

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **DER GEMEINDE DREIHEIDE**



### **„Ersatzneubau Kindertagesstätte Weidenhain“**

**Stand: 17.07.2025  
Vorentwurf**

Planaufstellende Kommune:

Gemeinde Dreiheide  
Schulstraße 4  
048460 Süptitz

Vorhabenträger:

Gemeinde Dreiheide  
Schulstraße 4  
04860 Süptitz

Produkt:

**Begründung**

Verfahrensstand:

**Vorentwurf**

Bearbeiterin:

  
Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

Büro:

IBS GmbH  
Pehritzsch  
Mühlweg 12  
04838 Jesewitz  
Tel.: 034241 / 52 68 13  
Fax: 034241 / 52 68 14  
post@ibs-eilenburg.de

# **BEGRÜNDUNG**

## **zum Bebauungsplan „Ersatzneubau Kindertagesstätte Weidenhain“ der Gemeinde Dreieheide (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

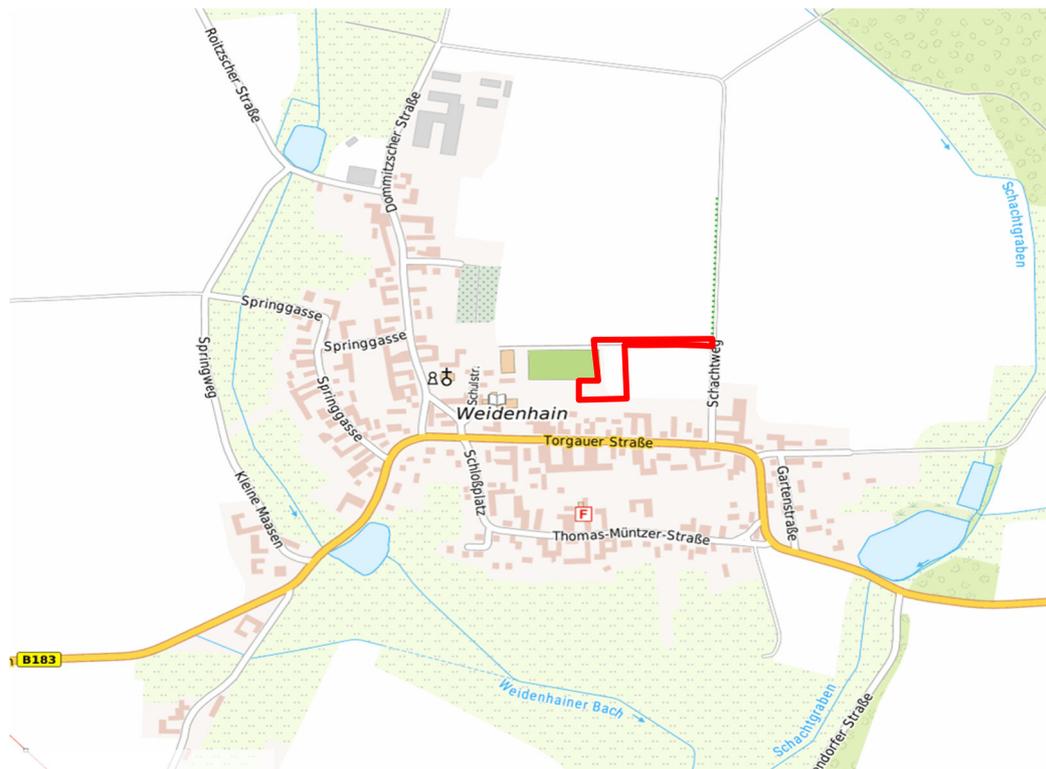
### **Inhaltsverzeichnis**

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
2.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
3.	Allgemeines .....	5
3.1	Örtliche Situation .....	5
3.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	6
4.	Ziele und Zweck der Planung.....	7
5.	Planungsgrundlagen.....	8
5.1	Raumordnung .....	8
5.2	Flächennutzungsplan.....	8
5.3	Vorhandene Bebauungspläne .....	8
6.	Verfahren.....	9
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	10
7.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
7.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	11
7.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
7.7	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	12
7.8	Örtliche Bauvorschriften .....	12
8.	Umweltprüfung – Umweltbericht.....	12
9.	Immissionsschutz.....	13
10.	Bodenschutz/Abfallrecht.....	14
11.	Verkehrerschließung.....	14
12.	Technische Ver- und Entsorgung.....	14
13.	Flächenangaben .....	15
14.	Hinweise .....	15
14.1	Kampfmittel.....	15
15.	Rechtsgrundlagen .....	16
16.	Anlagen.....	16
	Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich:.....	4
	Tabelle 1: Verfahrensschritte .....	9

## 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt im nördlichen Teil der Ortslage von Weidenhain unmittelbar östlich und südlich des Sportplatzes. Das Plangebiet ist ca. 5.338 m<sup>2</sup> groß. Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 91 und 168 jeweils teilweise der Flur 1 in der Gemarkung Weidenhain.

Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich:



Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen

Im Süden des Plangebiets grenzen die Flurstücke 160/2, 161/1, 162, 163 und 177/2 an, welche als Wohngrundstücke mit den entsprechenden Gärten genutzt werden.

Im Westen befinden sich die Flurstücke 169/2, ein Gartengrundstück und die Restfläche des Flurstücks 168, der Sportplatz.

Im Norden schließt sich die Restfläche des Flurstücks 91 an, welches landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Landwirtschaftliche Flächen grenzen auch im Osten mit dem Flurstück 167/5 an.

## 2. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Dreiheide plant einen Ersatzneubau einer Kindertagesstätte in Weidenhain. Aufgrund der unzureichenden Zustände der bestehenden Kita in Weidenhain in Bezug auf Brandschutz, Sanitäreinrichtungen und räumlichen Bedingungen ist der Betrieb der Einrichtung eher geduldet als statthaft.

Die Kinderkrippe befindet sich im Erdgeschoss. Um zu den sanitären Einrichtungen zu gelangen, müssen die Kinder vom Gruppenraum über einen offenen Flur / offenes

Treppenhaus. Der Kindergarten befindet sich im Dachgeschoss, dafür steht nur eine Behelfstoilette zur Verfügung. Es sind 4 Treppenläufe zu überwinden. Die eigentlichen Toiletten befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Auf der Zwischenebene befinden sich die drei Horträume. Querungen der verschiedenen Altersklassen lassen sich schwer vermeiden. Zudem ist der Platz für den Hort sehr beengt, die Geräuschkulisse ist permanent hoch, wenn sich alle Kinder im Objekt aufhalten. Über ein früheres Brandschutzkonzept sind die notwendigen baulichen Auflagen benannt, führen jedoch bei Umsetzung zu sehr hohen Kosten und tragen nicht zur Verbesserung der Kita-Bedingungen bei. Die einfachste und sicherste Alternative ist ein neuer Zweckbau.

Das Bestandsgebäude ist perspektivisch ideal für den Hort und könnte den zeitgerechten Bedingungen und Erfordernissen angepasst werden.

Mit dem Neubau der Kindertagesstätte ließen sich mehrere Synergieeffekte erzielen. Schule und Hort hätten ein „eigenes“ Terrain und auch der Kindergarten und die Kinderkrippe könnten auf einer separaten Fläche betrieben werden. Die Nutzungen der Turnhalle sowie des Sportplatzes wären aufgrund der räumlichen Nähe von allen Einrichtungen möglich.

Durch die räumliche Trennung sind die unterschiedlichen Altersklassen optimal betreut. Neue und moderne Bedingungen tragen parallel zu einer höheren Sicherheit für Kinder und Personal bei.

Für die geplante Kindertagesstätte wurde eine Vorplanung in mehreren Varianten erarbeitet. Die Vorzugsvariante war Grundlage für die Festsetzungen des B-Planes.

Von der Gemeinde wurden zur Umsetzung Fördermittel beantragt und zwischenzeitlich bewilligt. Die Förderbedingungen erfordern einen sehr zügigen Planungs- und Ausführungszeitraum.

### **3. Allgemeines**

#### **3.1 Örtliche Situation**

Die Gemeinde Dreiheide mit ca. 2.072 Einwohnern (Stand 15.07.2025) liegt im nordöstlichen Teil des Landkreises Nordsachsen und grenzt an das östliche Stadtgebiet von Torgau. Das Gemeindegebiet umfasst drei Ortsteile, das sind Süptitz mit dem Verwaltungssitz, Großwig und Weidenhain. Weidenhain liegt am östlichen Rand der Dübener Heide. Die Bundesstraße 183 verläuft durch die Ortslage, welche die Städte Bad Dübener Heide und Torgau verbindet. Die Entfernung zur Kreisstadt Torgau beträgt ca. 10 km, bis Bad Dübener Heide sind es ca. 19 km und das Oberzentrum Leipzig liegt ca. 45 km südwestlich entfernt.

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS, verbindlich seit 16.12.2021) ist die Gemeinde mit keiner zentralörtlichen Funktion benannt.

Gegenwärtig wird die Planfläche in einen Teilbereich als Schulgarten und Hortspielplatz und landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Bereich des Schulgartens und des Hortspielplatzes sind Bäume und Gehölze vorhanden.

Im Westen grenzt unmittelbar der Sportplatz und ein Nutzgarten an.

Im Süden befinden sich Gärten von ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Osten und Norden grenzen Ackerflächen an.

Die Grundschule von Weidenhain liegt ca. 100 m westlich hinter dem Sportplatz. Eine fußläufige Verbindung zum Plangebiet ist bereits durch den Schulgarten und Hortspielplatz vorhanden.

Die nächste Bus - Haltestelle befindet sich an der Torgauer Straße und ist über das Schulgelände nach ca. 160 m zu erreichen.

### **3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### Naturschutz:

Das Plangebiet befindet sich nach dem Geoportal des Landratsamtes Nordsachsen außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Das FFH-Gebiet „Presseler Heidewald und Moorgebiet“ und das Naturschutzgebiet „Presseler Heidewald und Moorgebiet“ liegen ca. 1,6 km westlich vom Plangebiet. Das Vogelschutzgebiet „Dübener Heide“ beginnt ca. 1,4 km ebenfalls in westlicher Richtung. Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ umschließt die komplette Ortslage von Weidenhain, die Grenze hat einen Abstand von 180 m zum Plangebietsrand in Richtung Norden.

Die Planfläche befindet sich im Naturpark Dübener Heide.

#### Denkmalschutz:

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen und unter Punkt 3.1 –Hinweise- in der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

Der § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumenten mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

Absatz 1:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Absatz 2:

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Werden Sachzeugen früherer Besiedlungen gefunden, kann es zu archäologischen Untersuchungen mit Befunddokumentation kommen, welche Bauverzögerungen nach sich ziehen kann. Den mit der Untersuchung beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen / Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

#### Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nicht direkt betroffen. Rund 400 m südwestlich des Vorhabenstandortes verläuft der „Weidenhainer Bach“ und ca. 520 m östlich der „Schachtgraben“, beides sind Gewässer 2. Ordnung.

Die Planfläche befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG.

#### Waldflächen:

Durch das Plangebiet werden Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG) nicht berührt.

#### Störfallproblematik:

Betriebe im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) sind nur in ausgewiesenen Industriegebieten zulässig, welche in der Gemeinde Dreiheide nicht vorhanden sind. Somit sind die geplanten Wohngebäude aus der Sicht der Störfallvorsorge hinreichend geschützt.

## **4. Ziele und Zweck der Planung**

Die Fläche, welche überplant werden soll, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nur teilweise mit einem Spielplatz bebaut.

Wie unter Punkt 2 bereits beschrieben, ist von der Gemeinde Dreiheide in Weidenhain ein Ersatzneubau für eine Kindertagesstätte geplant. Damit sollen die unzureichenden räumlichen und sicherheitsrelevanten Bedingungen in der vorhandenen Kindereinrichtung grundlegend verbessert werden. Die Kapazität des Ersatzneubaus soll für eine Gruppe mit 8 Kindern (U3, bis 3 Jahre) und eine Gruppe mit 16 Kindern (Ü3, 3 bis 6 Jahre) einschließlich der erforderlichen Erzieherinnen und Servicekräften ausgelegt werden. Das Gebäude soll als eingeschossigen Massivbau ausgeführt werden.

Für die verkehrstechnische Erschließung ist von der Nordseite eine neue Erschließungsstraße vorgesehen.

Für die Baufläche der Kindertagesstätte wird neben einer Ackerfläche auch die Bereiche benötigt, welcher derzeit durch den Schulgarten und den Hortspielplatz genutzt werden. Der Hortspielplatz könnte dann auf den jetzigen Kita-Spielplatz umgelegt werden. Für den Schulgarten müsste noch nach weiteren Alternativen gesucht werden.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Dies erfordert, dass die jeweiligen Planinhalte objektiv geeignet sein müssen, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen.

Mit dem Bebauungsplan „Ersatzneubau Kindertagesstätte“ möchte die Gemeinde Dreiheide ihrer Aufgabe der Bauleitplanung nachkommen und verschiedene bodenrelevante Ziele verwirklichen.

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da für die Maßnahme Fördermittel bereitstehen, soll die Planung und die Ausführung entsprechend des vorgegebenen Zeitfenster umgesetzt werden.

## **5. Planungsgrundlagen**

### **5.1 Raumordnung**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und der Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS 2020) sind Grundlage für die raumordnerische Einordnung des Plangebietes. Die Gemeinde Dreiheide und damit auch der Ortsteil Weidenhain hat keine zentralörtliche Funktion.

Die raumordnerische Stellungnahme wird im Rahmen des Verfahrens eingeholt.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Dreiheide verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Die Fläche wird bei der zukünftigen Planung berücksichtigt. Aus diesem Grund wird dieser B-Plan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen. Als dringender Grund ist die oben bereits beschriebene Notwendigkeit, die unzureichenden räumlichen und sicherheitsrelevanten Bedingungen in der vorhandenen Kindereinrichtung zu verbessern. Die Kinderbetreuung ist Pflichtaufgabe der Gemeinde. In Sachsen besteht seit dem 1. August 2013 ein Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz, beginnend mit dem vollendeten ersten Lebensjahr. Dieser Anspruch gilt sowohl für Krippen- als auch für Kindergartenplätze und alternativ auch für Tagespflegepersonen. Dieser Verpflichtung wird durch diesen B-Plan nachgekommen.

Dieser B-Plan unterliegt nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigungspflicht durch das Landratsamt Nordsachsen.

### **5.3 Vorhandene Bebauungspläne**

Für die Planfläche existiert kein verbindlicher Bebauungsplan.

## 6. Verfahren

Der Bebauungsplan der Gemeinde Dreiheide „Ersatzneubau Kindertagesstätte“ soll im Regelverfahren nach BauGB fortzuführen.

Die voraussichtlichen Verfahrensschritte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Verfahrensschritte

<b>Nr.</b>	<b>Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage</b>	<b>Gremium /Medium</b>	<b>Datum/ Beschl.-Nr.</b>
1	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Gemeinderat Dreiheide	03.12.2024 52/24
2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt	15/24 18.12.2024
3	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Amtsblatt	8/25 16.07.2025
4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Anschreiben	
5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Offenlegung Internet	
6	Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss	Gemeinderat Dreiheide	
7	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Amtsblatt Internet	
8	Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Offenlegung Internet	
9	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Anschreiben Internet	
10	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Gemeinderat Dreiheide	
11	Genehmigung des B-Planes § 10 (2) BauGB	Landratsamt Nordsachsen	
12	Bekanntmachung der Genehmigung und Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB	Amtsblatt Internet	

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Fläche für den Gemeinbedarf (Kita):

Die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte wurde durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB umgesetzt.

Zulässig sind damit alle Gebäude und baulichen Anlagen, die für die Betreibung einer Kindertagesstätte erforderlich sind.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wurden auf der Grundlage des § 16 BauNVO die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,6 festgesetzt. Die Begrenzung der Versiegelung erfolgte auf der Grundlage der Vorplanung für die erforderliche Bebauung. Eine Überschreitung der GRZ ist ausgeschlossen. Nicht auf die GRZ anzurechnen sind wasserdurchlässige Spielflächen (Sandflächen) und erforderliche Regenwasserversickerungsanlagen.

Des Weiteren muss das Regenwasser auf den Grundstücken verbleiben und erfordert aufgrund einen entsprechenden Flächenbedarf.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe. Im Plangebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Vorplanung zur Kindertagesstätte erfordert nur eine eingeschossige Bebauung. Ein evtl. spätere größerer Flächenbedarf könnte durch eine Aufstockung realisiert werden. Die maximalen Gebäudehöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 8 m über Gelände. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wurde eine offene Bebauung nach § 22 Abs. BauNVO festgesetzt, was bedeutet, dass mit entsprechendem Grenzabstand gebaut werden muss.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (durch Garagen und Anlagen -soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) soll zugelassen werden. Ebenfalls kann ein Vortreten von

untergeordneten Gebäudeteilen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis 1,5 m zugelassen werden.

#### **7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Nebenanlagen sowie erforderliche Stellplätze und der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sollen auf der Fläche für den Gemeinbedarf allgemein zulässig sein.

#### **7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser muss nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf dem Grundstück verbleiben und versickert werden, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist, ebenso eine Nutzung zur Gartenbewässerung (Punkt 1.4 Textfestsetzung).

Dabei sind die Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFrVO) und die Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Allgemein ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist nach DWA A 138-1 zu bemessen. Für die Versickerungsanlagen ist des Weiteren eine Bewertung nach DWA M 153 sowie ein Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100 zu erstellen.

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

Parallel zu diesem Vorentwurf wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (EA) erarbeitet. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Es liegen keine hochwertigen Strukturen vor. Der Eingriffsumfang ist somit gering und der Ausgleich kann über multifunktionale Maßnahmen erfolgen.

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen für den naturschutzfachlichen Ausgleich die Kompensationsmaßnahme A 1 aufgenommen. Hier soll innerhalb des Geltungsbereiches die Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese (Grünland) entstehen. Die Saatmischung, die Pflegemaßnahmen und der Umsetzungszeitraum sind vorgegeben.

Diese Maßnahme kann den ermittelten Eingriff nicht komplett ausgleichen. Es verbleibt ein Defizit von 0,09 Werteinheiten (WE). Dieses fehlenden Werteinheiten sollen den überschüssigen Werteinheiten aus der Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes, welche als Ausgleichsmaßnahme für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ verblieben sind und 2024 umgesetzt wurden, entnommen werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt als Anlage der Begründung bei.

## **7.7 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB wurde festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie (PV-Anlagen, Solaranlagen) nur auf Dach- und Wandflächen zulässig sind. Die Festsetzung resultiert aus der beschränkten Grundstücksgröße und den Sicherheitsansprüchen für einen Kindergarten.

Das Plangebiet soll für Anlagen zur Erzeugung alternativer Energien offen sein. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Optimierungen wie beispielsweise eine kompakte Bauweise oder die Ausnutzung der natürlichen Belichtung und Erwärmung durch Sonnenenergie zur Verringerung des Energiebedarfs pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen. Eine gegenseitige Verschattung der Gebäude und bauliche Anlagen sollte durch deren Stellung und Gebäudehöhen vermieden werden. Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht eine aktive und passive Solarenergienutzung.

Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen können im Allgemeinen durch Reflexion der Sonnenstrahlung auf den PV-Modulen Blendwirkungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und Verkehrswegen entstehen.

Folgende Minderungsmaßnahmen kommen in Betracht und sollten berücksichtigt werden:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

## **7.8 Örtliche Bauvorschriften**

### Einfriedungen:

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) wurde für das gesamte Plangebiet unter der Textfestsetzung Nr. 2 „Örtliche Bauvorschriften“ Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen festgesetzt. Zwischen Zaununterkante und Gelände soll ein Mindestabstand von 10 cm hergestellt werden. Damit sollen Durchschlupfmöglichkeiten für kleinere Tiere (z.B. Igel) gewährleistet werden.

## **8. Umweltprüfung – Umweltbericht**

Das Verfahren zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach BauGB aufgestellt.

Der Umweltbericht wird als separater Teil zur Begründung im Rahmen des Entwurfes zum B-Plan erarbeitet.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung sollen mit dem Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung auch

im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden.

Des Weiteren wurde für den Vorentwurf eine Eingriff- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen daraus wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen (siehe auch Punkt 7.6).

## **9. Immissionsschutz**

### Auswirkungen durch das Planvorhaben:

Auf Grund der geplanten Festsetzungen im Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte können Lärmemissionen durch die Nutzung der Außenbereichsflächen zum Spielen der Kinder auszugehen. Normaler Kinderlärm, der durch Spielen oder ähnliche kindliche Aktivitäten entsteht, ist grundsätzlich hinzunehmen. Geräusche, die von Kindern verursacht werden, sind als sozialadäquat angesehen.

### Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Ebenfalls werden durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine schädlichen Umwelteinwirkungen erwartet.

### Verkehrslärm:

Das Plangebiet für die Kindertagesstätte liegt an keiner stark befahrenen Straße. Schädliche Einwirkungen durch Verkehrslärm werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Weiterhin sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

### Feuerungsanlagen:

Im Jahr 2022 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV gültig ab 01.01.2022) geändert.

Darin wurden u. A. die Höhen und Ableitbedingungen von Schornsteinen und Abgasanlagen über Dach neu geregelt, welche zukünftig zu beachten sind (siehe § 2 Nr. 6a und § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV

### PV-Anlagen:

siehe Punkt 7.7

### Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten bei Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) die in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgeführten Hinweise beachtet werden.

Fundstelle:

[http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\\_licht\\_mobilfunk/LAI\\_Leitfaden\\_20130828\\_Laermschutz\\_stationaere\\_Geraete.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)

## 10. Bodenschutz/Abfallrecht

### Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.2 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

### Altlasten

Bisher sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

## 11. Verkehrserschließung

Das Plangebiet muss neu erschlossen werden. Der neue Straßenanschluss soll an die ausgebaute örtliche Erschließungsstraße „Schachtweg“ erfolgen. Beginnend vom Abzweig Schachtweg führt die geplante Trasse in westliche Richtung bis zum Sportplatz der Grundschule, wo sie dann südlich bis zum Kita-Neubau abbiegt und als Stichstraße endet. Die Gesamtlänge der neuen Straße beträgt etwa 220 m.

Die Zufahrt dient der verkehrstechnischen Erschließung der Kita, also vorrangig dem Bringen und Holen der Kinder sowie dem Essensantransport, der Müllentsorgung, der Feuerwehr und dem Rettungsdienst im Notfall.

Der häufigste Begegnungsfall wird PKW - PKW sein. Die Nutzung durch den ÖPNV ist nicht geplant. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit soll auf 30 km/h festgesetzt werden.

Ein gesonderter Geh- oder Radweg und eine Bepflanzung der Randbereiche sind nicht geplant.

Eine fußläufige Verbindung ist aus Richtung Westen vom Grundstück der Grundschule geplant, der Fußweg soll auf der Südseite der südlichen Laufbahn verlaufen.

Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer als Wendeanlage, welcher für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) sowie für ein (H)LF 10, Länge 7,30 m, Radstand 3,86 m bemessen wurde.

Die notwendigen Stellflächen für die Kita sollen in der Straßenverkehrsfläche mit angeordnet werden.

Das Regenwasser der Straße soll ebenfalls versickert werden.

Die geplante Straßenanbindung wurde in einer Vorplanung bemessen. Deren Ergebnis wurde in den B-Plan aufgenommen.

## 12. Technische Ver- und Entsorgung

### Trink- und Schmutzwasser, Elektro, Telekom:

Vorsorglich wurden Anbindepunkte als Anschlussmöglichkeit im Bereich der Grundschule verlegt, welche ca. 115 m östlich im Bereich der südlichen Laufbahn vom Sportplatz liegen. Am Anbindepunkt sind folgende Anschlüsse vorhanden.

- Trinkwasser, ca. 1,30 m unter Gelände
- Schmutzwasserkanal, ca. 1,30 m unter Gelände

- Elektroenergie, ca. 0,70 m unter Gelände
- Telefon, ca. 0,70 m unter Gelände
- Leerrohr DN 100, ca. 0,70 m unter Gelände

Es ist geplant, das Plangebiet dort anzuschließen und die Leitungen im Bereich der südlichen Laufbahn unter dem geplanten Fußweg bis an das Baugrundstück zu führen. Einzelheiten sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger im Verfahren noch abzustimmen.

#### Regenwasser:

Das Regenwasser soll auf dem Grundstück verbleiben und versickert werden. Eine entsprechende Textfestsetzung dazu wurde unter Punkt 1.4 in der Planzeichnung festgeschrieben (siehe auch Punkt 7.5 der Begründung).

Ein Baugrundgutachten für die Machbarkeit soll im Rahmen des Verfahrens erarbeitet werden.

#### Löschwasser:

Für dieses Baugebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden im Grundschatz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von 300 m liegen.

Nach Auskunft des Gemeindeführers vom 25.05.2025 kann der vorhandene Löschbrunnen am Schlossplatz in Weidenhain als Löschwasserversorgung für die Kita genutzt werden. Der Löschbrunnen liegt im Radius von 300m und bringt die geforderte Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h.

Damit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gesichert.

#### Gasversorgung:

Eine Versorgungsmöglichkeit mit Erdgas ist nicht erforderlich, die Kita soll über eine Wärmepumpe versorgt werden.

### **13. Flächenangaben**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	5.338 m <sup>2</sup>
davon Gemeinbedarfsfläche Kita	2.798 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	886 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	1.654 m <sup>2</sup>

### **14. Hinweise**

#### **14.1 Kampfmittel**

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung von Dreiheide ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch

Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 3.3 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **15. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) 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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) 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

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

## **16. Anlagen**

Anlage 1:

Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Vorentwurf vom Büro Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, vom 10.07.2025