

GROSSE KREISSTADT DELITZSCH

Bebauungsplan Nr. 46
„Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“
mit integrierter Grünordnung

04509 Delitzsch

Stand: 18.01.2024

Teil C – Hinweise

Teil C - Hinweise

1. Bodenschutz

Sowohl durch die momentane Beanspruchung als auch durch die Nutzungen in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass die Böden am Standort einer weitgehenden Störung unterliegen. Teile der Fläche sind bebaut bzw. versiegelt. Der Bebauungsplan trifft Regelungen, die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann dazu beitragen und stellt keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückbesitzer dar. Durch die Minimierung der öffentlichen Straßen wird so wenig als möglich neuer Boden versiegelt.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. Altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall), besteht für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

2. Altlasten, Ablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nachfolgende Altlastverdachtsflächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen sind:

AKZ	Bezeichnung	Lage (Flurstück)	Handlungsbedarf
74200015	Grünes Zentrum	Kyhnaer Weg 26 (17/17)	überwachen
74200017	Autozentrum GmbH	Kyhnaer Weg 10 (18/4)	belassen

Für die Flurstücke 17/17 und 18/4 der Flur 1 in der Gemarkung Delitzsch muss deshalb eine Grundwassernutzung zunächst ausgeschlossen werden, bis die Ergebnisse der Wiederholungsuntersuchung (OU) des Landratsamtes Nordsachsen vorliegen. Nutzungseinschränkungen können bei Notwendigkeit behördlich erlassen werden.

Zum Abbruch bestehender Gebäude und Nebenanlagen ist nach Abfallrecht vom Bauherrn ein umfassendes Abfallentsorgungskonzept zu erstellen, in welchem ggf. Maßnahmen für die betroffenen Bodenbereiche zu berücksichtigen sind.

Das Auffinden von bisher unbekanntem Abfalllagerungen, Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG ist unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen - Umweltamt anzuzeigen.

3. Eingeschränkte Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Grubenfeldgrenzen der Braunkohlengrube "Gemeinsinn" bzw. "Grube Nr. 231". Angrenzend an das Baugebiet sind risskundige Braunkohlengruben vorhanden. Besonders für das Grundstück 18/3, aber auch für benachbarte, im Planbereich befindliche Grundstücke können diese nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechend dem § 8 der SächsHohlrVO sollten für alle konkreten Baumaßnahmen objektbezogene bergbaubehördliche Stellungnahmen eingeholt werden. Falls Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt

werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergbauamt in Kenntnis zu setzen.

4. Grundwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist auf den Grundstücken zu versickern, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu stören und die Aufwendungen für die Abwasserbehandlungen gering zu halten. Durch die Ausführung von Gründächern, gegebenenfalls mit Regenrückhaltung, kann der kontrollierte Regenwasserabfluss positiv beeinflusst werden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Braunkohletagebau Goitzsche“, in dem sich nach Einstellung der bergbaulichen Tätigkeiten der LMBV mbH in den vergangenen Jahren ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzogen hat. Der Grundwasseranstieg gilt nun als weitestgehend abgeschlossen.

Bedingt durch den Grundwasseranstieg der vergangenen Jahre sowie durch die nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es in der näheren Vergangenheit zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche gekommen sein. Präzise Angaben zu Auswirkungen beim Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung und Rückkehr vorbergbaulicher, natürlicher Grundwasserstände sind von der LMBV mbH, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig, zu erhalten.

Jeder Bauwerber hat eine Entwässerungsplanung für sein auf seinem Grundstück anfallendes Regenwasser vorzulegen. Für die Tiefgaragen die im Grundwasserbereich liegen und somit den Grundwasserabfluss stören ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Grundwassermessstellen der LMBV im Plangebiet (Flurstück 18/4 und 330/16) sind vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten. Zwecks Reparatur- und Revisionsarbeiten muss eine Zugänglichkeit gewährleistet bleiben.

Es liegt im Grundwasserleiter GWL 1.5. mit ca. 500 mg/l eine erhöhte Sulfatkonzentration vor. Das Grundwasser im dazu herangezogenen Pegel DSW 5810 ist schwach betonangreifend (DIN 4030: "XA1").

5. Erdwärmesondenanlagen

Sollten Erdwärmesondenanlagen zur Temperierung der Wohnhäuser zum Einsatz kommen, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen zu beantragen. Die untere Wasserbehörde prüft im Einzelfall die Voraussetzungen (grundsätzliche Eignung der geologisch-hydrogeologischen Standorteigenschaften) der Erlaubnisfähigkeit für geplante Erdwärmesondenanlagen und das Erfordernis für besondere Anforderungen zum Schutz des Grundwassers. Die geologische und hydrogeologische Situation am Standort erfordert wie oben erläutert, eine Beschränkung der Bohrteufen für Erdwärmesonden auf ca. 70 m unter Geländeoberkante. Ab dieser Tiefe ist der Rupelton/-schluff ausgebildet, welcher hochmineralisiertes Grundwasser der darunter lagernden Grundwasserleiter von den höher liegenden Grundwasserleitern trennt.

Durch die teufenmäßige Beschränkung der Bohrtiefe soll eine hydraulische Kommunikation zwischen den Grundwasserleitern über und unter dem Rupelton sicher ausgeschlossen werden. Sollten Bohrergergebnisse einen Beginn der Rupeltonfolge oberhalb 70 m Bohrteufe anzeigen, so kann operativ eine weitere Reduzierung der Bohrteufe erfolgen. In der Hohlraumkarte des Freistaates Sachsen wird im Baugebiet ein unterirdischer Hohlraum gemäß § 8 Sächsischer Hohlraumverordnung (SächsHohlVO) angezeigt. Zum Sachverhalt sollte vor weiteren Planungsarbeiten eine bergbehördliche Mitteilung des Sächsischen Oberbergamtes eingeholt werden.

6. Erneuerbare Energien

Die Stadt Delitzsch fördert die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Stadt Delitzsch erstellt derzeit eine Kommunale Wärmeplanung gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Eine zentrale Wärmeversorgung für alle Gebäude durch die Stadtwerke Delitzsch wird geprüft. Unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit kann eine zentrale Versorgungslösung durch die Stadtwerke Delitzsch gewährleistet werden.

Für Fragen zu Nutzungsmöglichkeiten von erneuerbaren Energien und effizienter Energieanwendung stehen die Stadtwerke als Ansprechpartner zur Verfügung. Darüber hinaus bieten die Stadtwerke individuelle Versorgungslösungen, sowie auch effiziente Quartiersversorgungslösungen mit erneuerbaren Energien zur Strom- und Wärmeversorgung an.

7. Immissionsschutz

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotenzial sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft- Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des "LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" Stand 28.08.2013 zu berücksichtigen. Sie haben so zu erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Stand der Technik zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken sind.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere die Ableitbedingungen des § 19 - einzuhalten. Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt müssen in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Zur Vermeidung von Blendungen sollten Solarkollektoren:

- mit matten Oberflächen der Module verwendet,
- die Neigungswinkel der Module flach ausgebildet und
- der Abstand der Solarmodule zur umliegenden Bebauung möglichst groß gehalten werden.

8. Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist vom Vorhabenträger eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren

Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen. Die Genehmigungspflicht betrifft Bodeneingriffe.

Daraus sind folgende Auflagen zu erwarten:

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von der Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Die auftretenden Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen den Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden Vereinbarung festgehalten.

Generell gilt auch nach erfolgter Ausgrabung die Meldepflicht von Funden nach § 20 SächsDSchG.

9. Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher bekannten vorliegenden Erkenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf von Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen kontaktiert werden.

10. Baugrund

Die Baugrunduntersuchungen sollen für jedes Bauprojekt objektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit, Bemessungsgrundwasserstand), möglichen Bodenbelastungen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an die standortkonkreten Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

11. Bohranzeigespflicht

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen, welche von der Stadt Delitzsch oder einer juristischen Person des öffentlichen rechts in Auftrag gegeben werden, sind der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

12. Kampfmittel

Für das Gebiet ist keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht nach § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt die Ortpolizeibehörde, jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt entgegen.

13. Einsichtnahme in Vorschriften

Zitierte DIN-Vorschriften, Richtlinien und Rechtsgrundlagen können während der Dienststunden bzw. nach vorheriger Terminabsprache in der Stadtverwaltung Delitzsch eingesehen werden.