzeit stattfinden müssen. Dies ist im Vorfeld mit Bauherren und Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Begründung der Ausgleichsmaßnahme A<sub>1</sub>:

Infolge des Gebäudeumbaus gehen Nistplätze der geschützten Arten Hausrotschwanz (1 Stück) und Haussperling (2-3 Stück) verloren. Um den Verlust dieser Nistplätze auszugleichen, sind an geeigneten Stellen des Bestandsgebäudes bzw. an benachbarten Gebäuden Nistkästen für gebäudebrütende Vögel anzubringen.

Es wird empfohlen 5 Holzbetonnistkästen für Gebäudebrüter an geeigneten Stellen anzubringen. Diese sollten insgesamt 5-15 Nisthöhlen enthalten. Die wartungsfreien Kästen können in die Fassade eingebaut und auch farblich an die Fassadengestaltung angepasst werden. Verschiedene Anbieter stellen preiswerte wartungsfreie, robuste und in der Praxis bewährte Kästen her. Weitere Informationen hierzu sind im Internet zu finden. Falls der Einbau am ehemaligen Klinikgebäude aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich ist, können die Nisthilfen auch an benachbarten Bestandsgebäuden angebracht werden.

Mit der Anbringung von 5 Nistkästen mit insgesamt 5-15 Nisthöhlen für gebäudebrütende Vögel ist der Verlust der Nistplätze am ehemaligen Klinikgebäude um den üblichen Faktor 2-3 ausgeglichen.

Das Stellen eines Antrags auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG ist bei Umsetzung der o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## **5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind so zu gestalten, dass von ihnen keine reflektierende Wirkung auf das Umfeld ausgeht und dadurch schädliche Umwelteinwirkungen vermieden bzw. gemindert werden.

### Immissionsschutz

Ausführungen hierzu siehe unter Pkt. 6.2: ‚Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose‘.

## **5.12 Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten Baum- und Straucharten soll eine funktionale und optische Einbindung der beiden Grundstücke in das vorhandene Ortsbild und Wohnumfeld erreicht und gesunde Wohnverhältnisse erhalten werden.

Die Festsetzung, im Stamm- und Wurzelbereich je Baum mind. 16 m<sup>2</sup> unversiegelte, unverdichtete und wasserdurchlässige Fläche zu sichern bzw. herzustellen, dient der ausreichenden Versorgung und Belüftung vorhandener und neu gepflanzter Bäume.

## **5.13 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.13.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **5.13.1.1 Dächer**

Mit der Festsetzung, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nur ein Flachdach zulässig ist, wird das architektonisch sehr ansprechende und unter Denkmalschutz stehende Gebäude aus der BAUHAUS-Zeit erhalten. Dagegen wird im Rahmen der beabsichtigten Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) auch ein Satteldach zugelassen, was sich aus städtebaulicher Sicht ebenso gut in die nähere Umgebung einfügt, die gerade entlang der Wasserturmstraße von Wohnhäusern mit Satteldächern geprägt ist.

Zusammen mit den Festsetzungen zur Dacheindeckung soll insgesamt eine harmonische Dachlandschaft entstehen.

Die Festsetzungen zur Integration von Photovoltaikanlagen und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern. Die Aufstellung selbständiger Anlagen soll jedoch aus stadtgestalterischen Gründen nicht zugelassen werden.

#### **5.13.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung**

Durch entsprechende Festsetzungen sollen gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen und dem Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik dieses Gebietes im Stadtzentrum von Zwenkau zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

#### **5.13.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Aufgrund des das Plangebiet umgebenden Ortsbildes mit Klinik-Gebäuden und Wohnhäusern und den dazugehörigen Freianlagen/Gärten sollen die nicht überbaubaren bzw. die nicht bebauten Flächen ebenso gärtnerisch angelegt werden.

### 5.13.3 Einfriedungen

Mit der Höhenbeschränkung für Einfriedungen und Anpflanzungen auf maximal 1.30 m an den öffentlichen Verkehrsflächen, also an der Wasserturmstraße und an der Straße ‚An der Trift‘, soll zum einen ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren gewährleistet werden, aber vor allem gestalterisch unschöne Einhausungen der Grundstücke durch hohe Mauern, Zäune, Hecken etc. vermieden und somit positiv auf das Ortsbild eingewirkt werden.

Dagegen wird den Bauherren in den rückwärtigen privaten Bereichen eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt, die z. B. auch die Errichtung von Sichtschutzwänden mit einer maximalen Höhe von 2,00 m ermöglichen.

### 5.13.4 Werbeanlagen / Antennen

Großflächige Werbeanlagen sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld und Stadtbild erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.

### 5.13.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenbildes durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden sollen diese entsprechend baugestalterisch integriert oder abgepflanzt werden.

## 6. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

### 6.1 Zusammenfassung des Artenschutzgutachtens

„Die Stadt Zwenkau beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stadt Zwenkau Nr. 3“ im Zentrum der Stadt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Für die Genehmigung des Bauvorhabens ist unter anderem die Erstellung eines Artenschutzgutachtens notwendig, welches prüft, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können und erforderlichenfalls Maßnahmenvorschläge erarbeitet, wie diese vermieden werden können. Dieses Gutachten wird hiermit vorgelegt.

Das Bauvorhaben wird kurz beschrieben und es werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen prognostiziert. In einer Abschichtung wurden die relevanten und vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Artengruppen ausgewählt. Es wird der Bestand und die Betroffenheit der europarechtlich geschützten Pflanzen, Säugetiere, europäischen Vogelarten und wirbellosen Tiere untersucht und bewertet und das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erörtert.

Bei Begehungen von März bis Juni 2020 wurde an dem umzubauenden Gebäude das Brüten von 1 Brutpaar (BP) des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) sowie 2-3 BP des Haussperlings (*Passer domesticus*) festgestellt. Weitere Brutvogelarten nisten in den Bäumen und Gebüsch um die Gebäude herum. Fledermäuse haben offenbar keine Quartiere an und in dem Gebäude. Weitere geschützte Pflanzen- und Tierarten finden im B-Plangebiet keine geeigneten Lebensräume vor.

Für die genannten Arten und Artengruppen ist ein Maßnahmenpaket von mehreren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden und zu kompensieren.

Dazu gehören die Vermeidungsmaßnahmen:

- V<sub>1</sub> – Erhalt und Schutz von Großbäumen und Gehölzstrukturen
- V<sub>2</sub> – Beschränkung der Gehölzbeseitigung auf die Zeit außerhalb der Brutzeit

- V<sub>3</sub> – Ökologische Fällbegleitung vor und während der Gehölzbeseitigung
- V<sub>4</sub> – Beschränkung v. Baufeldfreimachung u. Baubeginn a. d. Z. außerhalb der Brutzeit
- V<sub>5</sub> – Ökologische Baubegleitung Gebäudeumbau

Als Ausgleichsmaßnahme wird vorgeschlagen:

- A<sub>1</sub> – Anbringen von Nistkästen für gebäudebrütende Vögel

Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel keine Verbotstatbestände erfüllt.

Ein Antrag auf eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 67 BNatSchG ist bei Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht notwendig.“

## 6.2 Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose

„Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadt Zwenkau Nr. 3, 2. Änderung“, nachfolgend Untersuchungsgebiet genannt, wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau/Leipzig durch die WINCON Projektgesellschaft Wasserturm Zwenkau GmbH & Co. KG Leipzig beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschemissionen des Gewerbelärms in der Umgebung des Untersuchungsgebietes vorzunehmen. Für die potenziellen Gewerbeteilflächen der genannten B-Plan-Änderung, von denen Geräuschemissionen ausgehen können (als sog. „Urbane Gebiete (MU)“ ausgewiesene Teilflächen des B-Plans), sind sog. „Lärm-Emissionskontingente“ auszuweisen.

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten, der Emissionsdaten der in Abschnitt 3 dieses Berichtes beschriebenen Emissionsquellen sowie der in Abschnitt 4 dieses Berichtes beschriebenen Immissionsbereiche wurden Berechnungen der Geräuschemission für das folgende Szenarium durchgeführt:

**Variante „Gewerbe Gesamtlast“** (Berechnung der Immissionswirkungen der im BPlan „Stadt Zwenkau Nr. 3, 2. Änderung“ festzusetzenden Lärm-Emissionskontingente mittels einfacher Prognose ohne relevante Vorlasten).

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen die Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an allen Immissionsorten. Die im Abschnitt 3 dieses Berichtes ausgewiesenen Lärm-Emissionskontingente LEK für die potenziell emittierenden Flächen des B-Plans „Stadt Zwenkau Nr. 3, 2. Änderung“ sind somit in hinreichender Größenordnung gewählt. Auf Grund der ausgesprochenen worst-case-Annahmen, insbesondere aber wegen des verwendeten Berechnungsverfahrens gemäß DIN 45691 (einfache Schallausbreitung), wird die Qualität der Prognose an der oberen Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (ca. 3 dB) angenommen.

Abschließend wurden seitens des Sachverständigen Vorschläge für schalltechnische Festsetzungen im B-Plan „Stadt Zwenkau Nr. 3, 2. Änderung“ unterbreitet.“

## 7. Allgemeine Hinweise

### Radonschutz

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

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

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful) und [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de)

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

### **Geologie / Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Nordwestsächsischen Antiklinorium. Laut geologischer Karte wird der Untergrund im Plangebiet überwiegend von Grauwacken mit untergeordneten Pelitlagen der Leipziger Folge (Vendium) gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersetzungsschicht sowie von mehreren Dekameter tertiärer Sedimentfolgen (Kies bis Ton sowie Braunkohle) bedeckt. Oberhalb der tertiären Schichten stehen saalezeitliche Geschiebelehme und –mergel an, deren Mächtigkeit um 5 m beträgt. In westlicher Richtung bilden zunehmend holozäne bis pleistozäne Flusssedimente der Weißen Elster (Auelehme über Sanden und Kiesen) den Abschluss des geologischen Profils. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich ist die natürliche Schichtenfolge gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angebotenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Auf die Durchführung von Baugrunduntersuchungen im Falle von Baumaßnahmen sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwässer am Standort gegenwärtig und zukünftig möglich ist. Für Bauteile, die aktuell oder zukünftig Grundwasserkontakt haben können, wird empfohlen, die materialangreifenden Eigenschaften des Grundwassers vor Ort zu ermitteln und entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserabsenkungsbereich ehemaliger sowie aktiver benachbarter Braunkohletagebaue. Die Grundwasserdynamik innerhalb der Lockergesteine ist infolgedessen gegenüber den vorbergbaulichen (natürlichen) Verhältnissen gestört. Zur Abfrage zukünftig zu erwartender Änderungen der Grundwasserstände wird die Einbeziehung der LMBV und der MIBRAG empfohlen. Sofern im Plangebiet die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen sein sollte wird die Berücksichtigung des DWA Arbeitsblattes A 138 angeraten.

### **Geodaten**

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL <https://www.geologie.sachsen.de/geologische-aufschluesse-in-sachsen-13841.html> recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine E-Mail - Anfrage an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de).

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen nur im weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen unter der URL <https://www.geologie.sachsen.de/digitale-geologische-karten-26781.html> sowie im Geoportal Sachsenatlas unter <https://geoportal.sachsen.de/> zur Verfügung.

### **Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen**

Im Fall von Baugrunderkundungen weisen wir darauf hin, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft und das Lagerstättengesetz (LagerstG) außer Kraft getreten sind. Demnach sind geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Daten und Sammlungen“ → „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

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

### **LMBV**

Die betrachtete Fläche befindet sich im Randbereich der bekannten Verbreitung von oberflächennahen Stauern (Geschiebemergel mit Schmelzsandeinlagerungen etc.). Die eventuelle Wasserführung in den Schmelzwassersanden sind nicht im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg infolge Beendigung der Bergbautätigkeit in dieser Region zu sehen. Die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind daher zu berücksichtigen.

Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.

Da das Baugebiet innerhalb der aktuellen bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, empfiehlt die LMBV für geplante Baumaßnahmen folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für alle geplanten anzeige- bzw. genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BBergG) bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschäden/ Entschädigungen (KF 1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV gestellt.

In diesem Zusammenhang weist die LMBV darauf hin, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

### **MITNETZ Strom**

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

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

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH  
Netzregion West-Sachsen  
Netzvertrieb  
Friedrich-Ebert-Straße 26  
04416 Markkleeberg  
Tel. (0341) 120-7575  
Fax (0341) 120-7102  
E-Mail Steffen.Muentzenberg@ mitnetz-strom.de

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

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

### **MITNETZ Gas**

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, ist eine Abstimmung zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen unbedingt erforderlich.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Die ggf. transparente Darstellung der Sparte Strom/Beleuchtung/Telekommunikation hat nur informativen Charakter. Leitungsauskünfte erhalten Sie bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.

### **Leipziger Wasserwerke GmbH**

Die Abwasserentsorgung des o. g. Plangebietes obliegt dem Abwasserzweckverband AZV "Weiße-Elster" und muss von diesem wahrgenommen werden. Diesbezüglich ist eine direkte Verbindung mit dem Abwasserzweckverband aufzunehmen.

Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen diese Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.

Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Versorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen sind in den Technischen Regelwerken der Leipziger Wasserwerke enthalten. Die Regelwerke der Leipziger Wasserwerke sind abrufbar unter: <https://www.l.de/gruppe/einkauf-logistik/regelwerke/>.

Leitungstrassen in privaten Anliegerwegen bzw. nicht öffentlichen Flächen sind durch Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten zu sichern. Bei der Planung von öffentlichen Versorgungsanlagen, die ganz oder teilweise in Privatstraßen errichtet werden und durch die Leipziger Wasserwerke übernommen werden sollen, ist entsprechend sicher zu stellen, dass

- der Straßenaufbau auf Dauer der Belastungsnorm  $BI < 0,3$  (RStO 12,12-2012) entspricht,
- die unverbaute Straßenbreite auf der gesamten Länge der wasserwirtschaftlichen Anlagen dauerhaft mindestens 4,00 m beträgt und
- die Zufahrt dauerhaft frei befahrbar ist (keine Errichtung von Toren, Poller o.ä. in der Zufahrt).

### **Deutsche Telekom**

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten werden die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft hingewiesen:

**Fax: 0391/580219965 oder per E-Mail: [planauskunft.mitteost@telekom.de](mailto:planauskunft.mitteost@telekom.de)**

Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz der Telekom-Anlagen festgelegt.

Das geplante Bauvorhaben ist durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Telekom-Anlagen muss während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Eine Veränderung/Umverlegung der Tk-Anlage ist nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. **Eine Veränderung/Umverlegung ist nur bei Kostenbeteiligung/Kostenübernahme möglich.**

Einem Be- oder Überfahren der Tk-Anlagen wird ohne Schutzmaßnahmen (z. B. Ummantelung mit B 15, Betonstahlmatten) generell nicht zugestimmt.

Schutzmaßnahmen sind im Detail mit der Telekom in der Planungsphase abzustimmen. Eine dauerhafte Überbauung oder sonstige vergleichbare Einschränkung ist nicht zulässig.

Der Arbeitsraum von 30 cm, beidseitig der Tk-Linie ist zu beachten.

Sonstige Maßnahmen:

- Handschachtung im Bereich der Tk-Anlagen,
- Sichern der Tk-Linie,
- dringende Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände, ggf. örtliche Einweisung.

Sollten Veränderungen an den TK-Anlagen erforderlich werden, ist es für die rechtzeitige Koordinierung notwendig, dass der Telekom Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Maßnahmen, die zur Veränderung der Tk-Anlagen führen, sind bereits in der Planungsphase gemeinsam mit der Telekom abzustimmen und auf technische Realisierbarkeit zu prüfen.

In diesem Zusammenhang bittet die Telekom bei Umverlegungen, den Bedarf an Umverlegungen eindeutig zu kennzeichnen und einen Trassenvorschlag für die neu zu errichtende Tk-Anlage einzuarbeiten.



Es sind nach bisheriger Feststellung keine Erweiterungs- oder Neubaumaßnahmen erforderlich.

Die Telekom bittet bei Neubau um Information über den Baubeginn und den Bauablauf mind. 3 Monate vor Baubeginn.

Die Telekom bittet für Veränderungen/Umverlegungen um Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn.

Für fachliche und technische Abstimmungen steht ein Mitarbeiter zur Verfügung. Ansprechpartner ist: Frau Wick, 0341 1222110.

Die Telekom bittet Information an [FMB-Stellungnahmen-PTI13-Leipzig@telekom.de](mailto:FMB-Stellungnahmen-PTI13-Leipzig@telekom.de) zu schicken.

Sonstige Hinweise und Anmerkungen:

In den Verkehrswegen befinden sich unterirdisch verlegte Kabel- und Kabelrohranlagen mit wichtigen Tk-Linien. Der Kabelausbau erfolgte in diesem Bereich teilweise mit Glasfaserkabeln und Übertragungstechnik, deren Umverlegung nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand realisierbar ist.

Die Telekom bittet daher bei den Planungen Umverlegungen möglichst zu vermeiden bzw. den Aufwand so gering wie möglich zu halten.

### **Denkmalschutz**

Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist daher nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik: → Sachgebiet Denkmalschutz → Dokumente.

### **Grundwasserwiederanstieg**

Das Vorhaben befindet sich ebenfalls in einem Gebiet, in dem sich durch die Einstellung der Braunkohletagebaue der LMBV mbH ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzieht. Dies wird zu Veränderungen des derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflutabstände führen und muss bei der Gründung von etwaigen Bauwerken berücksichtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Prozesses des Grundwasserwiederanstieges, d. h. nach Erreichen des stationären Endzustandes, teilweise wieder die vorbergbaulichen Grundwasserstände und Grundwasserflutabstände erreicht werden.

Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg sowie die auch nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche kommen.

Präzise Angaben zu Auswirkungen beim Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung und Rückkehr vorbergbaulicher, natürlicher Grundwasserstände erhalten Sie von der LMBV mbH, Walter-Köhn-Straße 2 in 04356 Leipzig.

Zwenkau, den 13.11.2020

gez. Holger Schulz  
Bürgermeister