

**2.2 Stellungnahmen mit Bedenken, Anregungen, Hinweisen  
- Abwägung zu den Stellungnahmen des Landratsamtes Nordsachsen**

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vom 30.06.2020</b></p> <p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB vom 03.05.2021</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauordnungs- und Planungssamt</li> </ul> <p><u>SG Planungsrecht/Koordinierung</u></p> <p><u>Zum Verfahren:</u></p> <p>Die geplante Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen.</p> <p><u>Zu den Festsetzungen:</u></p> <p>Im Baufeld GE N sollen in einem Streifen von 75 m entlang der Bahnstrecke Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Es wird angeregt, eine entsprechende Darstellung mit Hilfe einer Knödellinie auf der Planzeichnung und somit eine Unterteilung (z. B. GE N1 und GE N2) auf der Planzeichnung zur leichteren Zuordnung dieses Bereiches abzubilden.</p> <p>Die Angabe der gesetzlichen Grundlagen bedarf einer Überprüfung. Beispielweise wurde das BNatSchG zuletzt am 25.2.2021 geändert.</p> <p><u>SG Denkmalschutz</u></p> <p>Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Großen Kreisstadt Delitzsch "Gewerbegebiet Delitzsch Süd" bestehen aus der Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine Einwände.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umweltamt</li> </ul> <p><u>SG Abfall/Bodenschutz- Fachbereich Altlasten</u></p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplans bedingt keinen neuen bzw. keinen zusätzlichen Handlungsbedarf, der sich aus dem Vorhandensein einer Altlastverdachtsfläche ergibt.</p> <p>Von der ehemaligen Tankstelle der vormaligen Saatzucht Delitzsch (AKZ: 74200019) geht nach ggw. Kenntnisstand für die beabsichtigte Nutzung keine Gefährdung aus. Für den Fall des Antreffens von Bodenkontaminationen bei Aushub- bzw. Tiefbauarbeiten wird auf die einschlägigen</p>	<p>Der Bebauungsplan samt zugehöriger Anlagen wird dem Landratsamt Nordsachsen zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da im GE N entlang der Bahnstrecke nicht mit einer größeren Wohnnutzung gerechnet wird und hier der Lesbarkeit der Planzeichnung der Vorrang eingeräumt wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und weitergehend beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und weitergehend beachtet.</p>

bodenschutz- und abfallrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

#### Fachbereich Bodenschutz

Es können aufgrund der geplanten Änderungen (zusätzliche bebaubare Grundstücksfläche von 5,5 ha) erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind deshalb nachfolgend genannte Sachverhalte relevant. Diese sind im weiteren Planverfahren zu beachten und im Umweltbericht einzuarbeiten.

#### 1. Bestandsaufnahme / Umweltzustand

- Verbreitung der Bodentypen im Plangebiet und deren physikalische und chemische Eigenschaften
- Bewertung des aktuellen Zustandes der Bodenfunktionen
- Bewertung der Empfindlichkeit der Böden (Verdichtung etc.)
- Flächenangaben zum derzeitigen und künftigen Versiegelungsgrad hinsichtlich der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden (Flächenbilanz)

#### 2. Prognose über den Umweltzustand

- Ermittlung, Beschreibung und Darstellung der Vorhabensauswirkungen auf den Boden (bau-, betriebs- und anlagebedingt)
- Beurteilung der Empfindlichkeit des Bodens gegenüber den geplanten Nutzungen
- Abschätzung des Zustandes der Bodenfunktionen im Ergebnis der zu erwartenden Einwirkungen

#### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

- Beschreibung der möglichen Vorkehrungen zur Vermeidung / Minderung der Bodenbelastungen

auf das dem Vorhaben angemessene Maß

- Darstellung von bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen (Entsiegelungen, Aufwertung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im Gemeindegebiet)

- Gegenüberstellung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen unter Nutzung der

Wird zur Kenntnis genommen.

Die nachfolgend genannten Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet.

"Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen".

Im Ergebnis der Bewertung der Vorhabensauswirkungen auf das Schutzgut Boden ist darzustellen, wie der Boden vor schädlichen Veränderungen soweit wie möglich gesichert werden kann.

### 1 Tenor

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen zum derzeitigen Planungsstand Bedenken zum Vorhaben.

### 2 Sachstand und Bewertung

Die in den Unterlagen dargestellten Bodentypen Lockersyrosem und Hortisol sind am Standort nur im Bereich der schon bestehenden Gärtnerei und der Baumschule vorhanden. Der westlich angrenzende Acker ist entweder durch Kolluvisole über erodierter Pseudogley Parabraunerde, durch Pseudogley-Parabraunerden oder, so wie es der nächstliegende Bodenaufschluss aufzeigt, durch Parabraunerden geprägt. Durch die Generalisierung und Interpolation der GIS-Daten wurden die an die landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzenden Siedlungs- und Baumschulflächen auch auf den Bereich des Ackers übertragen. Dies entspricht aber nicht der Realität, da auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche noch nie Siedlungsstrukturen (Lockersyroseme) oder Gartenflächen (Hortisole) vorhanden waren. Die Böden am Standort weisen Bodenzahlen von 65 (Ackerzahl = 68) auf und sind damit gemäß "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (Kapitel 2.3) als Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu bewerten. Ähnlich verhält es sich mit dem Wasserspeichervermögen (Retentionsfunktion). Die umliegenden Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Wasserspeicherfähigkeit auf. Dies ist auch für die betroffene, landwirtschaftlich genutzte Fläche anzunehmen. Somit stehen im Bereich der Ackerfläche Böden mit besonderen Standortfunktionen an und es sind gemäß "Handlungsempfehlung" Werte und Funktionen besonderer Bedeutung betroffen. Die Aussagen in Kapitel 2.2 des vorliegenden Umweltberichtes sind somit nicht korrekt.

Durch die geplanten (Mehr)Versiegelungen von 5,4 ha kommt es im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Für diese Bereiche, in denen Werte und Funktionen besonderer Bedeutung betroffen sind, hat entsprechend eine Bilanzierung der Eingriffe gemäß "Handlungsempfehlung" zu erfolgen. Dies wurde bisher nicht umgesetzt. Somit besteht aus

Wird zur Kenntnis genommen.

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden, da die betreffenden Bodenflächen über mehrere Jahrzehnte bereits durch einen gärtnerischen Betrieb (VEB Saatzucht bis 1991) danach durch die Baumschule Selders aktiv bewirtschaftet wurden. Entsprechendes lässt sich durch Fotomaterial/Luftbild belegen. Eine landwirtschaftliche Zwischennutzung von Teilflächen innerhalb von Gewerbegebieten ist bei Nichtauslastung der Flächen durchaus übliche Praxis.

Zudem ist nicht erkennbar, woher die Bodenzahl von 65 (Ackerzahl = 68) bezogen wird, da der Bodenatlas Sachsen andere Werte darlegt.

Auch der sehr hohen Wasserspeicherfähigkeit des Bodens kann nicht gefolgt werden, da hier nur auf pauschale Aussagen bzw. Annahmen abgestellt wird. Entsprechende Nachweisführungen bzw. konkrete Untersuchungsunterlagen zum Standort liegen dem LRA nicht vor. Darüber hinaus handelt es sich um einen bereits genehmigten B-Plan der in seinen Grundzügen den Boden betreffend nicht verändert wurde.

Im Dezember 2020 neu beschlossenen Regionalplan Westsachsen wurden für diesen Bereich keine Böden mit besonderen Standortfunktionen ausgewiesen. Von Seiten des regionalen Planungsverbandes Westsachsen

bodenschutzfachlicher Sicht derzeit ein Defizit in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Im Bereich der geplanten Maßnahme A 1 (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) sind im nordöstlichen Bereich bereits Gehölze vorhanden.

Des Weiteren befinden sich ein Gebäude und augenscheinlich weitere versiegelte Flächen im Bereich der Maßnahme A 1. In den vorliegenden Planunterlagen finden sich aber keine Maßnahmen eines Abrisses von Gebäuden und auch keine anderen Entsiegelungen.

Weiterhin wird derzeit die Fläche von A 1 bereits durch die bestehende Gärtnerei oder andere Nutzungen in Anspruch genommen. Hier stellt sich die Frage, ob die Gärtnerei diese Flächen zukünftig aus der Nutzung herausnimmt.

Des Weiteren stellt sich die Frage, ob sich im Bereich der Maßnahme S 1 (Erhalt von schon bestehenden Grünflächen) überhaupt zu erhaltende Gehölze oder Grünstreifen befinden, welche eine Bilanzierung zulassen? Ein Großteil des Flurstückes wird durch einen Weg geprägt, Gehölze sind dort nicht vorhanden.

In den Unterlagen sind keine Aussagen zu möglichen Entsiegelungs-Kompensationsmaßnahmen getroffen. Bei Neu-Versiegelung ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen (vgl. Entsiegelungserlass des SMUL v. 30.07.2009).

### 3 Handlungsbedarf

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen sind für den Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche zu

und des LfULG gab es diesbezüglich keine Einwendungen.

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden, da Abrissflächen in der Planzeichnung (gelb umrandet) gekennzeichnet sind.

Die Flächen von A1 sind im geänderten B-Plan als Kompensationsflächen festgesetzt und werden schrittweise, je nach Versiegelungsgrad zeitversetzt umgesetzt. Die Flächen stehen dann einer gärtnerischen Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Im östlichen und westlichen Bereich der Ausgleichsmaßnahme befindet sich bereits eine Gehölzvegetation. Der momentane Zwischenbereich wird derzeit noch als unbefestigter Fahrweg für die Bewirtschaftung der angrenzenden gärtnerischen Flächen genutzt, welcher jedoch bei zunehmender gewerblicher Nutzung und Anlegen der Maßnahme A1 der natürlichen Sukzession überlassen wird. Mit der gegenwärtigen Neustrukturierung des Gartenbaubetriebes erfolgt schon jetzt eine andere betriebswirtschaftliche Bewirtschaftung, die eine Inanspruchnahme des Fahrweges entbehrlich macht und so der Sukzession vorbehalten bleibt. Die EA-Bilanzierung wird entsprechend angepasst.

Aussagen zu den Entsiegelungsmaßnahmen können nur im begrenzten Umfang wiedergegeben werden, da eine detaillierte Gewerbegebietentwicklung derzeit nicht bekannt ist. Die bekannten Entsiegelungsflächen wurden in der Planzeichnung mit gelben Umriss gekennzeichnet.

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen wurden im

<p>überarbeiten. Die geplanten (Mehr)Versiegelungen sind gemäß "Handlungsempfehlung" als Eingriff für das Schutzgut Boden zu bilanzieren. Die unter Punkt 2 genannten Sachverhalte zu den Maßnahmen A 1 und S 1 sind zu klären.</p> <p>Weiterhin ist zu prüfen, inwieweit durch Entsiegelung geeigneter Flächen effektive Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes realisiert werden können. Bezüglich der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen wird der Hinweis gegeben, dass im Bereich der geplanten Einzelbäume innerhalb des Gewerbegebietes (Maßnahme A 2) keine Aufwertung des Schutzgutes Boden bilanziert werden kann, da eine Pflanzung von Einzelbäumen nicht ausschließt, dass unterhalb des Kronenbereiches, bzw. im Bereich der bilanzierten 10 m<sup>2</sup> Bauwerke oder andere Versiegelungen entstehen.</p> <p><u>SG Immissionsschutz</u></p> <p>Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen gegen den Bebauungsplan bezüglich des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken. Die in den Punkt 2.3 bis 5 gegebenen Hinweise dieser Stellungnahme sollten jedoch noch einmal beachtet und ggf. geprüft werden.</p> <p><u>1 Hinweise und Erläuterungen zur Planung</u></p> <p>Durch die Stadt Delitzsch ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch Süd“ geplant. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Gemarkung Delitzsch Flur 6, Flurstücke 90/9, 90/12, 386/92, 387/92, 93/4, 95/7, 95/5 und 89/2.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbe- und Sondergebiet geplant. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die Anpassung des Sondergebietes Einzelhandel entsprechend des Bedarfes angepasst und zusammenhängende Flächen für gewerbliche Erweiterungen / Änderungen geschaffen werden. Des Weiteren soll die Mischgebietsfläche (Leipziger Straße 26a und 28) zur Vermeidung zukünftiger Konflikte in eine Gewerbegebietsfläche geändert werden.</p> <p>Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.</p> <p><u>2 Schalltechnische Beurteilung</u></p> <p><u>2.1 Einwirkungen auf das Plangebiet</u></p>	<p>Umweltbericht entsprechend „Handlungsempfehlung“ dargestellt. Die Sachverhalte zu den Maßnahmen A1 und S1 wurden in der Begründung nochmals präzisiert und näher erläutert.</p> <p>Geeignete Entsiegelungsflächen wurden in der Planzeichnung mit gelben Umriss gekennzeichnet und stehen nur zum Teil für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.</p> <p>Dem Einwand zur Maßnahme A2 kann nicht gefolgt werden, da auch Einzelbäume einer Bilanzierung unterliegen. Laut Festsetzung Nr. 7 A2 sind Einzelbäume in Pflanzgruben mit mindestens einem Kubikmeter Rauminhalt vorzunehmen. Eine Versiegelung ist nicht angedacht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und weitergehend beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist unter anderem Büronutzung vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude (Leipziger Straße 26a). Diese Wohnnutzung genießt Bestandsschutz. Laut Begründung zum Bebauungsplan „ist eine planerische Ausweitung des Wohnens im Plangebiet ausgeschlossen“. Zukünftig soll innerhalb eines 75 m breiten Streifens zur Bahnstrecke Wohnnutzung ausgeschlossen sein. Außerhalb dieses Streifens sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig. Daher kommen als schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebietes Büro- und Schlafräume in Betracht, Von außerhalb wirken auf die schutzbedürftige Nutzung der Verkehrslärm der Leipziger Straße und Raiffeisenstraße, Schienenverkehr von der Bahnstrecke 6345 Abschnitt Kyhna - Delitzsch, gewerblicher Lärm von den Bebauungsplangebietes „Sondergebiet Delitzsch“ und „Gewerbepark an der Leipziger Chaussee“ ein. Weitere immissionsrelevante Geräuschimmissionen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen liegt eine schalltechnische Untersuchung (ECO AKUSTIK GmbH; Auftragsnummer ECO 20 0 20 020 vom 18.01.2021) vor. Diese wurde seitens des SG Immissionsschutz geprüft und für plausibel befunden. Als maßgebliche Geräuschimmissionen wurde der Schienen- und Straßenverkehr betrachtet. Dieser Einschätzung kann gefolgt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> durch den Schienenverkehr innerhalb eines 75 m breiten Streifens 60 dB(A) im Nachtzeitraum überschreitet. Im Urteil des 11. Senates des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 11 A 17/96 vom 23.04.1997 wird in Übereinstimmung mit dem Protokoll der 22. Sitzung des Bundestags – Ausschusses für Verkehr am 17.01.1996 und der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Ergebnissen der gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung festgestellt, dass „die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Tagwerten von 70 dB(A) bzw. Nachtwerten von etwa 60 dB(A) liege. Ab 70 - 72 dB(A) werde es „unter gesundheitlichen Gesichtspunkten sehr eng“ und es bestehe „rechtlicher Handlungsbedarf“. In aktuelleren Rechtsprechungen wurde sogar von 3 dB schärferen Werten ausgegangen. Durch den Gutachter wurde empfohlen, dass zum Schutz vor Gesundheitsgefährdungen in diesem Bereich Wohnnutzung ausgeschlossen werden sollte. Diese Einschätzung wird vom SG Immissionsschutz geteilt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb eines 75 m Streifens ist gem. textl. Festsetzung 1.1 keine Wohnnutzung zulässig.</p>
<p>Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Bürogebäude und Betriebswohnungen ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maße R<sub>w</sub> der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und weitergehend im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens beachtet.</p>

## 2.2 Auswirkungen des Plangebietes

Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 für Städte und Gemeinden zur Orientierung bei der Beurteilung von Geräuschen. Die im Beiblatt 1 genannten einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte sollen dabei nach Möglichkeit nicht überschritten werden. Die Anwendung und die mögliche Abweichung der schalltechnischen Orientierungswerte bedarf der Abwägung der Städte und Gemeinden.

### allgemeines Wohngebiet

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)  
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 40 dB(A)  
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) durch Verkehrslärm

### Mischgebiet

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)  
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A)  
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 50 dB(A) durch Verkehrslärm

### Gewerbegebiete

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 65 dB(A)  
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 50 dB(A)  
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 55 dB(A) durch Verkehrslärm

Zur Bewertung der vom Plangebiet auf diese Immissionsorte einwirkenden Schallimmissionen liegt eine schalltechnische Untersuchung (ECO AKUSTIK GmbH; Auftragsnummer ECO 20 0 20 020 vom 18.01.2021) vor. Diese wurde seitens des SG Immissionsschutz geprüft und für plausibel befunden.

In Abstimmung mit dem SG Immissionsschutz wurden bei der Geräuschkontingentierung folgende Immissionsorte berücksichtigt:

Immissionsort	Gebietsnutzung nach BauNVO
IO 1 - Fabrikstraße	Mischgebiet
IO 2 - Leipziger Straße 26	Mischgebiet
IO 3 - Baufeld Nordwest-Ecke	Mischgebiet
IO 4 - Beherbergung Süd	Mischgebiet
IO 5 - Gewerbe Nord	Gewerbegebiet
IO 6 - Spartenheim West	Gewerbegebiet
IO 7 - Baufeld B-Plan Nr. 01	Gewerbegebiet
IO 8 - Baufeld B-Plan Nr. 01	Gewerbegebiet

Für die Gewerbeflächen GE N und GE S sowie für die Sondergebietsfläche SO wurden die Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum bestimmt:

LEK,tags	LEK,nachts
GE N 61 dB(A)	45 dB(A)
GE S 70 dB(A)	52 dB(A)
SO 65 dB(A)	50 dB(A)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Durch die ermittelten Emissionskontingente werden die Planwerte an den Immissionsorten IO 4 und IO 7 vollständig ausgeschöpft. In Richtung der Immissionsorte IO 1, IO 2, IO 3, IO 5, IO 6 und IO 8 ist die Vergabe von Zusatzkontingenten möglich.

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK	
	tags	nachts
A	3 dB	3 dB
B	5 dB	5 dB
C	4 dB	4 dB
D	0 dB	0 dB
E	4 dB	4 dB
F	3 dB	19 dB
G	0 dB	0 dB
H	0 dB	2 dB

Durch die Zusatzkontingente werden die Planwerte an allen IO vollständig ausgeschöpft, aber nicht überschritten, Somit bestehen hinsichtlich der Auswirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangebietes keine Bedenken.

### 2.3 Einwirkungen auf die vorhandenen Wohngebäude innerhalb des Plangebietes

Die vorhandenen Wohngebäude im nordöstlichen Plangebiet (Leipziger Straße 26a/28) haben Bestandsschutz.

Durch die Überplanung hat sich deren Schutzanspruch von Mischgebiet zu Gewerbegebiet reduziert. Solange diese Gebäude als Wohngebäude genutzt werden, sind sie im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Gewerbebetriebe als Immissionsorte zu betrachten. Die Nachweisführung für diese Immissionsorte erfolgt gemäß TA Lärm und nicht nach DIN 45 691.

### 3 Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzung unter Punkt 1 "Innerhalb eines Streifens von 75 m zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke ist im Gewerbegebiet (GE N) jede Art der zukünftigen Wohnnutzung ausgeschlossen, Dies umfasst auch Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Maßgeblich für die Bemessung des o. g. Abstandes ist der südlichste Gleiskörper. Dies sollte jedoch auch als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan zur besseren Darstellung aufgenommen werden.

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 8. „Immissionsschutz“ (Arbeitsstand: 26.01.2021) werden Aussagen zu den Emissionskontingenten getroffen. Aus Sicht des SG Immissionsschutz sind diese Aussagen ausreichend.

### 4 Abwägung und Begründung

Unter Punkt 3.2 in der Begründung befindet sich ein Schreibfehler. Hierbei wurde ein Abstand vom Gleiskörper

Wird zur Kenntnis genommen, da keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Der Hinweis der Nachweisführung wird in der Begründung und der Planurkunde ergänzend aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der nur geringen bzw. nicht zu erwartenden Wohnnutzung wird zur besseren Übersicht auf die Eintragung einer 75-m-Linie verzichtet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung geändert.

<p>von 70 m genannt. Dies ist bitte zu korrigieren und ein Abstand von 75 m zu benennen.</p> <p>Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass gemäß der DIN 18005-1 die Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte für die einzelnen Immissionsorte der Abwägung der Gemeinde und Städte bedarf. Dies ist unabhängig davon, ob von den schalltechnischen Orientierungswerten abgewichen wird oder nicht. Eine Betrachtung nur in der schalltechnischen Untersuchung ist i. d. R. nicht ausreichend, da es sich hierbei um die Aussagen des Gutachters und nicht um die Betrachtung der Städte und Gemeinden handelt. In der Begründung wird hauptsächlich nur auf den Verkehrslärm eingegangen, nicht auf den Gewerbelärm. Dies sollte noch einmal geprüft und ggf. ergänzt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, in der Begründung unter Pkt. 11.1.3 Ergebnisse und Bewertung wird ein entsprechender Passus zum Gewerbelärm ergänzt.</p>
<p><u>5 Umweltbericht</u></p> <p>Im Umweltbericht wird nicht auf die Leipziger Straße 26a/28 eingegangen. Es sollte noch einmal geprüft werden, ob es hier einer Ergänzung bedarf.</p>	<p>Durch die Festlegung der Immissionsorte IO 3 und IO4 in der Schalltechnischen Untersuchung wird der entsprechende Bereich der Leipziger Straße ausreichend berücksichtigt.</p>
<p><u>SG Naturschutz</u></p> <p>Folgende Anpassungen der baurechtlichen Festsetzungen an künftige Entwicklungsziele im Plangebiet sollen mit der 2. Änderung durchgeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Änderung der Mischgebietsfläche (Leipziger Straße 28) in Gewerbegebietsfläche zur Vermeidung zukünftiger Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung,</li> <li>– Änderung des Sondergebietes durch Flächenneuaufteilung zur Anpassung an die geplanten Entwicklungsziele,</li> <li>– Anpassung der Gewerbegebiete an künftige Entwicklungsziele und Änderung der Verkehrsflächen /</li> <li>– Anpassung an die geänderten Bauflächen.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Beeinträchtigungen wurden nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung bewertet und mit Kompensations-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

maßnahmen untersetzt. Die artenschutzrechtlichen Belange für die Planfläche wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büro Knoblich vom Januar 2021 dargestellt und in den Umweltbericht {Kapitel 6} übernommen.

Die in der vorliegenden Planungsunterlage vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen A 1 (Anpflanzung einer Feldhecke im Plangebiet), A 2 (Pflanzung von 252 Solitärgehölzen im Plangebiet) und A 3 (Anpflanzung einer Feldhecke als externe Maßnahme) zur Kompensation von 166.706 Wertpunkten infolge der Erweiterung der versiegelbaren Fläche sowie die artenschutzrelevante Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen VAFBI (Bauzeitenregelung) und VAFB2 (Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn) werden teilweise anerkannt. Diese sind im Planteil B - Textliche Festsetzungen - Punkte 6 und 7 festgesetzt.

Die Maßnahme A 1 soll teilweise auf bebauten und versiegelten Flächen ausgeführt werden. In den Planunterlagen befinden sich keine Hinweise zu Abrissen und Entsiegelungen. Die Maßnahme S 1 - Erhalt von bestehenden Grünstreifen und Gehölzen ist ebenfalls zu überarbeiten, eine Anrechnung als Kompensation wird nicht anerkannt.

Es bestehen zum gegenwärtigen Planungsentwurf erhebliche Bedenken. Die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung ist teilweise fachlich nicht nachvollziehbar und nicht plausibel. Es besteht ein erheblicher Überarbeitungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Planteil A sind derzeit geplante Abrisse zeichnerisch mit gelben Umriss gekennzeichnet, siehe Legende und gelbe Strichlinien in der Planzeichnung. Zudem werden mit der Umsetzung der Maßnahme A1 vorhandene Wege und ehemals gärtnerisch genutzte Flächen zurückgebaut. Hierzu erfolgt eine Ergänzung in der Begründung. In Bezug auf die Maßnahme S1 wird darauf hingewiesen, dass auf diesen Flächen eine natürliche Sukzession stattfindet, die bei Inanspruchnahme von Gewerbeflächen sich weiter entwickeln wird. Der Wert der Maßnahme wurde (vgl. EA-Bilanz) als Planwert dem Bestandswert gegenüber gestellt. Die Defizite der Bilanz wurden durch die Maßnahmen A2 und A3 zusätzlich kompensiert. Die Maßnahme S1 ist also eine "Schutzmaßnahme" und keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, entsprechend findet sie eben auch in der EA-Bilanz Eingang.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde auf ihre Plausibilität nochmals überprüft und in geringen Umfang angepasst. Zur leichteren Lesbarkeit der EA-Bilanz wurde der Bilanz eine Textkarte hinzugefügt, auf der die in der Bilanz ausgewiesenen Biotopcodes den einzelnen Flächen im BP zugeordnet werden können.

<p>In der Planung sollten weiterhin noch folgende Hinweise berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen übernommen werden (siehe ebenfalls Stellungnahme der UNB zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.5.2020):</p> <p>Für alle geplanten Lichanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K) mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Es ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine Minimierung der Beleuchtungsstärke sowie - wo möglich - räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden kann, Durch diese Maßnahme können auch die Lichtemissionen reduziert werden.</p> <p>Zur Erfassung von Kompensationsflächen (import) durch die untere Naturschutzbehörde sind diese nach Bestätigung in folgender Datenstruktur einzureichen:</p> <p>1. Geometriedaten: Datenformat: shape, Datenfelder für Bezeichnung der Maßnahme, Eindeutige ID für die Maßnahme, Ersteller (Datenquelle, Dateneingabe), Erstellt (Datum)</p> <p>2. Sachdaten:., Datenformat: Access, Datenfelder für Bezeichnung der einzelnen Kompensationsmaßnahme, Kompensationsart (Ausgleich, Ersatz, Ausgleichszahlung). Flächengröße der einzelnen Maßnahmen, Maßnahmebeschreibung (kurz, z.B. dreireihige Baum-Strauchhecke, Pflanzqualität, Gehölzarten), Grundbuchsicherung (Bezeichnung des Eintrags), Gemeinde (des Ortes der Maßnahme), Ortsteil, Ausführungsfrist Beginn, Ausführungsfrist Ende, Folgepflege (wer), Maßnahme abgeschlossen ja/nein, Bearbeiter (Dateneingabe).</p> <p><u>SG Wasserrecht</u></p> <p>Die untere Wasserbehörde stimmt der. 2.Änderung des B-Plans unter folgenden Voraussetzungen zu:</p> <p>[...]</p> <p>Nachfolgende Forderungen bestehen:</p> <p>1. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des B-Plans sind mögliche Auswirkungen/ Beeinträchtigungen/ Nutzungseinschränkungen durch die Lage innerhalb des Erlaubnisfeldes „Delitzsch“ der Deutschen Rohstoff AG darzustellen.</p> <p>2. Die untere Wasserbehörde und der AZV Delitzsch sind im Baugenehmigungsverfahren für den Neubau des Gartencenters (Pflanzen Richter) durch die Stadt Delitzsch zu beteiligen.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weitergehend berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Passus wurde als Hinweis in die Planurkunde und in die Begründung (Pkt. 9.5 „Energie“) aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Planurkunde und Begründung mit aufgenommen. Die Übermittlungspflicht der Daten obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Erlaubnisfeld wurde aufgehoben</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, die untere Wasserbehörde und der AZVD werden im Rahmen des</p>
---	---

<p>3. Für den Bau und Betrieb des Wasserbeckens zum Speichern der Dachflächenwässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 55 SächsWG zu erteilen. Dazu ist bei der unteren Wasserbehörde ein entsprechender Antrag mit aussagefähigen Unterlagen zu stellen.</p> <p>4. Für die Versickerung der Niederschlagswässer Parkfläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erteilen. Im Rahmen der Antragstellung sind folgende Nachweise zu erbringen: Angabe des Bemessungswasserstandes, Baugrundgutachten bzw. hydrogeologisches Gutachten mit ortskonkreten Angaben zur Versickerungseignung (mit Laboruntersuchungen und/oder Felduntersuchungen / Sickertest), Berechnung des anfallenden und zu versickernden Niederschlagswassers mit Bemessung der Versickerungsanlagen nach DWA A 138, Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit nach DWA-M 153 unter Berücksichtigung DWA-A 102 (Entwurf), Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100, ggf. Nachweis der Kontaminationsfreiheit bei Versickerung in Auffülle. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Mulden wird darauf hingewiesen, dass für seltenere Regenereignisse (Starkniederschlag) ein Notüberlauf eingeplant wird.</p> <p>5. Für die Entwässerung von Verkehrsflächen im Anlieferbereich ist für die Verdunstungs-/Versickerungsgräben die ausreichende Größe nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass für die Behandlung der auf o.g. Flächen anfallenden Niederschlagswässer eine Behandlung erforderlich ist. Auch hier ist für die Versickerung ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Anforderungen an die vorzulegenden Unterlagen entsprechen denen unter Punkt 4 aufgeführten.</p> <p>6. Für den Bau und Betrieb der Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 55 SächsWG zu erteilen. Der Antrag dafür ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.</p> <p>Grundlegende Ausführungen, die die Realisierung der geplanten Entwässerung belegen, lagen auch in dieser Planungsphase nicht vor.</p> <p>Von den Forderungen aus der Stellungnahme vom 02.07.2020 ist bisher nur die 1. Forderung erfüllt. Die Erfüllung der 2. bis 6. Forderung steht noch aus. Bisher wurden keine Planungsunterlagen sowie Baugrunduntersuchungen vorgelegt. Eine abschließende Prüfung der geplanten Entwässerungslösung kann erst im konkreten wasserrechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren erfolgen. Die Verlagerung der Klärung der Entwässerungslösung auf das konkrete Einzelverfahren</p>	<p>jeweiligen Baugenehmigungsverfahren beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, der Antrag auf Genehmigung wird durch den jeweiligen Bauherren bei der unteren Wasserbehörde im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens gestellt.</p> <p>Die Forderungen 3. bis 6. werden als allgemeine Hinweise in die Planurkunde aufgenommen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung obliegt den jeweiligen Bauherren und wird der unteren Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.</p> <p>Die Forderungen 3. bis 6. aus der Stellungnahme vom 02.07.2020 wurden als Hinweise in die Planurkunde und Begründung mit aufgenommen.</p>
---	--

bürgt die Gefahr, dass dann die entwässerungstechnische Lösung ggf. als nicht gesichert eingestuft werden muss.

Forderung:

Die Vorlage der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen, die die geplante Entwässerungslösung für den Standort als grundlegende planerische Aussage belegen, ist das Mindeste, was bereits im Zuge der B-Plan-Aufstellung vorzulegen ist. Ggf. können hier bereits alternative Entwässerungslösungen eingeplant werden.

- Ordnungsamt

SG Untere Forstbehörde

Bei dem oben genannten Vorhaben soll eine Flächenneuaufteilung und die Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Westlich vom Geltungsbereich des BPL befindet sich im Abstand von 25 m Wald. Dieser ist in der Karte als grün umrandete Fläche dargestellt. Zwischen dem vorhandenen Wald und der Außengrenze des Geltungsbereichs ist ein ca. 4 m hoher Erdwall. Innerhalb des BPL ist eine 20 m breite private Grünfläche geplant.

Bei den momentanen Gegebenheiten ist der 30 m Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zwischen Wald und Gebäuden aufgrund der Lage der Bau- und Waldgrenze gegeben.

Die Untere Forstbehörde stimmt dem Vorhaben aus forstrechtlicher Sicht zu.

- Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

SG Brandschutz

Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen bestehen bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) und ff. ergeben berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden. Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes erfolgt nachfolgende Stellungnahme:

1. Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I

Der Forderung kann nicht gefolgt werden, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden kann zu welchem Zeitpunkt, welche baulichen Anlagen auf den Gewerbe- und Sondergebietsflächen errichtet werden. Dies ist Teil des jeweils nachfolgenden Bauantragsverfahrens.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Die Forderungen der SächsBO werden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens beachtet und bei Einreichung entsprechender Bauantragsunterlagen geprüft.

<p>zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.</p> <p>Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.</p> <p>2. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (sächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und / oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden, Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m<sup>3</sup>/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W405, W331 ff, Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.</p> <p>Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen. Angaben über die Vorhaltung von Löschwasser in m<sup>3</sup> wurden in Planunterlagen nicht hinterlegt. Ich bitte dies zu prüfen und einzuarbeiten (Planfassung März 2020).</p> <p>3. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.</p> <p>Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.</p>	<p>Der Ausbau der Zufahrten erfolgt als Grundstückszufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und wird entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens angelegt. Öffentliche Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen/vorhanden.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Netz abgesichert, die für den Objektschutz zusätzliche Löschwasserversorgung erfolgt über die jeweiligen Grundstückseigentümer über entsprechende Rückhaltesysteme</p> <p>Dieser Forderung kann nicht gefolgt werden, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt ist welche baulichen Anlagen mit welcher Brandlast errichtet werden. Es ist nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft</li> </ul> <p><u>SG Landwirtschaft</u></p> <p>In der 2. Änderung des Bebauungsplanes macht sich eine externe Kompensationsmaßnahme für das Plangebiet erforderlich, Dieses soll auf dem Flurstück 71/1 der Gemarkung Delitzsch Flur 6 auf einer Fläche von ca. 6.600 m<sup>2</sup> erfolgen. Mit der Ausgleichsmaßnahme A3 soll eine Feldhecke auf dem Flurstück 71/1 angepflanzt werden. Wir bitten zu beachten, dass es sich um einen digitalisierten Ackerfeldblock AL-190-1158 handelt.</p> <p>Grundsätzlich gibt es aus Sicht der Agrarstruktur keine Einwände, aber die weitere Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet werden.</p> <p>-----</p> <p>Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o. g. Bebauungsplan Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, die Bewirtschaftung wird durch das Anlegen einer Feldhecke nicht beeinträchtigt. Die Bodenfunktion wird durch die Feldhecke begünstigt, da sie der Bodenerosion entgegenwirkt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und weitergehend berücksichtigt.</p>
---	--

<b>Hinweise, Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB vom 05.11.2021</b></p>	
<p><b>Bauordnungs- und Planungsamt</b> <b>SG Planungsrecht / Koordinierung</b></p> <p><u>Planungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben</u></p> <p>Mit der vorliegenden verkürzten öffentlichen Auslegung und der beschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird den gesetzlichen Anforderungen nach § 4a Abs. 3 BauGB nachgekommen.</p> <p>Hinsichtlich des überarbeiteten Planentwurfes ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Einwände.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis, dass Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Juni 2020 (überarbeitet im Juni 2021) ist (siehe Planzeichnung im Absatz über der Pflanzliste heimischer Baum- und Straucharten).</p> <p>Zudem sind die rechtlichen Grundlagen auf ihre jeweilige Aktualität zu überprüfen. Das BauGB zuletzt am 10.09.2021 geändert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und weitergehend überarbeitet.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur in der Planzeichnung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und weitergehend überarbeitet.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Aktualisierung der Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung</p>

<p><b>Umweltamt</b></p> <p><u>SG Abfall/Bodenschutz</u></p> <p>Seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bleiben die bodenschutzfachlichen Sachverhalte / Forderungen aus den vorangegangenen Stellungnahmen vollumfänglich bestehen.</p> <p>Die geänderten bzw. ergänzten Planteile bedingen keine veränderte Einschätzung des Vorhabens.</p> <p>Die Bedenken der unteren Bodenschutzbehörde bleiben vollumfänglich bestehen!</p> <p><u>SG Immissionsschutz</u></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Änderungen der erneuten Beteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Die 2. Änderung lag der unteren Immissionsschutz-behörde bereits zur Beurteilung vor. Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde zum Entwurf (Stand Januar 2021) wurden teilweise berücksichtigt.</p> <p><u>SG Naturschutz</u></p> <p>Die Beeinträchtigungen wurden erneut mit Stand August 2021 nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung bewertet und mit Kompensationsmaßnahmen untersetzt. Die artenschutzrechtlichen Belange für die Planfläche wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büro Knoblich vom Januar 2021 dargestellt und in den Umweltbericht (Kapitel 6) übernommen.</p> <p>Die in der vorliegenden Planungsunterlage vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen A 1 (An-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde bereits abgewogen. Die diesbezügliche Abwägung wurde am 01.07.2021 durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch beschlossen und der Abwägungsbeschluss am 21. Juli 2021 im Amtsblatt der Stadt Delitzsch bekannt gemacht. Die hier hervorgebrachten Anmerkungen thematisieren die geänderten Planinhalte nicht. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB konnten während der Auslegungsfrist Hinweise, Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zum Entwurf und zur Begründung des Bebauungsplanes schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Hierauf wurde im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Delitzsch also auch in den Beteiligungsschreiben hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Wurde bereits abgewogen. Die</p>
--	--

<p>pflanzung einer Feldhecke im Plangebiet) , A 2 (Pflanzung von 252 Solitärgehölzen im Plangebiet) und A 3 (Erweiterung der Anpflanzung einer Feldhecke als externe Maßnahme auf 0,7 ha) zur Kompensation von 171.348 Wertpunkten infolge der Erweiterung der versiegelbaren Fläche sowie die artenschutzrelevante Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen VAFB1 (Bauzeitenregelung) und VAFB2 (Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn) werden teilweise anerkannt. Vorgaben für die Pflanzung innerhalb des Geltungsbereiches (Maßnahme A 2) können nicht als Ausgleichsmaßnahmen angesetzt werden, da sie ökologisch wirkungslos sind. Derartige Vorgaben für Bepflanzungen sind für eine ausreichende Durchgrünung des Siedlungsgebietes notwendig und können wichtige lokalklimatische Funktionen erfüllen (Sauerstoffproduktion, Temperaturregulation, Lärminderung, Staubminderung etc.). Eine ökologische Funktion im Sinne eines Kompensationserfordernisses als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft können diese Strukturen jedoch nicht übernehmen.</p> <p>Es bestehen zum gegenwärtigen Planungsentwurf weiterhin Bedenken.</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist teilweise fachlich nicht nachvollziehbar und nicht plausibel.</p> <p>Es besteht weiterhin Überarbeitungsbedarf.</p> <p><u>SG Wasserrecht</u></p> <p>Die untere Wasserbehörde verweist vollumfänglich auf die bisher verfassten Stellungnahmen zum oben genannten Planverfahren.</p> <p>-----</p> <p>Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o.g. Bebauungsplan Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Aufgaben des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher</p>	<p>diesbezügliche Abwägung wurde am 01.07.2021 durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch beschlossen und der Abwägungsbeschluss am 21. Juli 2021 im Amtsblatt der Stadt Delitzsch bekannt gemacht. Die hier hervorgebrachten Anmerkungen thematisieren die geänderten Planinhalte nicht. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB konnten während der Auslegungsfrist Hinweise, Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zum Entwurf und zur Begründung des Bebauungsplanes schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Hierauf wurde im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Delitzsch also auch in den Beteiligungsschreiben hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die hier hervorgebrachten Anmerkungen thematisieren die geänderten Planinhalte nicht. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB konnten während der Auslegungsfrist Hinweise, Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zum Entwurf und zur Begründung des Bebauungsplanes schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Hierauf wurde im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Delitzsch also auch in den Beteiligungsschreiben hingewiesen.</p> <p>-----</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und weitergehend beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Belange. Sie trifft keine Aussagen dazu, ob die Satzung aus rechtsaufsichtlicher Sicht genehmigungsfähig ist. Dies kann erst bei Vorliegen der zu dieser Prüfung erforderlichen Unterlagen erfolgen.

Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLPIG, weisen wir darauf hin, dass die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, als Raumordnungsbehörde über das Inkrafttreten der Bebauungspläne, deren Inhalt und deren Geltungsbereich zu informieren ist.

Wird zur Kenntnis genommen und weitergehend beachtet.