



## Große Kreisstadt Delitzsch

### Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße

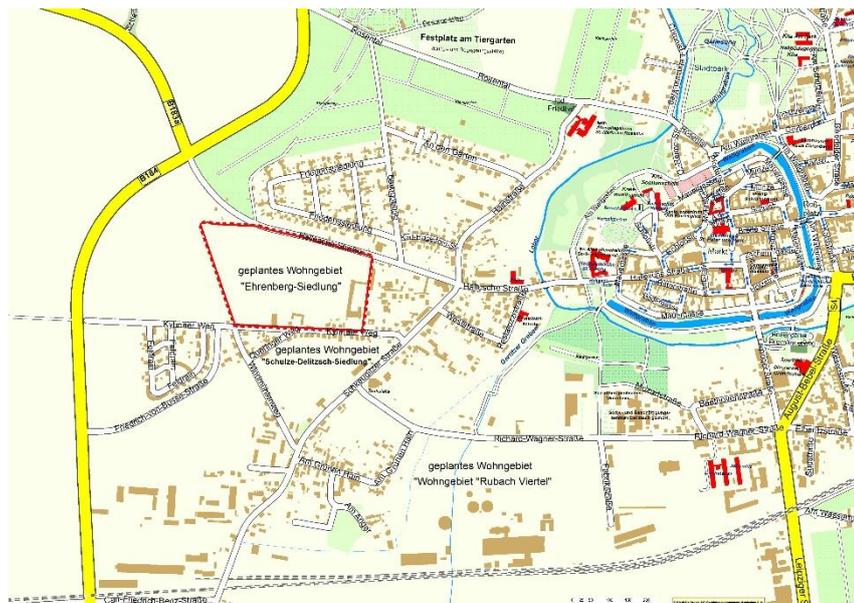
**Abwägung** der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 3 und 4 BauGB i. V. m. 2 (2) BauGB

#### Übersichtsplan

Geltungsbereich (rot umrandet) und Umgebung des Bebauungsplans

Quelle:  
Stadt Delitzsch,  
SG Geoinformation,  
06/2021

Ohne Maßstab,  
genordet



Bearbeiter:

Koch / Fischer [August 2023]

Große Kreisstadt Delitzsch  
Bauamt / SG Stadtplanung  
Markt 3  
04509 Delitzsch

Tel.: +49 34202 67-232  
E-Mail: [bauleitplanung@delitzsch.de](mailto:bauleitplanung@delitzsch.de)



## **1 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB**

Entsprechend der Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch vom 31.03.2021 hat der Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ samt Anlagen (bzw. umweltbezogener Informationen und vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen) im Zeitraum vom

12.04.2021 bis einschließlich 17.05.2021

im Verwaltungsgebäude II, Sachgebiet Stadtplanung, Zimmer 3.14, Schloßstraße 30, Delitzsch, erneut ausgelegt. Die kompletten Planungsunterlagen konnten während des Auslegungszeitraumes auch auf der Internetseite der Stadt Delitzsch ([www.delitzsch.de/bauleitplanung](http://www.delitzsch.de/bauleitplanung)) sowie auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen ([www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de)) eingesehen werden.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken hervorgebracht.

## **2 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 BauGB i. V. m. § 2 (2) BauGB**

### **2.1 Keine Stellungnahmen abgegeben**

**2.1.1** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde vom **Naturschutzbund Deutschland – Landesverband Sachsen e. V.** erteilt.

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**2.1.2** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde vom **BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland – Landesverband Sachsen e. V.** erteilt.

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**2.1.3** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Stadt Sandersdorf-Brehna** erteilt.

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**2.1.4** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Stadt Taucha** erteilt.

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**2.1.5** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Stadt Bad Düben** erteilt.

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**2.1.6** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde vom **Landesjagdverband Sachsen e. V.** erteilt.

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**2.1.7** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Grünen Liga Sachsen e. V.** erteilt.

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**2.1.8** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Sachsen e. V.** erteilt.

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**2.1.9** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde vom **Landesverband Sächsischer Angler e. V.** erteilt.

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**2.1.10** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde vom **Naturschutzverband Sachsen e. V.** erteilt.

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

## 2.2 Stellungnahmen ohne Bedenken, Hinweise, Anregungen

**2.2.1** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde vom **Landesamt für Straßenbau und Verkehr** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 08.11.2017, 16.08.2018 und 20.04.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.2** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Handwerkskammer zu Leipzig** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 16.10.2017, 20.08.2018 und 07.04.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.3** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde vom **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr – Infra I 3** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 26.10.2017, 20.08.2018 und 26.03.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.4** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde vom **Landesamt für Denkmalpflege Sachsen** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 16.10.2017, 17.08.2018 und 12.04.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.5** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **MITNETZ Strom – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 17.10.2017, 17.08.2018 und 14.04.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.6** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **GDMcom GmbH** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 14.11.2017 und 30.03.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.7** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Stadt Schkeuditz** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 14.11.2017, 20.08.2018 und 13.04.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.8** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Stadt Eilenburg erteilt**.

- Im Rahmen der Schreiben vom 21.08.2018 und 08.04.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.9** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Gemeinde Wiedemar** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 13.11.2017, 16.08.2018 und 27.04.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.10** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Gemeinde Schönwölkau** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 17.10.2017 und 29.03.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.11** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **50Hertz Transmission GmbH** erteilt.

- Im Rahmen des Schreibens vom 26.04.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.12** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde von der **Gemeinde Löbnitz** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 27.11.2017, 27.08.2018 und 12.05.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

**2.2.13** Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ wurde vom **Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement - Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM)** erteilt.

- Im Rahmen der Schreiben vom 23.11.2017 und 12.05.2021 wurden keine Einwände, Bedenken und Anregungen hervorgebracht. Hinweis: Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

## 2.3 Stellungnahmen mit Bedenken, Hinweisen, Anregungen

### 2.3.1 Stellungnahmen des Sächsischen Oberbergamtes

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 09.04.2021</b>	
Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtlichen Stellungnahmen 2017/1394 und 2018/1352 zu o.a. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig sind. Beide Stellungnahmen wurden an das Planungsbüro Max Bachmeier in Simbach versandt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) v. 21.08.2018 (2018/1352)</b>	
Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtliche Stellungnahme 4772-01/2017/1394 zu o.a. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stellungnahme gem. § 4 (1) v. 30.11.2017 (2017/1394)</b>	
<p>Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Grubenfeldgrenzen der Braunkohlengrube „Gemeinsinn“ bzw. „Grube Nr. 231“.</p> <p>Im Bereich des Vorhabens wurde im 19. Jahrhundert Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Aus den vorliegenden Informationen geht hervor, dass nur ein kleiner Teil des Bergbaumunganges akten- und risskundig ist. Somit ist im gesamten Bebauungsplangebiet das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen.</p> <p>Risskundige Grubenbaue sind östlich des Planungsgebietes und im nordöstlichen Teil des Vorhabens (Flurstück 18/3) vorhanden. Der alte Bergbau verursachte unmittelbar östlich der Bebauungsplanfläche bis in die heutige Zeit mehrfach verschiedenste Schadensereignisse (Tagebrüche, Senkungen, Gebäudeschäden). Solche nachteiligen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche infolge des Zubruchgehens alter Grubenbaue können, insbesondere im Bereich des Flurstückes 18/3, auch künftig nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Es wird deshalb empfohlen, das Flurstück 18/3 ohne vorhergehende umfassende Erkundung des Untergrundes mit geeigneten Methoden, nicht zu bebauen. Eine Kopie des Erkundungsberichtes übergeben Sie uns bitte zeitnah.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Flurstück 18/3 ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bereits als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (Hinweise C 3 Eingeschränkte Bebaubarkeit und C 4 Grundwasser).</p>

Falls Verwahrungsarbeiten angedacht sind, so verweisen wir auf die diesbezügliche notwendige Abstimmung mit dem Oberbergamt gemäß dem § 6 der SächsHohlrVO (Anzeigepflicht).

Weiterhin sollten entsprechend dem § 8 der SächsHohlrVO für alle konkreten Baumaßnahmen objektbezogene bergbehördliche Stellungnahmen eingeholt werden. Falls Spuren alter Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Vorhaben befindet sich ebenfalls in einem Gebiet in dem sich durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der LMBV mbH ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzieht. Dies wird zu Veränderungen des derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurabstände 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 Grundwasserflurabstände erreicht werden.

Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg sowie durch 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-Str. 2 in 04356 Leipzig.

## 2.3.2 Stellungnahmen der Polizeidirektion Westsachsen, Polizeirevier Delitzsch

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 30.03.2021</b>	
<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht sollten folgende Anmerkungen Berücksichtigung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Bebauungsplan sollte enthalten sein, was für ein Pkw-Besetzungsgrad je Wohneinheit gefordert ist. Man sollte von 2,0 PKW je Wohneinheit ausgehen.</li> <li>▪ Aus verkehrspolizeilicher Sicht sollte das Gebiet als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.</li> </ul> <p>Es gibt aus verkehrspolizeilicher Sicht derzeit keine weiteren Bedenken</p>	<p>Nachweis der erforderlichen PKW-Stellplätze erfolgt auf Grundlage der Stellplatzablösesatzung der Stadt Delitzsch.</p> <p>Die Regelung zur Ausweisung einer Tempo-30-Zone erfolgt im Rahmen der anschließenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem SG Kommunalbau.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 17.08.2018</b>	
<p>Die vorgebrachten Anmerkungen seitens der Polizei haben in der Stellungnahme vom 20. Oktober 2017 Berücksichtigung gefunden.</p>	<p>Siehe unten</p>
<b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 20.10.2017</b>	
<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht sollten folgende Anmerkungen Berücksichtigung finden:</p> <p>Freihalten der Sichtfelder durch max. Bauhöhe von 80 cm für Hindernisse</p> <p>Fußwegbreite von 1,50 m</p> <p>Fahrbahnbreite der Fahrbahnen ist so zu wählen, dass bei parkenden Fahrzeugen eine Restfahrbahnbreite von 3,00 m eingehalten wird</p> <p>Anlage von ausreichend Stellplätzen im öffentlichen Raum</p> <p>Gestaltung der Einmündungen so, dass eindeutige Regelung erkennbar ist</p> <p>Gebiet als Tempo-30-Zone</p> <p>Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sollen im öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden können, ansonsten ist deren Duldung auf dem Privatgrundstück festzusetzen</p>	<p>Wurde in den textl. Festsetzungen Punkt 2.2 Einfriedungen aufgenommen</p> <p>Wurde beachtet</p> <p>Wird in der weiteren Erschließungsplanung beachtet</p> <p>Stellplätze sind am Spielplatz vorgesehen, für die Bauplätze ist der Stellplatznachweis mit dem Bauantrag zu erbringen</p> <p>Wird in der weiteren Erschließungsplanung beachtet</p> <p>Wird in der weiteren Erschließungsplanung beachtet</p> <p>Wurde in den textl. Festsetzungen Punkt 2.2 Einfriedungen aufgenommen</p>

### 2.3.3 Stellungnahmen des Landesamtes für Archäologie Sachsen

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 31.03.2021</b></p>	
<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 23.10.2017 mit dem Aktenzeichen 2-7051/8/48-2017/3281 nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit besitzt.</p> <p>Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 16.08.2018</b></p>	
<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 23.10.2017 mit dem Aktenzeichen 2-7051/8/48-2017/3281 nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit besitzt.</p>	
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 23.10.2017</b></p>	
<p>Das Landesamt für Archäologie bittet in seiner Eigenschaft als Fachbehörde um die Aufnahme der nachstehenden Auflagen, Gründe und Hinweise:</p> <p><u>Auflagen:</u></p> <p>Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.</p> <p><u>Gründe:</u></p> <p>1. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.</p> <p>2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (frühneolithische und slawische Siedlung, mittelalterliche Ortskerne und unbekannte Siedlungsspuren).</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>1. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).</p> <p>2. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise wurden bereits in die Planurkunde übernommen (Hinweise – C 8 Belange des archäologischen Denkmalschutzes).</p>

3. Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage  
beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte  
Bodeneingriffe von Vorteil.

Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche  
Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren  
Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

## 2.3.4 Stellungnahmen des Abwasserzweckverbandes Delitzsch

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 04.05.2021</b>	
<p><u>Schmutzwasser:</u></p> <p>Die Überprüfung ergab, dass am Bebauungsstandort im Kyhnaer Weg und in der Halleschen Straße Schmutzwasseranlagen vorhanden sind.</p> <p>Im Kyhnaer Weg sind die Schmutzwasserleitungen entlang des gesamten Bebauungsplangebietes verlegt, somit ist die Errichtung von Anschlüssen an den beiden Zufahrtstraßen zum Bebauungsgebiet möglich. Die Schmutzwasserleitung im Kyhnaer Weg ist in einer Tiefe von 2-3 m verlegt. In der Halleschen Straße sind Schmutzwasserleitungen bis zum Grundstück Hallesche Straße 71 vorhanden. Die Schmutzwasseranlage endet am Schacht DHallS1 (D 97,06 und S 95,20). Die Verteilung des Schmutzwassers soll so erfolgen, dass die Grundstücke mit Angrenzung an die Hallesche Straße über den Schacht DHallS1 entwässern und die übrigen Grundstücke des Bebauungsplangebietes über die Schmutzwasserleitung im Kyhnaer Weg. Bei entsprechender Planung ist die Verlegung der neuen Schmutzwasserleitungen im Bebauungsplangebiet im freien Gefälle möglich. Das Schmutzwasser wird bei Anschluss an die öffentlichen Schmutzwasseranlagen bis zur zentralen Kläranlage Delitzsch transportiert und dort behandelt.</p> <p>Die Flächen des Bebauungsplangebietes waren mit Beitragserhebung nicht beitragspflichtig da keine Bebauung vorlag. Mit Bebauung werden Schmutzwasserbeiträge gemäß Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) und aktueller Beitragssatzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Beitragssatzung) fällig.</p> <p>Bei geplanter Übergabe der Schmutzwasseranlagen an den AZVD sind die künftigen Planungen besonders in Hinsicht auf Leitungsführung, verwendete Materialien, Positionierung der Grundstücksanschlüsse und Kontrollschächte mit dem AZVD abzustimmen.</p> <p><u>Niederschlagswasser der privaten Grundstücke:</u></p> <p>Die Einleitung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke ist am Bebauungsplangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der privaten Grundstücke, muss auf den jeweiligen Grundstücken fachgerecht behandelt und entsorgt werden.</p> <p>Es müssen Möglichkeiten der Speicherung, Verdunstung und Versickerung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u. a. DIN 1986-100, DWA-M 153, DWA-A 138) untersucht und geplant werden.</p> <p>Die künftigen Eigentümer der privaten Grundstücke haben rechtzeitig vor Baubeginn der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ihr Niederschlagswasserkonzept dem AZVD anzuzeigen und nach Bescheiderstellung zu realisieren.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird hervorgehoben, dass die Versorgung / Beseitigung des Abwassers durch den Abwasserzweckverband Delitzsch erfolgt.</p> <p>Unmittelbar vor den Erschließungsarbeiten wird der AZVD bei der Erarbeitung der Erschließungsplanung beteiligt. Entsprechende Planungshinweise werden in den mit den hinter dem Verfahren stehenden privaten Vorhabenträgern zu schließenden Erschließungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt im Rahmen der Erstellung der Erschließungsplanung.</p> <p>Die Forderung wurde in den textl. Festsetzungen unter Punkt 2.5 Regenwasser berücksichtigt.</p> <p>Die Nachweisführung der Niederschlagsbeseitigung auf den privaten Grundstücken obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern, bauliche und technische Lösungen sind durch den privaten Bauherren mit dem AZVD abzustimmen. Auf Grund der bergbaulichen Vorbelastung des Plangebietes, sollten durch</p>

<p><u>Niederschlagswasser der Straße:</u></p> <p>Der AZVD prüft derzeit die Möglichkeit einer gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers der Straßenflächen auf die in der nördlich vorhandenen Niederschlagswasserleitung DN 400 mit Ableitung zur Vorflut Lober. Sind freie Kapazitäten vorhanden, beantragt der AZVD für die Einleitung des Niederschlagswassers die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Nordsachsen Untere Wasserbehörde. Bei Erlaubniserteilung kann die abzuleitende Drosselmenge bei der Berechnung der Versickerungsanlage angerechnet werden.</p> <p>Die Planung der Straßenentwässerung hat ebenfalls nach den zurzeit gültigen Regelwerken und Normen (Kostra DWD2010 Standort Delitzsch) zu erfolgen. Eine Überflutungssicherheit ist für ein Regenereignis T=30 Jahren nachzuweisen.</p> <p>Die Straßenentwässerungsanlagen, insbesondere der Stauraum und die Versickerungsanlagen sind so zu planen, dass der Wartungs- und Pflegeaufwand so gering wie möglich gehalten und einer langfristig sicheren Entsorgung des Niederschlagswassers gewährleistet wird,</p> <p>Im Fall der geplanten Übergabe der Straßen und Wege einschließlich der Straßenentwässerungsanlagen an die Stadt Delitzsch, sind diese Modalitäten mit der Stadt Delitzsch zu vereinbaren.</p> <p><u>Sonstiges:</u></p> <p>Sollte eine Übergabe der Erschließungsanlagen an den AZVD angedacht sein, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Anlagenübernahmevereinbarung mit dem AZVD und Investor vor Baubeginn geschlossen werden. In dieser Vereinbarung werden sämtliche technischen und finanziellen Aspekte geregelt.</p> <p>Bei einer möglichen Übernahme der Anlagen, beantragt der AZVD für die Versickerung des Niederschlagswassers der Straße in den Untergrund bzw. Grundwasser die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Nordsachsen Untere Wasserbehörde. Für die Beantragung benötigt der AZVD vom planenden Ingenieurbüro die Unterlagen zur schadlosen Versickerung, Flächenangaben sowie Art der Befestigung, Spitzenabflüsse nach Kostra DWD2010 für den Standort Delitzsch sowie die Berechnungen zur Versickerung gemäß den Arbeitsblättern DWA-M 153 und DWA-A 138 sowie nach DIN 1986-100. Die Anlagenübernahmevereinbarung erfolgt in Abhängigkeit von der wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>	<p>jeden Bauherrn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Vorfeld durchgeführt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach zwischenzeitlicher Abstimmung mit dem AZVD darf in benannten Kanal ein Drosselabfluss von 7 l/s eingeleitet werden. Dies wurde in den textl. Festsetzungen unter Punkt 2.5 Regenwasser berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Beseitigung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt, <del>welches die Versickerung bzw. Verdunstung sicherstellt.</del> Die Planung der Straßenentwässerungsanlagen erfolgt nach den zurzeit gültigen Regelwerken und Normen im Rahmen der anschließenden Erschließungsplanung. Die Übergabe der öffentlichen Straßenentwässerungsanlagen an den AZVD erfolgt im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung und ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Siehe Ausführungen Niederschlagswasser der Straße.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 29.08.2018</b></p>	
<p>Die Überprüfung ergab, dass das Schmutzwasser, wie in unserer Stellungnahme vom 27.11.2017 beschrieben, teils zur Halleschen Straße und teils zum Kyhnaer Weg entsorgt werden kann. Eine Entwässerung im freien Gefälle soll unter Beachtung der Anschlusshöhen angestrebt werden. Sollen die Straßen im Bebauungsgebiet öffentlich gewidmet und an die Stadt Delitzsch übergeben werden, kann die Übergabe der Schmutzwasseranlagen auch an den Abwasserzweckverband Delitzsch (AZVD) erfolgen. Hierfür ist eine Anlagenübernahmevereinbarung zwischen Investor und AZVD zu schließen. In dieser Anlageübernahmevereinbarung werden sämtliche technischen und finanziellen Aspekte geregelt.</p> <p>Die Aufnahme von Niederschlagswasser in öffentliche Regenwasseranlagen des AZVD ist am Bebauungsstandort nicht möglich. Das Regenwasser der bebauten und befestigten Flächen der Grundstücke muss auf den jeweiligen Grundstücken fachgerecht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik behandelt und entsorgt werden. Die künftigen Eigentümer haben rechtzeitig vor Baubeginn der baulichen Anlagen auf den Grundstücken das private Regenwasserkonzept dem AZVD anzuzeigen und nach Bescheiderstellung zu realisieren.</p> <p>Die Planung der Straßenentwässerung hat ebenfalls nach den zur Zeit gültigen Regelwerken und Normen, aber mindestens nach einem Regenereignis T=3 Jahren (KostradWD2010 Standort Delitzsch) zu erfolgen. Eine Überflutungssicherheit ist für ein Regenereignis T=30 Jahren nachzuweisen.</p> <p>Im Fall der geplanten Übergabe der Straßen und Wege einschließlich der Straßenentwässerungsanlagen an die Stadt Delitzsch, sind diese Modalitäten mit der Stadt Delitzsch zu vereinbaren.</p> <p>Die Straßenentwässerungsanlagen insbesondere der Stauraum und die Versickerungsanlagen sind so zu planen, dass der Wartungs- und Pflegeaufwand so gering wie möglich gehalten und einer langfristig sicheren Entsorgung des Regenwassers gewährleistet wird.</p> <p>Sämtliche Planungen sind mit der Stadt Delitzsch und dem AZVD abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung weitergehend beachtet.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung weitergehend beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung weitergehend beachtet.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 27.11.2017</b></p>	
<p>Die Überprüfung ergab, dass am Bebauungsstandort im Kyhnaer Weg und in der Halleschen Straße Schmutzwasseranlagen vorhanden sind.</p> <p>Im Kyhnaer Weg sind die Schmutzwasserleitungen entlang des gesamten Bebauungsplangebietes verlegt, somit ist die Errichtung von Anschlüssen an den beiden Zufahrtstraßen zum Bebauungsgebiet möglich. Die Schmutzwasserleitung im Kyhnaer Weg ist in einer Tiefe von 2-3 m verlegt. In der Halleschen Straße sind Schmutzwasserleitungen bis zum Grundstück Hallesche Straße 71 vorhanden. Die Schmutzwasseranlage endet am Schacht DHallS1 (D 97,06 und S 95,20). Die Verteilung des Schmutzwassers soll so erfolgen, dass die Grundstücke mit Angrenzung an die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung weitergehend beachtet.</p>

Hallesche Straße über den Schacht DHalls1 entwässern und die übrigen Grundstücke des Bebauungsplangebietes über die Schmutzwasserleitung im Kyhnaer Weg. Bei entsprechender Planung ist die Verlegung der neuen Schmutzwasserleitungen im Bebauungsplangebiet im freien Gefälle möglich. Das Schmutzwasser wird bei Anschluss an die öffentlichen Schmutzwasseranlagen bis zur zentralen Kläranlage Delitzsch transportiert und dort behandelt.

Die Einleitung von Regenwasser der Straßen und Wege im Bebauungsplangebiet sowie der überdachten und befestigten Flächen der Grundstücke ist an diesem Standort nicht möglich. Hier müssen Möglichkeiten der Speicherung, Verdunstung und Versickerung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik untersucht und geplant werden.

Bei geplanter Übergabe der Schmutzwasseranlage an den AZVD sind die künftigen Planungen besonders in Hinsicht auf Leitungsführung, verwendete Materialien, Positionierung der Grundstücksanschlüsse und Kontrollschächte mit dem AZVD abzustimmen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung RRB ausgewiesen. Im Punkt 2.5 Regenwasser ist die Versickerung des Niederschlagswassers der privaten Flächen auf den Grundstücken festgesetzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung weitergehend beachtet.

### 2.3.5 Stellungnahmen der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadtverwaltung Delitzsch

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 06.05.2021</b>	
<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde weist auf folgendes hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In der Begründung zum Plan wird unter Punkt 5.6.4 Einfriedungen ausgeführt, dass die Höhe der Einfriedungen im Bereich der Sichtdreiecke 0,80 m nicht überschreiten soll. Diese Festlegung fehlt auf der Planzeichnung.</li> <li>– Die Begründung zur Höhenlage der Garage unter Punkt 5.6.2 kann entfallen. Eine Festsetzung dazu ist nicht erforderlich.</li> <li>– Zur Klarstellung sollte in der Planzeichnung der Bereich gekennzeichnet werden, wo Wohnbebauung möglich ist, wenn die Schallschutzwand nicht errichtet wird (Pkt. 2.4.3). Andernfalls muss mit dem Investor der Bau der Schallschutzwand vertraglich geregelt werden.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung im B-Plan Nr. 2.2 Einfriedung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Entsprechender Passus wurde aus der Begründung entfernt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung der Schallschutzwand wird vertraglich im Erschließungsvertrag geregelt.</p>
<b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 16.11.2017</b>	
<p>Art der baulichen Nutzung Die Frage des Bestandsschutzes ist zu betrachten.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Anstatt der Vollgeschosse sind nach Landesrecht Geschosse entsprechend § 2 Abs. 6 SächsBO festzusetzen. Die Nutzungsschablonen für WA II und WA III sind zu überarbeiten. Der letzte Satz des Punktes 1.2 ist zu streichen.</p> <p>Bauweise Für das WA I ist wegen der durchgängigen Tiefgarage die abweichende Bauweise festzusetzen. Bei einer offenen Bauweise wäre die Anzahl der Zufahrten nicht ausreichend.</p> <p>Garagen, Carports und Stellplätze Je Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze herzustellen. Die letzten 3 Sätze sind zu streichen.</p> <p>Nebenanlagen Das Wort Baulinie ist zu streichen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen Der Punkt kann entfallen.</p> <p>Grünordnung Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken zwischen Baugrenze und Straße sind nicht festzusetzen.</p> <p>Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung Gebäudearten sind zu streichen. Festsetzung der Dachform und der Dachneigung. Dacheindeckungen mit glänzenden Materialien sind nicht zulässig (eine Aufzählung der Materialien kann entfallen).</p> <p>Zulässige Wandhöhe und Höhenlage der Gebäude</p>	<p>Der Punkt wurde aus den textl. Festsetzungen gestrichen.</p> <p>Die Hinweise wurden eingearbeitet.</p> <p>Sollte keine Tiefgarage gebaut werden, ist die Zufahrt über private Erschließungsstraßen zu regeln.</p> <p>Der Stellplatznachweis erfolgt mit dem Bauantrag. Der Hinweis wurde eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wurde eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wurde eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wurde eingearbeitet.</p> <p>Die Hinweise wurden eingearbeitet.</p>

<p>Festsetzungen zur Wandhöhe streichen.</p> <p>Garagengebäude Satz 1 das Wort Straßenrand durch Straßenniveau ersetzen, alle anderen Sätze streichen</p> <p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Die Nebengebäude und Garagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.</p> <p>Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Dieser Punkt kann entfallen.</p> <p>Einfriedungen Festsetzungen zur Höhe und zum Material der Einfriedungen zwischen den Grundstücken streichen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Geschlossenen Einfriedungen, außer Hecken, sind unzulässig.</p> <p>Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter Dieser Punkt ist zu streichen.</p> <p>In der Planzeichnung sind Maße zu den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen anzugeben. Die Begründung ist entsprechend anzupassen. Es sollten nur die Festsetzungen der Satzung betrachtet und keine weiteren Festsetzungen getroffen werden. Die Aktualität der Rechtsgrundlage ist zu überarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wurde eingearbeitet.</p> <p>Der Punkt wurde aus den textl. Festsetzungen gestrichen.</p> <p>Bei den Nebengebäuden und Garagen ist die Ansichtsfläche kleiner.</p> <p>Der Hinweis wurde eingearbeitet.</p> <p>Die Hinweise wurden eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wurde eingearbeitet.</p> <p>Die Hinweise wurden eingearbeitet.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.3.6 Stellungnahmen von MITNETZ Gas – Mitteldeutsche Gasversorgung mbH

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 05.05.2021</b></p> <p>Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen unseres Unternehmens im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:</p> <p><u>Gashochdruckleitung</u></p> <p>Zu der vorhandenen Gashochdruckleitung TN 115 (DN 200/DP 16) übergeben wir die Bestandspläne Blattnr. 1 -2.</p> <p>Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).</p> <p>Weiterhin erhalten Sie unsere "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung.</p> <p>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.</p> <p>Die ggf. transparente Darstellung der Sparte Strom/Beleuchtung/Telekommunikation hat nur informativen Charakter. Leitungsauskünfte erhalten Sie bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.</p> <p>Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.</p> <p>Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eingriffe in den angrenzenden Bereich sind nicht vorgesehen.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 16.08.2018</b></p>	
<p>Verweis auf die Stellungnahme vom 15.11.2017</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 15.11.2017</b></p>	
<p>Zu der vorhandenen Gashochdruckleitung TN 115 (DN 200/DP 16) übergeben wir den Bestandsplan Blattnr. 1.</p> <p>Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse). Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eingriffe in den angrenzenden Bereich sind nicht vorgesehen.</p>

### 2.3.7 Stellungnahmen der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 29.04.2021</b></p> <p>Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im Innenbereich hat die Gemeinde nach § 78 Abs. 3 WHG die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes zu beachten. Nach der nicht abschließenden Aufzählung des § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,</li> <li>2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und</li> <li>3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.</li> </ol> <p>Dadurch wird verdeutlicht, dass auch Bauleitplanungen im Innenbereich die sich in Überschwemmungsgebieten befinden, zu einer signifikanten Erhöhung des Hochwasserrisikos führen können. Die materiellen Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind daher im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans selbst befinden sich keine Gewässer I. Ordnung, keine Hochwasserschutz- oder Rückhalteanlagen und keine sonstigen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie keine landeseigenen Grundstücke in der Verwaltung der Landestalsperrenverwaltung (LTV). Maßnahmen zur Errichtung solcher baulichen Anlagen durch die LTV sind im Verfahrensgebiet bzw. explizit zum Schutz des Planungsgebiets auch nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme der LTV beinhaltet keine Aussage zur Hochwassersicherheit des Vorhabens oder zur Hochwassergefährdung des Gebietes sowie auch keine Zustimmung / Stellungnahme zu wasserrechtlichen Folgeanträgen; in diesbezüglichen Genehmigungsverfahren ist die LTV erneut zu beteiligen.</p> <p>Belange der LTV werden von dem Vorhaben im Übrigen nicht berührt. Eine weitere Einbeziehung in das Verfahren ist daher entbehrlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 17.10.2017</b></p>	
<p>Belange der LTV werden von dem Vorhaben nicht berührt. Eine weitere Einbeziehung in das Verfahren ist daher entbehrlich.</p>	

### 2.3.8 Stellungnahmen der MDV – Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 14.04.2021</b>	
<p>Wir haben gegen die Planungen keine Einwendungen.</p> <p>Gemäß Angaben in der Begründung ist die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet.</p> <p>Wir regen darüber hinaus an, im Zusammenhang mit der inneren Erschließung des Plangebiets möglichst direkte und barrierefrei nutzbare Fußwege zu den Haltestellen zu berücksichtigen.</p> <p>Weitere Hinweise liegen unsererseits nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein weitestgehend barrierefreier Ausbau der Fußwege angedacht</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 21.08.2018</b>	
Verweis auf Stellungnahme vom 16.10.2017	
<b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 16.10.2017</b>	
<p>Ergänzung von Maßnahmen zur Gewährleistung einer angemessenen Bedienung durch den ÖPNV in Begründung ergänzen</p> <p>Das Gebiet liegt zu wesentlichen Teilen außerhalb des Einzugsbereiches (innerstädtisch max. 300 m) aller benachbarten Haltestellen und kann somit nicht als erschlossen durch den ÖPNV gelten.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Entwicklung zukünftiger ÖPNV-Konzepte sollte die Stadt Delitzsch gemeinsam mit dem Aufgabenträger für den straßengebundenen ÖPNV und dem bedienenden Verkehrsunternehmen darauf hinwirken, dass eine adäquate ÖPNV-Erschließung geplant und realisiert wird.</p>	<p>Wurde in der Begründung ergänzt</p> <p>Die Anordnung weiterer Haltepunkte ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens, wird aber durch die Stadt geprüft</p>

### 2.3.9 Stellungnahmen der SGD – Servicegesellschaft der Stadt Delitzsch mbH

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 07.05.2021</b>	
<p>Zum vorgelegten B-Plan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ bestehen seitens der SGD, Abteilung Baum- und Grünflächenpflege, unter Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Baumfällungen bedürfen gemäß § 2 Abs. 3 der Satzung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in der Stadt Delitzsch (Gehölzschutzsatzung vom 15. Dezember 2011) einer Ausnahmegenehmigung. Die Servicegesellschaft der Stadt Delitzsch ist für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung sachlich und örtlich zuständig.</p> <p><u>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange:</u></p> <p>Forderungen der §§ 9-12 des SächsNatSchG in Verbindung mit § 14 des BNatSchG sind zu beachten.</p> <p>Die Entsieglungsmaßnahmen und vorgeschlagenen Gehölzpflanzungen sind als Ausgleich annehmbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

## 2.3.10 Stellungnahmen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 11.05.2021</b></p>	
<p><b><u>1 Zusammenfassendes Prüfergebnis</u></b></p> <p>Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.</p> <p>Aus hydrogeologischer Sicht standen der Planung Bedenken entgegen (siehe unsere Stellungnahmen [6] und [7]). Die geäußerten Bedenken aus hydrogeologischer Sicht werden aufgrund entsprechender Überarbeitungen der vorliegenden Planunterlagen zurückgestellt. Da aber nach wie vor konkrete Angaben, v.a. zum Bemessungswasserstand fehlen, bestehen die unter Punkt 2.2 formulierten fachlichen Anforderungen, die im Rahmen der Fortschreibung der Planungen zu beachten sind.</p> <p>Keine Bedenken gegenüber den Planungsunterlagen bestehen hinsichtlich ingenieur- und rohstoffgeologischer Sachverhalte. Diese fachbezogenen Hinweise unserer Stellungnahmen [5] und [6] wurden im B-Plan-Entwurf 12/2020 [2] berücksichtigt.</p> <p>Die Prüfung der Planungsunterlagen hat zusätzliche geologische Hinweise ergeben, deren Berücksichtigung empfohlen wird (siehe Punkt 2.3).</p> <p>Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen [9] bereits angemessen berücksichtigt. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bitten wir zudem um Berücksichtigung der Hinweise unter Punkt 3.</p> <p>Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.</p> <p><b><u>2 Geologie</u></b></p> <p><b>2.1 Prüfumfang</b></p> <p>Es wurden die geologischen Belange und Sachverhalte in [2] bis [4] geprüft. Die Berichte [3] und [4] wurde auf Plausibilität der geologischen Sachverhalte (Darstellung der geologischen und hydrogeologischen Situation, Schichtenbeschreibung, Baugrundmodell, Charakteristik der Baugrundsichten, bodenmechanische Kennwerte, Versickerungsfähigkeit) und bezüglich der daraus abgeleiteten bautechnischen Erfordernisse (Baugrundbeurteilung, bautechnische Hinweise und Empfehlungen) geprüft. Nachrechnungen geotechnischer Angaben erfolgten nicht.</p> <p><b>2.2 Fachliche Anforderungen des Fachbereiches Hydrogeologie</b></p> <p>Für das Plangebiet ist der Bemessungswasserstand (mittlerer höchster Grundwasserstand) im Rahmen des B-Planverfahrens konkret zu benennen und zu begründen. Aufgrund der Flächengröße können bei Bedarf/Erfordernis</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise im Rahmen des Punktes 1 „Zusammenfassendes Prüfergebnis“ werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete Aussagen und Festsetzungen zum Grundwasserstand können nur durch die Fachbehörde erfolgen.</p>

auch flächendifferenzierte Werte angegeben werden, die ebenfalls nachvollziehbar zu begründen sind.

Begründung:

In der Stellungnahme [6] wurde zum Bemessungswasserstand folgendes ausgeführt:

*„Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Angaben zum Bemessungswasserstand anhand einer belastbaren widerspruchsfreien Datenbasis zu überarbeiten. Dabei sind auch die Prognosen der LMBV zu beachten. Ferner sind in der Versickerungsplanung auch die vorhandenen altlastenrelevanten Standorte zu beachten.“*

Diese Formulierung wurde zwar in den B-Plan übernommen, konkrete Werte zum Bemessungswasserstand wurden aber nicht benannt. Die Festlegung der Bemessungswasserstände im Zuge der einzelfallspezifischen Entwässerungsplanungen stellt keine tragfähige Lösung dar, da zu erwarten ist, dass aufgrund der Vielzahl der Einzelanlagen (voraussichtlich durch verschiedene Planer geplant) sehr unterschiedliche Bemessungswasserstände angesetzt werden und damit kein einheitlicher Bezugsmaßstab im Plangebiet vorhanden ist.

In die textlichen Festsetzungen ist die Anforderung aufzunehmen, dass im Bereich von Versickerungsanlagen die standortkonkrete Nachweispflicht zur fehlenden Altlastenrelevanz besteht.

Begründung:

Im mit [2] eingereichten Umweltbericht ist die Nachweispflicht der Bauherren zur fehlenden Altlastenrelevanz im Bereich von Versickerungsanlagen enthalten. Damit sind die diesbezüglichen Bedenken aus der Stellungnahme [6] ausgeräumt. Die Formulierung dieser für den Schutz des Grundwasserleiters bedeutenden Anforderung fehlt jedoch in den textlichen Festsetzungen des B-Plans. Dies ist im Sinne der Erforderlichkeit der Umsetzung nachzuholen.

## **2.3 Zusätzliche Hinweise**

### **2.3.1 Fachbereich Hydrogeologie**

In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan sind Aussagen zur Regenwasserversickerung teilweise doppelt enthalten (als Festsetzung und als Hinweis). Damit ist die Verbindlichkeit für die zukünftigen Bauherren nicht klar erkennbar. Es wird hier um eine eindeutige, verbindliche Darstellung gebeten.

Die Ausführungen im Bericht [3] sind überwiegend plausibel. Auf die unterschiedlichen Aussagen zum minimalen Grundwasserflurabstand zwischen dem Bericht [3] und den Ausführungen der LMBV wurde bereits in [6] hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den B-Plan aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und weitergehend beachtet. Die Aussagen in den Hinweisen wurden gestrichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **2.3.2 Plausibilitätsprüfung des Geotechnischen Berichtes [4]**

Gegenstand des Berichtes [4] sind die gründungstechnischen Belange für den Teilbereich WA 1. Der Bericht trifft Aussagen zur allgemeinen Bebaubarkeit des Teilfeldes WA 1 und entspricht somit einer Voruntersuchung nach DIN 4020.

Der Untersuchungsumfang (Anzahl, Art, Tiefe der Aufschlüsse) wird hierfür als ausreichend eingeschätzt, um eine allgemeine geologische Beurteilung der Baugrundverhältnisse vornehmen zu können. Die Beschreibung der geologischen Verhältnisse entspricht dem aktuellen Kenntnisstand gemäß [8]. Die geologisch/geotechnischen Sachverhalte (Schichtenbeschreibung, Baugrundmodell, Charakteristik der Baugrundsichten, bodenmechanische Kennwerte) sind nachvollziehbar dargestellt und plausibel. Der Bericht ist als Grundlage für die weiteren, präzisierenden Planungen geeignet.

### **2.3.3 Planungsgrundlagen**

Der Hinweis zu den Baugrunduntersuchungen in [2], Umweltbericht, Kap. 4.2 (Schutzgut Boden, S. 34) wird unsererseits befürwortet. Ergänzend sollte dem noch hinzugefügt werden:

„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) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an die standortkonkreten Untergrundverhältnisse angepasst werden können.“

Der Hinweis sollte aufgrund seiner Relevanz für den Bebauungsplan in die Begründung und / oder Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

## **3 Natürliche Radioaktivität**

### **3.1 Hinweise zu den Planungsunterlagen [9]**

Die in Teil „C Hinweise“ zitierte Radonberatungsstelle in Bad Schlema ist nicht mehr besetzt, aktuelle Kontaktdaten siehe nachfolgend (Punkt 3.2).

Zur Vereinheitlichung der Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz sollten im Teil „Umweltbericht“ die Hinweise zum Radonschutz analog Teil „C Hinweise“ aktualisiert werden.

### **3.2 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz**

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der nachfolgende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, entsprechend ergänzt und zusätzlich in die Begründung und als Hinweis in die Planurkunde übernommen.

Der Hinweis zu den Kontaktdaten wird zur Kenntnis genommen und entsprechend geändert. Da Kontaktdaten regelmäßigen Änderungen unterliegen, erfolgt nur noch eine Nennung der Behörde.

Die Hinweise zum Radonschutz im Umweltbericht werden analog Teil C „Hinweise“ aktualisiert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.</p> <p>Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:</p> <p>Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:</p> <p>Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz  Telefon: (0371) 46124-221  Telefax: (0371) 46124-299  E-Mail: <a href="mailto:radonberatung@smul.sachsen.de">radonberatung@smul.sachsen.de</a>  Internet: <a href="http://www.smul.sachsen.de/bful">www.smul.sachsen.de/bful</a>  <a href="https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html">https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html</a></p> <p>Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.</p>	
<p><b><i>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 30.08.2018</i></b></p>	
<p><b>Bedenken und Forderungen des Fachbereiches Hydrogeologie</b></p> <p>Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Angaben zum Bemessungswasserstand anhand einer belastbaren Datenbasis zu überarbeiten. Dabei sind auch die Prognosen der LMBV zu beachten. Ferner sind in der Versickerungsplanung auch die vorhandenen altlastenrelevanten Standorte zu beachten.</p> <p>Bezüglich des minimalen Grundwasserflurabstandes werden im Umweltbericht abweichende Aussagen gemacht. Auf Seite 35 wird ausgeführt, dass ein minimaler Grundwasserflurabstand von 3 m angesetzt wird und dieser als Bemessungsbasis für die Versickerungsanlagen dienen soll. Nach Auskunft der LMBV (Seite 34 des Umweltberichts) soll der Grundwasserflurabstand aber &lt; 2 m betragen bzw. in den westlichen Bereichen weniger als 1 m. Somit ist zu besorgen, dass keine regelwerkskonforme Regenwasserentsorgung erfolgt.</p> <p>Gemäß Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist im Bereich der zu beplanenden Fläche mit oberflächennah anstehendem, saalezeitlichem Geschiebelehm/-mergel zu rechnen (Mächtigkeit um 3 m bis 4 m). In einigen Bereichen ist dieser durch anthropogene Auffüllungen teilweise ersetzt. Als oberer Grundwasserleiter stehen ab etwa 3 m bis 4 m Tiefe saalezeitliche Kiessande an. Hinsichtlich der angedachten Versickerung (in den Kiessanden) wird darauf hingewiesen, dass gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 bereits „bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen ist, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden...“. Da dieses Risiko bei den am Standort zu erwartenden anthropogenen Auffüllungen bzw. im Hinblick auf die altlastenrelevanten Standorte vorab nicht ausgeschlossen werden kann, soll durch geeignete Vorerkundungen nachgewiesen werden, dass keine anthropogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential in die jeweiligen Versickerungsmaßnahmen einbezogen werden. Aufgrund der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse</p>	<p>Die Messdaten der LMBV wurden mit dem Baugrundgutachten abgeglichen (siehe Stellungnahme Baugrund Richter).</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet.</p>

am Standort wäre sonst von einer raschen vertikalen Verlagerung von gelösten Stoffen in den oberflächennächsten Grundwasserleiter (saalezeitliche Kiessande) auszugehen.

#### **Hinweise**

Aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwässer am Standort gegenwärtig und zukünftig möglich bzw. zu erwarten. Es wird daher empfohlen, für alle Bauteile, welche sich aktuell oder zukünftig im Grundwasser befinden oder befinden können, entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Hinsichtlich der geplanten Regenwasserversickerung ist anzumerken, dass die in den Planunterlagen enthaltenen  $k$ -Werte ( $3 \cdot 10^{-6}$  m/s) für die saalezeitlichen Kiessande auffallend gering sind. Eine Plausibilitätsprüfung der Werte ist anhand der vorgelegten Unterlagen nicht möglich, da der geotechnische Bericht des Baugrundinstituts Richter vom 27.10.2017 nicht beigefügt ist. Da die Versickerung auf diesem Gutachten beruhen soll, wird um Übergabe des Gutachtens gebeten (s.a. Punkt 4.2).

Sofern innerhalb des Plangebietes Erdwärmesondenanlagen zur Gebäudetemperierung errichtet werden sollen, ist mit einer Bohrtiefenbegrenzung auf maximal 70 m zu rechnen. Ab dieser Tiefe ist der ca. 10 m mächtige Rupelton/-schluff ausgebildet, welcher salinar beeinflusstes Grundwasser der darunter lagernden Grundwasserleiter von den höher liegenden Grundwasserleitern trennt. Um langfristig eine hydraulische Kommunikation zwischen den Grundwasserleitern über und unter dem Rupelton sicher auszuschließen, soll das Durchteufen des wichtigen regionalen Stauers vermieden werden. Dies erfordert eine Begrenzung von Geothermiebohrungen auf eine Tiefe von maximal 70 m. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die grundsätzlich sehr guten geologischen Standortverhältnisse zur geothermischen Untergrundnutzung durch die Begrenzung der Bohrtiefe nicht negativ beeinflusst werden.

Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes grundsätzlich an das LfULG (Abteilung 10 — Geologie, Referat 103) als zuständige Behörde zu übergeben. Daher ist der in den Planunterlagen aufgeführte Geotechnische Bericht des Baugrundinstitutes Richter vom 27.10.2017 dem LfULG zur Archivierung im Geologischen Archiv des Freistaates Sachsen zu übergeben.

Des Weiteren ist die Übergabe des geotechnischen Berichtes zwecks Plausibilitätsprüfung geologischer Belange, insbesondere der  $k$ -Werte (vgl. Ausführungen unter Punkt 4.1) erforderlich.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Das Baugrundgutachten wurde übergeben.

<p><u>Bohranzeige-/Bohrergebnismittelungspflicht, Durchführung von Baugrunduntersuchungen</u>  Diese beiden Hinweise sind im Text des Umweltberichtes [2] (S. 29, 31, 35) enthalten.  Aufgrund ihrer Relevanz für den Bebauungsplan empfehlen wir ihre zusätzliche Aufnahme in den Teil C (Hinweise) der Planungsunterlagen.</p> <p><u>Hinweise Radonberatung</u>  Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:</p>	<p>Wurde als Hinweis C 11 ergänzt.</p> <p>Wurde im Hinweis C 9 ergänzt.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 20.11.2017</b></p>	
<p>Es wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.</p> <p>Für die Errichtung von Neubauten wird der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020/DIN EN 1997-2 empfohlen.</p>	<p>Wurde in der Begründung ergänzt</p> <p>Wurde in der Begründung ergänzt</p>

### 2.3.11 Stellungnahme der Stadtverwaltung Delitzsch – Untere Verkehrsbehörde (SG Kommunalbau)

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 11.05.2021</b>	
<p>Derzeit keine Einwände zum o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Folgende Hinweise:</p> <p>Im Entwurf ist nicht beschrieben wie das Gebiet beschildert werden soll. Aus Sicht SG 65 sollte es als Tempo 30 Zone ausgewiesen werden, die Stichstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche.</p> <p>Die geplanten Beschilderungspläne sind zur Prüfung beim SG 65/Verkehrsbehörde rechtzeitig einzureichen.</p> <p>Zur Gewährleistung einer gesicherten Zu- und Ausfahrt im Norden von bzw. auf die Hallesche Straße sollte geprüft werden, ob die Geschwindigkeit in der Halleschen Straße herabgesetzt werden muss. Es wird eine Versetzung der Ortstafel, VZ 310 und VZ 311, in Richtung der Kreuzung Hallesche Straße / B184 vorgeschlagen. Somit reduziert sich die derzeit gültige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/ h auf 50 km/h.</p> <p>Bei den Bereichen WA I an der Halleschen Straße ist bei der Planung der Zu- und Ausfahrten darauf zu achten, dass diese mit genügend Abstand zu den Einmündungsbereichen zur Halleschen Straße angelegt werden. Bei einer zu nahen Zu- und Ausfahrt der Bereiche WA I im Hinblick auf die Einmündungsbereiche zur Halleschen Straße könnten hier ansonsten Unfallschwerpunkte entstehen (Verkehrssicherheit).</p> <p>Auf Grund der Größe des Wohngebietes wird die Schaffung weiterer Besucherparkplätze angeregt. Die Straßenbreite von 7,50 m gewährleistet zwar grundsätzlich das Parken auf der Straße unter Achtung der StVO, jedoch sollte nach Möglichkeit das Anlegen von Parkplätzen in Betracht gezogen werden.</p> <p>Im Bereich der Wendehämmer ist keine Straßenbreite angegeben. Insoweit wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbreite der Wendehämmer so groß sein muss, dass dieser neben PKWs auch von Müllfahrzeugen genutzt werden kann. Dies gilt insbesondere für die längere Stichstraße. Alternativ sind Stellplätze für Müllcontainer am Beginn der Stichstraßen auszuweisen.</p> <p>Die Erschließungsstraßen sind i.d.R. mit einseitigem Gehweg auszuführen. Die Stichstraßen sollten eine Mischverkehrsfläche erhalten. Hier könnten an geeigneten Stellen Parkstellflächen angeordnet werden (Markierung).</p> <p>Der Abstand der Einfriedungen der Grundstücke vom Fahrbahnbord sollte 50 cm nicht unterschreiten. Bei der Errichtung der Bordanlagen (Gehwege) unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist von den Anliegern die Anordnung</p>	<p>Der Hinweis ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung, die in direkter Abstimmung mit dem SG 65 erfolgt.</p> <p>Hinweis ist Bestandteil der Erschließungsplanung und wird im Erschließungsvertrag verankert.</p> <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Hinweis ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung, die in direkter Abstimmung mit dem SG 65 erfolgt.</p> <p>Der Hinweis ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung, die in direkter Abstimmung mit dem SG 65 erfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In Abstimmung mit den Kreiswerken DZ wurden die Wendeanlagen für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen angepasst.</p> <p>Der Hinweis ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung, die in direkter Abstimmung mit dem SG 65 erfolgt.</p> <p>Die Forderung wurde in den textl. Festsetzungen unter Punkt 2.2 Einfriedungen ergänzt.</p>

<p>der Betonrückenstütze der Borde auf den Grundstücken zu dulden (evtl. Festlegung in den Kaufverträgen).</p> <p>Die Oberflächen der Straßen und Gehwege sollten mit Betonsteinpflaster befestigt werden, die Parkstellflächen am Spielplatz mit Öko-Pflaster.</p> <p>Die Oberflächenbefestigungen sollten erst dann fertiggestellt werden, wenn möglichst alle Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt worden sind, um spätere Aufbrüche und Beschädigungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, in wie weit die Erschließung abschnittsweise erfolgen kann.</p> <p>Die Eigentümer der Wohngrundstücke sollten darauf hingewiesen werden, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen auf die öffentlichen Grundstücksflächen gelangen darf, dies gilt insbesondere für das Anlegen der Grundstückzufahrten. Auf Grund der Probleme bei der Entsorgung / Versickerung des Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einhaltung dieser Maßgabe besonders wichtig.</p> <p>Die Bebauung (inkl. Grundstückseinfriedungen wie Zäune, Sträucher usw.) darf nicht die Sichtbeziehungen des Straßenverkehrs behindern. Sie sollten nicht höher als 80 cm sein/ erlaubt werden.</p> <p>Öffentliches Grün (Bäume, Sträucher usw.) darf die Sichtbeziehungen des Straßenverkehrs ebenfalls nicht behindern. Verkehrszeichen dürfen nicht verdeckt werden.</p> <p>Um eine gefahrlose Zuwegung zum Wohngebiet zu gewährleisten, muss der Gehweg in der Halleschen Straße bis zum bereits vorhandenen Gehweg im Kreuzungsbereich Schkeuditzer Straße herangeführt bzw. dort angeschlossen werden. Es ist zu prüfen, in wie weit der Gehweganschluss in das Erschließungsvorhaben einbezogen werden kann.</p> <p>Das Nahverkehrskonzept des Landratsamtes Nordsachsen sieht die Errichtung von Bushaltestellen in der Halleschen Straße in Höhe der Einmündung Schachtweg vor (beidseitig). Die Haltestellenbereiche müssen neu festgelegt, ausgebaut und an die Gehwegführung entsprechend angeschlossen werden.</p> <p>(Siehe auch Stellungnahme vom 10.09.2018.)</p>	<p>Der Hinweis ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung, die in direkter Abstimmung mit dem SG 65 erfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines separaten Erschließungsvertrages festgehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, wurde aber bereits im Rahmen der Planung beachtet. Die Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers auf eigenen Grundstücken ist in der Planurkunde festgehalten (textl. Festsetzung 2.5)</p> <p>Der Hinweis wurde im Rahmen der Planung bereits beachtet (textl. Festsetzung Nr. 2.2)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gehweg im nördlichen Bereich des Plangebietes wird im Zuge der Erschließungsarbeiten erstellt. Der weitere Lückenschluss (gen Osten) ist jedoch nicht mehr Bestandteil der Erschließungsarbeiten / des Erschließungsvertrages.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 10.09.2018</b></p>	
<p>Der Entwurf des B-Planes Nr. 46 wurde durch das SG Kommunalbau geprüft. Dazu folgende Bemerkungen und Hinweise:</p> <p>Um eine gefahrlose Zuwegung zum Wohngebiet zu gewährleisten, sollte der Gehweg in der Halleschen Straße bis zum bereits vorhandenen Gehweg im Kreuzungsbereich Schkeuditzer Straße/Hainstraße fortgeführt bzw. dort angeschlossen werden. Bei den geplanten Gehwegen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gehweg im nördlichen Bereich des Plangebietes wird im Zuge der Erschließungsarbeiten erstellt. Der weitere Lückenschluss (gen Osten) ist jedoch nicht mehr Bestandteil der</p>

<p>sollte die Mindestbreite von 1,50 m nicht unterschritten werden.</p> <p>Das Nahverkehrskonzept des Landratsamtes Nordsachsen sieht die Errichtung von Bushaltestellen in der Halleschen Straße in Höhe der Einmündung Schachtweg und am Ortsausgang vor. Die Haltestellenbereiche müssen an die Gehwegführung entsprechend angeschlossen werden. Die geplanten Standorte der Bushaltestellen kann beim LRA Nordsachsen in Erfahrung gebracht werden.</p> <p>Einfriedungen der Grundstücke im Wohngebiet dürfen erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Fahrbahnkante errichtet werden.</p> <p>Bei der Errichtung der Verkehrsanlagen sind die anerkannten Regeln der Technik anzuwenden, dazu zählen u. a. die Beachtung entsprechender Sichtdreiecke, ausreichende Breite der Einmündung/ Zufahrten, ausreichende Dimensionierung evtl. Wendeanlagen etc.</p> <p>Um nachträgliche Aufgrabungen in den Verkehrsflächen auszuschließen, sollte vor Herstellung der Deckschicht der Verkehrsanlagen (Fahrbahn, Gehweg) die Verlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Hausanschlussleitungen abgeschlossen sein.</p> <p>Detailfragen wie z. B. Anbindung an das öffentliche Straßennetz, Breite und Ausführung der Verkehrsflächen, Rechtsstatus der Verkehrsflächen etc. sind, falls diese nicht im B-Plan oder in einem Erschließungsvertrag bereits festgeschrieben werden, rechtzeitig festzulegen bzw. zu regeln.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o. g. Bemerkungen und Hinweise bestehen zum B-Plan Nr. 46 keine Einwände.</p>	<p>Erschließungsarbeiten / des Erschließungsvertrages.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet und in der textlichen Festsetzung 2.2 festgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung weitergehend beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung weitergehend beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Erschließungsvertrages fixiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 01.11.2017</b></p>	
<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht sollten folgende Anmerkungen Berücksichtigung finden:</p> <p>Beschränkung der max. Höhe der Einfriedungen im Bereich der Sichtfelder auf 80 cm</p> <p>Anordnung der Gehwege an der östlichen Zufahrt östlich der Fahrbahn</p> <p>Gebiet als Tempo-30-Zone</p> <p>Fahrbahnbreite mind. 5,00 m, damit Parken möglich ist</p> <p>Gehwegbreite mind. 1,50 m</p>	<p>Wurde in den textl. Festsetzungen Punkt 2.2 Einfriedungen aufgenommen</p> <p>Wird in der weiteren Erschließungsplanung beachtet</p> <p>Wird in der weiteren Erschließungsplanung beachtet</p> <p>Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen wurden in Abstimmung mit dem Sachgebiet Kommunalbau festgelegt</p>

## 2.3.12 Stellungnahme der Stadtwerke Delitzsch GmbH

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 11.05.2021</b>	
<p>Seitens der SWD bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie folgende Planunterlagen vorhandener Versorgungsmedien der SWD zur Information:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektroenergie</li> <li>- Informationskabel SWD</li> <li>- Gas</li> <li>- Straßenbeleuchtung</li> </ul> <p>Im nördlichen und westlichen Abgrenzungsbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Mittelspannungskabel und Informationskabel der SWD. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes Niederspannungsnetzanschlüsse, welche mehrere Gebäude mit Elektroenergie versorgen.</p> <p>Diese Versorgungsanlagen sind im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung unbedingt zu beachten und die erforderlichen Mindest- bzw. Sicherheitsabstände einzuhalten.</p> <p>Grundsätzlich sind die vorhandenen Versorgungstrassen einschließlich Schutzstreifen von Anschüttungen von Erdmassen, Überbauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Das Abstellen von Container und Bauwagen sowie die Lagerung von Materialien und Gerätschaften im Bereich vorhandener Versorgungsanlagen sind nicht gestattet.</p> <p>Maschinelle Baugeräte dürfen nur in einem solchen Abstand zu den Kabel- und Leitungstrassen eingesetzt werden, dass Beschädigungen ausgeschlossen sind.</p> <p>Jede Beschädigung an unseren Versorgungsmedien ist der SWD zu melden. Kosten der Schadenbeseitigung trägt der Verursacher.</p> <p>Sollten Neu- oder Umverlegungen von Elektroenergiekabel notwendig werden, sind diese rechtzeitig vor Baubeginn mit der SWD abzustimmen bzw. zu beantragen.</p> <p>Bei geplanten Pflanzmaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2,50m zwischen der Stammachse des Baumes/ der Pflanze und der Außenhaut der Versorgungsanlage einzuhalten. Bei einem</p> <p>Unterschreiten dieses Mindestabstandes sind besondere Schutzmaßnahmen notwendig, welche im Vorfeld mit der SWD abzustimmen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weitergehend (im Rahmen der Erschließungsarbeiten) beachtet. Auf eine separate Übernahme der Leitungen in die Planzeichnung wurde verzichtet. Die Versorgungsleitungen befinden sich allesamt auf städtischen (Grün)Flächen. Die Pflicht zur Beachtung der vorgenannten Hinweise wird im Erschließungsvertrag fixiert.</p>
<p><u>Gasversorgung</u></p> <p>Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Gas ist grundsätzlich möglich. Diesbezüglich sind entsprechende Absprachen zwischen der SWD und dem Erschließungsträger zu führen. Abgehend von der Gasversorgungsleitung im Kyhnaer Weg ist der Aufbau</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauleitplanung beachtet. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für</p>

<p>eines Niederdruckgasleitungsnetzes mit Aufstellung eines Reglerschranks im Bereich des Kyhnaer Weges, möglichst im öffentlichen Bereich, erforderlich.</p> <p><u>Elektroenergieversorgung</u></p> <p>Um das Bebauungsplangebiet einschließlich der neuen Anschlussnehmer aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Delitzsch GmbH mit Elektroenergie versorgen zu können, ist ein Stellplatz für eine neu zu errichtende Transformatorenstation vorzusehen. Der genaue Aufstellungsort ist im Vorfeld mit der SWD abzustimmen. Des Weiteren müssen zur Stabilisierung des Elektroenergieversorgungsnetzes mehrere Kabelverteiler in öffentlichen Flächen berücksichtigt werden.</p> <p>Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Elektroenergie und Gas ist rechtzeitig bei der SWD zu beantragen. Vor Baubeginn sind die entsprechenden Absprachen zu den Erschließungsarbeiten mit den Fachabteilungen der SWD zu führen.</p>	<p>Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas, festgesetzt. Ein entsprechender Reglerschrank kann dort errichtet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauleitplanung beachtet. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Strom, festgesetzt. Eine entsprechende Transformatorenstation kann dort errichtet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Erschließungsvertrag fixiert.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 22.08.2018</b></p>	
<p>Die Stellungnahme vom 13.11.2017 zum Bebauungsplan Nr. 46 einschließlich Anlagen behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Sowohl die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Elektroenergie als auch mit Gas ist grundsätzlich möglich. Diesbezüglich sind entsprechende Absprachen zwischen der SWD und dem Erschließungsträger zu führen. Grundlage einer Erschließung mit Elektroenergie und Gas ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen SWD und Erschließungsträger.</p> <p>Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Elektroenergie ist eine Fläche für die Aufstellung einer Transformatorenstation von ca. 20m<sup>2</sup> an zentraler Stelle vorzusehen.</p> <p>Des Weiteren müssen zur Stabilisierung des Elektroenergieversorgungsnetzes mehrere Kabelverteiler in öffentlichen Flächen berücksichtigt werden.</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 13.11.2017 vermerkt, ist zur Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Gas die Aufstellung eines Reglerschranks im Bereich des Kyhnaer Weges erforderlich.</p> <p>Im Vorfeld der elektrotechnischen Planungsphase ist der SWD rechtzeitig mitzuteilen, ob eine Vorabverlegung von Netzanschlüssen auf die Baugrundstücke erfolgen soll oder nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird in der weitergehenden Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Anlage für Elektrizität wurde in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Wird in der weitergehenden Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Anlage für Gas wurde in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Wird in der weitergehenden Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 13.11.2017</b></p>	
<p>Im nördlichen und westlichen Abgrenzungsbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Mittelspannungskabel und Informationskabel der SWD. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird in der weitergehenden Erschließungsplanung beachtet.</p>

<p>Niederspannungsnetzanschlüsse, welche mehrere Gebäude mit Elektroenergie versorgen.</p> <p>Die Legung eines Micropipe-Systems erfolgt seitens er SWD nicht.</p> <p>Insofern öffentlich zugängliche Ladensäulen zur Elektromobilität geplant werden, ist dies vor Beginn der elektrotechnischen Planungsphase mit Anzahl, Leistungsparametern und Standortangaben der SWD anzuzeigen.</p> <p>Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Gas ist abgehend vom Kyhnaer Weg grundsätzlich möglich. Diesbezüglich ist der Aufbau eines Niederspannungsgasnetzes mit Aufstellung eines Reglerschranks im Bereich des Kyhnaer Weges erforderlich.</p>	<p>Der Punkt wurde in der Begründung gestrichen</p> <p>Wird in der weiteren Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Anlage für Gas wurde in die Festsetzungen aufgenommen.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2.3.13 Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 19.05.2021</b>	
<p>Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung <sup>1</sup>.</p> <p>Um Beachtung der Hinweise unter 5. wird gebeten.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>1. Sachverhalt</p> <p>Mit Schreiben vom 26. März 2021 legen Sie der Raumordnungsbehörde den o. a. B-Plan - nunmehr in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB - vor. Das Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt zwischen Hallescher Straße und Kyhnaer Weg. Es wird begrenzt durch die Hallesche Straße im Norden, durch den Kyhnaer Weg im Süden, durch eine landwirtschaftliche Fläche im Westen und durch die angrenzende Bebauung im Osten. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Delitzsch, Flur 1: Flurstück 1571,17/3, 17/22, 17/18, 18/6, 18/3, 18/4, 18/5, 17/8, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/21, 306/17, 17/4, 17/5, 228/17,15/2,15/3, 158/15 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 330/16 und 173/1.</p> <p>Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines modernen, innenstadtnahen Wohn-, Geschäfts- und Gewerbequartiers mit ergänzenden sozialen und kulturellen Nutzungen zu schaffen.</p> <p>[...]</p> <p><u>3. Raumordnerische Bewertung</u></p> <p>Wie aus der Anlage ersichtlich ist, stehen der Planung keine Festsetzungen von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Raumordnung im LEP oder Regionalplan entgegen.</p> <p>Widersprüche zu den Festsetzungen des Kapitels 5 Siedlungsentwicklung des RPIWS sind nicht ersichtlich.</p> <p>Die Hohlraumkarte weist in dem gesamten Planbereich und auch in Ost-West-Erstreckung darüber hinaus gehend Hohlraumgebiete bzw. Gebiete mit Grubenbauen unter Bergaufsicht aus, die Einfluss auf die Bebaubarkeit haben könnten. Dies sollte mit dem Sächsischen Oberbergamt bzw. der LMBV abgeklärt werden. Das Altlastenkataster benennt hier zwei Altlasten.</p> <p><u>4. Hinweise</u></p> <p>Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 3210061 eingetragen. Bitte informieren Sie uns</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Sächs. Oberbergamt und die LMBV mbH wurden im Zuge der Planung beteiligt, werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten weitergehend beteiligt. Der Hinweis über das Vorhandensein zweier Altlastenstandorte wurde in die Planurkunde aufgenommen (Hinweise Punkt C 3 Eingeschränkte Bebaubarkeit).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und weitergehend beachtet.</p>

über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG<sup>3</sup>.

#### 5. Hinweise des Referats 35 L (Baurecht) der Landesdirektion Sachsen

Da in der Planurkunde auf die Planzeichenverordnung verwiesen wird, sollten die in der zugehörigen Anlage vorgesehenen Planzeichen (inkl. entsprechender Farbgebung) zur Normenklarheit durchgängig verwendet werden.

Um Begründungsdefizite zu vermeiden, sollte im Rahmen der Begründung dargestellt werden, aus welchen städtebaulichen Gründen in TF 1.1 und 1.2 bestimmte gem. § 4 Abs. 3 bzw. alle nach 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden sollen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die in der TF 1.3 für das WA 1 vorgesehene abweichende Bauweise mit einer Wahlmöglichkeit zwischen der offenen oder geschlossenen Bauweise begegnet rechtlichen Bedenken. Grundsätzlich ist eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass sie weder alle Merkmale der offenen noch alle Merkmale der geschlossenen Bauweise erfüllt. Vorliegend soll die abweichende Bauweise jedoch eine Wahlmöglichkeit zwischen geschlossener und offener Bauweise eröffnen, was in vergleichbaren Konstellation von der Rechtsprechung bereits als unzulässig abgelehnt wurde; die planende Gemeinde könne diese Entscheidung nicht allein dem Bauwilligen überlassen. Wiederum wurde es in Einzelfällen als zulässig erachtet, im Rahmen der abweichenden Bauweise Ausnahmetatbestände von z.B. der geschlossenen Bauweise vorzusehen, sofern in einer städtebaulichen Ausnahmesituation ein Bedarf hierfür besteht, was im Rahmen der Begründung dargestellt werden sollte<sup>4</sup>.

Die in TF 2.4.3 vorgesehenen Festsetzungen sind auf die derzeitigen Nutzungen (Fa. Mey und Fa. Kunze) bezogen und berücksichtigen nicht, dass sich die (gewerblichen) Nutzungen und daraus resultierende immissionsschutzrechtliche Anforderungen ändern können, was der Bebauungsplan als Rechtsnorm mit grundsätzlich generell-abstrakter Wirkung auch regeln sollte. Die TF 2.4.3 sollte entsprechend angepasst werden. Zu bedenken ist dabei auch, dass eine in der Planzeichnung festgesetzte Schallschutzwand verpflichtend ist und daher nicht entfallen kann, ohne die Nutzungsmöglichkeiten der umliegenden Grundstücke einzuschränken. Anderenfalls würde der Festsetzung die städtebauliche Notwendigkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 fehlen. Der Entfall der Lärmschutzwand hätte deutliche Auswirkungen auf die Nutzungsart der anliegenden Grundstücke, was voraussichtlich die Grundzüge der Planung berühren und eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen würde. Evtl. könnte eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gewählt werden, um den Lärmschutzanforderungen auch

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Farbgebung wurde der PlanZV angepasst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wird eine abweichende Bauweise im Bereich des WA 1 (allgemeines Wohngebiet 1) festgesetzt, in der die Baulänge mehr als 50 m betragen darf.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet.

<p>im Hinblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen gerecht werden zu können.</p> <p>In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche 63 dB(A) und 60 dB(A) teilweise überlappend dargestellt, was widersprüchlich ist und angepasst werden sollte.</p> <p>Bezüglich der grünordnerischen Festsetzungen könnte erwogen werden, jeweils Erfüllungstermine (zum Beispiel geknüpft an den Zeitpunkt der jeweiligen Aufnahme der Hauptnutzung) festzusetzen, damit deren Erfüllung gewährleistet wird.</p> <p>Soweit auf DIN-Vorschriften verwiesen wird, ist zu gewährleisten, dass die Planbetroffenen vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können, zum Beispiel durch die Möglichkeit der Einsichtnahme und einen entsprechenden Hinweis in der Planurkunde oder im Rahmen der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB <sup>5</sup>.</p> <p>-----</p> <p><b>1</b> Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).</p> <p><b>3</b> § 18 Abs. 1 SächsLPlIG: „Die öffentlichen Planungsträger und die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ROG sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Die Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen“.</p> <p><b>4</b> Vgl. Bönker / Bishopink, Baunutzungsverordnung, 2. Auflage, § 22 RN 47 (m.w.N.)</p> <p><b>5</b> BVerwG, Beschluss vom 05.12.2013, 4 BN 48.13</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Linien der Lärmpegelbereiche wurden angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Entsprechende Regelungen werden in den textl. Festsetzungen fixiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Vorschriften in der Stadtverwaltung Delitzsch wurde in die Planurkunde aufgenommen (Hinweise C 13 Einsichtnahme in Vorschriften).</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 24.08.2018</b></p>	
<p>Die Stellungnahme vom 23.11.2017 ist weiterhin gültig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 23.11.2017</b></p>	
<p>Bei den vorhandenen gewerblichen Nutzungen, Werkstoffhof, Schalungsverleih und Steinzeughandel ist der Nachweis zu führen, ob die Nachbarschaft eines WA verträglich ist. Die Einhaltung des Zieles 5.1.7 des RPIWS 2008 – im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen ... einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden – ist zu garantieren.</p>	<p>Die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen grenzen nicht unmittelbar an die WA-Flächen an.</p> <p>Immissionen auf die WA-Flächen sind dem Lärmgutachten nicht zu entnehmen.</p>

## 2.3.14 Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 20.05.2021</b></p>	
<p><b><u>Bauordnungs- und Planungsamt</u></b>  <b>SG Planungsrecht/Koordinierung</b></p> <p>Die Große Kreisstadt Delitzsch plant mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ die Ausweisung eines Wohngebietes und urbanen Gebietes. Da sich der Großteil der Flächen im Außenbereich befindet, ergibt sich ein Planungsbedürfnis der Kommune.</p> <p><u>Zur Begründung:</u></p> <p>Gemäß Punkt 4.1 der Begründung sollen im südlichen Bereich des Plangebietes Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen werden. Entgegen dieser konkreten Planvorstellung wird im südlichen Bereich allerdings lediglich die offene Bauweise festgesetzt. Folglich würden auch Doppelhäuser und Hausgruppen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Sollte eine konsequentere Steuerung zu Gunsten der Einzelhäuser geplant sein, wäre das Planzeichen 3.1.1. bei der offenen Bauweise in der Nutzungsschablone zu ergänzen.</p> <p>Nach Punkt 5.2 Bauweise soll im WA I eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese soll dahingehend abweichen, dass neben der offenen Bauweise auch die geschlossene Bauweise zulässig sein soll. Hierbei ist allerdings nicht erkennbar, inwiefern diese Bauweise abweicht. Nach § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Kommune kann daher die mit dem Kriterium Bauweise geregelten Fragen des Grenzabstandes anders festsetzen, als dies § 22 Abs. 2 BauNVO und § 22 Abs. 3 BauNVO ermöglicht. Bei einer abweichenden Bauweise ist allerdings nicht zu verstehen, dass sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig sein sollen, da diese beiden Bauweisen bereits definiert sind. Von daher wird angeregt, entweder sowohl die offene als auch geschlossene Bauweise festzusetzen oder alternativ gar keine Bauweise im WA I festzusetzen, da dieser Punkt auch keine Mindestvoraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan ist.</p> <p>Im Punkt 5.6.8 Regenwasserversickerung wird angegeben, dass die GRZ auf 0,4 begrenzt ist. Allerdings darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden [...]. Dies entspräche im vorliegenden Fall einer Überschreitung von weiteren 0,2. Da dies im Planentwurf nicht ausgeschlossen wurde, wäre eine solche Anwendung des §</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das WA III wurde eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Für das WA I wird eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Baulänge von mehr als 50 m festgesetzt.</p> <p>Der Nachweis der Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücksflächen obliegt den jeweiligen Bauherren und wird im objektkonkreten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.</p>

19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO rechtlich möglich. Folglich müsste bei der Berechnung der Regenwasserversickerung der theoretisch mögliche Maximalwert von einer Versiegelung von insgesamt 0,6 ausgegangen werden, oder alternativ diese Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan ausgeschlossen werden [weitere Anmerkungen hierzu unter Bodenschutz der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde].

Im Punkt 9 der Begründung hat sich ein Schreibfehler eingeschlichen *Ehrensiedlung*.

Es erfolgt der Hinweis, dass die Angabe der Rechtsgrundlagen auf ihre jeweilige Aktualität zu überprüfen ist. Mittlerweile wurde das Bundesnaturschutzgesetz zuletzt am 25.02.2021 geändert.

#### Zur Planzeichnung:

Auf der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Parkplatz und öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Diesbezüglich sollte auch die besondere Zweckbestimmung der Verkehrsflächen im Bereich des Plangebietes (nahe dem Spielplatz, waagrecht innerhalb des Plangebietes) definiert werden.

In der Planzeichenerklärung werden bei den privaten Grünflächen die Pflanzgebote PG 1 und PG 2 angegeben. Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen im Punkt 3.2.3 neben dem PG 1 auch die Pflanzgebote PG 2 und PG 3 mit einer Maßnahme untersetzt. Hierbei stellt sich die Frage, welche Maßnahme mit PG 3 verbunden ist. Sofern diese Angabe entbehrlich ist, kann die Angabe PG 3 sowohl an dieser Stelle als auch bei den textlichen Festsetzungen im Punkt 3.2.2 entfallen.

Es wird angeregt, diese jeweiligen Maßnahmen ÖG und PG auf den entsprechenden öffentlichen und privaten Grünflächen auf der Planzeichnung zu ergänzen, um eine eindeutige Zuordnung der entsprechenden Maßnahmen zu ermöglichen.

#### **SG Denkmalschutz**

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Bebauungsplan Teil C Hinweise unter Punkt "4.7 Belange des baulichen Denkmalschutzes" hinreichend berücksichtigt (Verweis auf denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG sowie Notwendigkeit archäologischer Grabungen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten).  
Diese Hinweise sollten auch in den Text der Begründung übernommen werden.

Wurde zur Kenntnis genommen und korrigiert.

Die Rechtsgrundlagen werden bei jedem neuem Planstand aktualisiert.

Dem Hinweis wird gefolgt, die Verkehrsfläche wird als Gehweg festgesetzt.

Die Pflanzgebote PG1 bis PG3 werden aus dem grünordnerischen Fachbeitrag in die Planzeichnung übernommen.

Die Pflanzgebote PG1 bis PG3 sowie ÖG1 bis ÖG4 werden aus dem grünordnerischen Fachbeitrag in die Planzeichnung übernommen.

Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis C8 übernommen.

**Umweltamt**  
**SG Abfall/Bodenschutz**

1 Tenor

Seitens der UABB bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weiterhin erhebliche Bedenken. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist unplausibel und unvollständig.

2 Sachstand und Bewertung

Altlasten

Im vorliegenden Umweltbericht [1] ist der altlastentechnische Erkundungsstand für die vorhandenen Altlastverdachtsflächen gemäß ggw. Kenntnisstand korrekt wiedergegeben. Weiterhin sind die Ergebnisse der vom Vorhabenträger durchgeführten Bodenuntersuchungen und die daraus folgende Neubewertung des Gefährdungspotentials für den Direktpfad Boden - Mensch dargestellt. Demnach werden in dem mit Wohnbebauung beplanten Bereich die Prüfwerte der BBodSchV für diese Nutzungsart unterschritten; ebenfalls werden die Prüfwerte für Nutzgärten eingehalten [6]. Lediglich im Fall von drei der untersuchten 12 Teilflächen des Vorhabensbereichs wird der Prüfwert für Benzo(a)pyren für die Nutzungsart "Kinderspielfläche" überschritten. Laut derzeitiger Planung [2] ist in diesen Bereichen die Einrichtung von Kinderspielplätzen nicht vorgesehen; falls doch, sind die in Pkt. 4.9 des B-Plans [2] beschriebenen Maßnahmen umzusetzen.

Anhand der Untersuchungsergebnisse wird vom Gutachter [6] eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden - Mensch ausgeschlossen.

Für den Fall, dass im Verlauf von Erdarbeiten kontaminierter Boden angetroffen wird, ist gemäß Pkt. 4.9 [2] zu verfahren. Beim Umgang mit kontaminiertem Boden ist auf die Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu achten.

Bodenschutz

Die bereits in unserer Stellungnahme vom 23.08.2018 [5] geäußerten erheblichen Bedenken werden vollumfänglich aufrechterhalten! Unsere damaligen Ausführungen werden, wie nachfolgend dargestellt, ergänzt:

Für die Beschreibung und Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden sind zunächst die durch die Planung verursachten zusätzlich versiegelten und/oder befestigten Flächen zu quantifizieren. Dies erfolgt i.d.R. über die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. über die festgesetzte Grundfläche sowie die sich aus der Planung ergebenden sonstigen Versiegelungen für Erschließungsflächen, Parkplätze etc. Hierfür sind die, aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans maximal möglichen Auswirkungen zu betrachten, d.h. bei der Ermittlung der Versiegelungsflächen über die GRZ ist eine evtl. zulässige

Wird zur Kenntnis genommen.  
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde aktualisiert und mit dem LRA abgestimmt.

Wird zur Kenntnis genommen und weitergehend berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis Punkt C 1 in die Planunterlagen übernommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche, welche bereits zu großen Teilen entsiegelt wurde.

Eine Quantifizierung der Flächen wurde im Rahmen des „Grünordnerischen Fachbeitrages“ erbracht.

<p>Überschreitung gemäß § 19 BauNVO adäquat zu berücksichtigen und einzubeziehen.</p> <p>Neben der zusätzlichen Flächenversiegelung und -befestigung sind weitere Bodenveränderungen wie z. B. Aufschüttungen und Abgrabungen zu ermitteln und zu quantifizieren. Dies ist bisher in den Unterlagen (zum wiederholten Male) nicht erfolgt. Somit ist die Eingriffsbilanzierung unvollständig.</p> <p>Gemäß § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und</li> <li>3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im Ergebnis ergibt dies eine mögliche GRZ von 0,6. Bisher wurde aber in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung lediglich eine überbaubare Fläche auf Grundlage der GRZ von 0,4 angesetzt (entspricht 36.005 m<sup>2</sup>). Anzusetzen wären aber als überbaubare Fläche = 46.891 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4 + Nebenanlagen). Dies ist eine mögliche Mehrversiegelung von 1 ha, ohne dass diese kompensiert wird. Hierzu bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken. <p>Zusätzlich wird es als kritisch angesehen, dass nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Hier kommt es in Folge zu zahlreichen zusätzlichen Versiegelungen, welche aber im Rahmen des Vorhabens nicht kompensiert werden. Hierzu bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht ebenfalls Bedenken.</p> <p>Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens (RRB) stellt ebenfalls einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Ein Boden besteht aus vielen verschiedenen Horizonten, welche alle zusammen die (hier sehr guten) Bodenverhältnisse (sehr hohe Bodenfruchtbarkeit, sehr hohes Wasserspeichervermögen, hohe Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen) am Standort bedingen. Die Entnahme von Horizonten bewirkt die Veränderung der bestehenden Bodenverhältnisse und damit der am Standort vorherrschenden Bodenfunktionen. Die besonderen Bodenfunktionen können nach der Entnahme von Bodenhorizonten nicht mehr in dem bisherigen Maße ausgeübt werden. So geht mit dem Abtrag der Oberbodenschichten die Grundlage für die Bodenfunktion „Ertragspotential“ verloren bzw. wird erheblich beeinträchtigt. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist ein Ausdruck für seine Fähigkeit zur Biomasseproduktion. Unter anderem sind folgende Standorteigenschaften maßgeblich für die Ausprägung der Ertragsfähigkeit: 1. Speichervermögen des Bodens für pflanzenverfügbares Wasser, 2. Vorrat und Verfügbarkeit von Nährstoffen, 3. Bodenstruktur im Hinblick auf die</p> </li></ol>	<p>Der Forderung nach Quantifizierung von Aufschüttungen und Abgrabungen kann nicht gefolgt werden, da dies bereits in der Bilanzierung berücksichtigt wurde.</p> <p>In der Planurkunde und in der Begründung wird zur Klarstellung der Überbauung der Grundstücke nachfolgende Formulierung aufgenommen:  „Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen gem. § 12 BauNVO (wie Stellplätze, Garagen, Carports) und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO nicht überschritten werden.  Dies gilt auch für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Keller).“</p> <p>Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Ausgrenzung auch der Stellplätze wird dem entgegengewirkt. Zuwegungen und Zufahrten müssen zugelassen werden, da sie die Erschließung der Grundstücke gewährleisten.</p> <p>Der Flächenbedarf des RRB wurde in die Bilanzierung einbezogen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Durchwurzelbarkeit, 4. Grund- und Staunässebeeinflussung des Bodens und 5. klimatische Bedingungen wie Temperatur und Niederschläge. Durch den Abtrag von Bodenmaterial zur Herstellung des RRB verringert sich das Speichervermögen für Wasser und Nährstoffe, der Vorrat an gespeicherten Nährstoffen wird entzogen, die Bodenstruktur wird entnommen und Grund- und Staunässeverhältnisse ändern sich maßgeblich. Die derzeit sehr hohe Ausprägung der Ertragsfähigkeit ist nach der Errichtung des Regenrückhaltebeckens nicht mehr gegeben. Ebenso verhält es sich mit der derzeit sehr hohen Ausprägung des „Wasserspeichervermögens“ des Bodens. Auch dieses geht mit der Errichtung des RRB verloren bzw. wird erheblich gemindert. Gleichfalls wird die „Puffer- und Filterfunktion“ der Böden durch die Errichtung des RRB erheblich beeinträchtigt. So beschreibt die Puffer- und Filterfunktion die Fähigkeit der verschiedenen Bodengesellschaften, eingetragene Schadstoffe auf dem Weg durch den Boden in das Grundwasser festzuhalten. Grundlage der Bewertung der Puffer- und Filterfunktion ist die jeweilige Wasserdurchlässigkeit der Böden, die Bindungsstärke für Schwermetalle, das Bindungsvermögen für Nähr- und Schadstoffe und die Filterstrecke zum anstehenden Grundwasser. Bei der Filterung werden Feststoffe aus dem Sickerwasser mechanisch herausgefiltert und gelöste Stoffe vor allem durch Bindungskräfte von Humus und Ton gebunden. Diese Fähigkeit wird durch verschiedene physikalische, chemische und biologische Bodeneigenschaften bestimmt. Entnimmt man Bodenhorizonte, so entnimmt man auch die Grundlage zur Bindung von Schadstoffen. Man erhöht die Wasserdurchlässigkeit und verkürzt die Filterstrecke zum anstehenden Grundwasser. Somit ist auch von einer erheblichen Minderung der Filter- und Pufferkapazität im Vorhabenbereich auszugehen.

Alle hier genannten Beeinträchtigungen werden im Rahmen des Vorhabens nicht kompensiert, wozu ebenfalls Bedenken bestehen.

Die Bilanzierung der Eingriffe in die Bodenfunktion „Ertragsfunktion“ in Tabelle 2 in [4] kann nach wie vor nicht nachvollzogen werden. Wie oben bereits dargelegt, ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ein Ausdruck für seine Fähigkeit zur Biomasseproduktion. Die geplanten Versiegelungen stellen einen vollständigen Funktionsverlust dar und nicht nur eine Minderung, wie in [4] dargestellt. Eine Biomasseproduktion ist auf versiegelten Flächen (egal ob Vollversiegelung oder Pflasterflächen der Verkehrswege) nicht mehr möglich. Dementsprechend sind

Den geäußerten Bedenken kann nicht gefolgt werden, da die aufgezeigten Bodenfunktionen in dem Gebiet nicht nachvollzogen werden können. Durch das sächs. Oberbergamt und die LMBV wurde zudem darauf hingewiesen, dass das betreffende Gebiet in der Vergangenheit durch Altbergbau-tätigkeiten beeinflusst wurde. Ebenso hat das LfULG die Aussagen zum Schutzgut Boden im Umweltbericht für plausibel und nachvollziehbar erklärt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Ausführungen kann jedoch nicht gefolgt werden.

In den Ausführungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Boden wird ausführlich auf die Bodenbewertung eingegangen und ein BBw 50 angesetzt, der nach den Karten auf der Homepage des

die Versiegelungsflächen mit einem Funktionsverlustfaktor (gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“) zu multiplizieren, und zwar für Böden mit einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit. Die in [4] angesetzten Faktoren von 0,5 bzw. 0,4 sind nicht nachvollziehbar und unplausibel. Des Weiteren sind am Standort ebenfalls die Funktionen „Wasserspeichervermögen = Retentionsfunktion“ und „Filter- und Pufferkapazität = Grundwasserschutzfunktion“ im Rahmen der Bilanzierung zu beachten, denn auch diese weisen hohe Ausprägungen auf. Hier ist bisher keine Bilanzierung erfolgt. Dazu bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht ebenfalls Bedenken.

In der Tabelle 2 in [4] werden weiterhin für die Entsiegelungen Punktwerte als Aufwertung angerechnet. Hierzu bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht nach wie vor Bedenken. Gemäß „Handlungsempfehlung“ muss nach einer Entsiegelung die Folgenutzung unter Beachtung naturschutzfachlicher Zielsetzungen rechtlich abgesichert sein. Wie bereits in unserer Stellungnahme aus dem Jahr 2018 [5] dargelegt, müssen zum einen Teilfunktionen, wie z.B. Luft und Wasserhaushalt, Standorteigenschaften und die Filter-, Puffer-, Regler- und Speicherfunktionen mit der Entsiegelung aufgewertet werden und zum anderen muss die oberste Bodenschicht der Entsiegelungsfläche vegetationstauglich sein. Die Folgenutzung, welche sich mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes ergibt, ist eine erneute Bebauung und eine damit einhergehende Neuversiegelung der vormals entsiegelten Flächen. Welche Aufwertung ergibt sich mit den geplanten Entsiegelungen, wenn diese im Nachgang wieder versiegelt werden? Dies ist nicht nachvollziehbar und fachlich falsch.

Die unter Kapitel 4.2 in [4] aufgeführte Kompensationsmaßnahme „Auflockerung der oberen Bodenschichten im Baustellen- und Lagerungsflächenbereich bzw. auf nicht wieder bebauten oder entsiegelten Flächen sowie auf geplanten Pflanzflächen“ stellt aus bodenschutzfachlicher Sicht allenfalls eine Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Boden dar, nicht aber eine Kompensation.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl die Bilanzierung der Eingriffe, als auch die der Kompensationsmaßnahmen auch mit Überarbeitung der Unterlagen nicht korrekt durchgeführt wurde. Somit ist zum derzeitigen Planungsstand weiterhin ein hohes Kompensationsdefizit zu erwarten.

### 3 Handlungsbedarf

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist anhand der vorgenannten Sachverhalte zwingend zu überarbeiten.

Freistaates Sachsen (www.umwelt.sachsen.de) ermittelt wurde. Gemäß A 13.3 der Handlungsempfehlung ist hierfür bei Funktionsverlust der „Ertragsfunktion“ für die überbaubaren Flächen ein Funktionsminderungsfaktor von 0,5 vorgesehen, wie in der Bilanzierung berücksichtigt wurde. Eine Bewertung der „Retentionsfunktion“ erfolgte nicht, weil das Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt und vollständig versickert wird. Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten und vorhandenen Bodenvorbelastung im Plangebiet (Altbergbau, anthropogene Auffüllungen, düng- und pflanzenschutzmittelbelasteter Oberboden) wurde die Grundwasserschutzfunktion in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde vom Fachbüro aktualisiert und nochmals auf Plausibilität überprüft.

#### 4 Altlastenbezogene Hinweise

Die im Pkt. 4.1 der Hinweise in Teil C des Bebauungsplans sowie im Pkt. 7.2 in der Begründung zum B-Plan getroffene Feststellung, dass sich im Planbereich keine registrierten Altlastverdachtsflächen befinden, ist nicht zutreffend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nachfolgende Altlastverdachtsflächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen sind:

AKZ	Bezeichnung	Lage (Flurstück)	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
74200015	Grünes Zentrum	Kyhnaer Weg 26 (17/17)	OU abgeschl.	Überwachen
74200017	Autozentrum GmbH	Kyhnaer Weg 10 (18/4)	OU abgeschl.	Belassen

(OU - Orientierende Untersuchung)

Die Eintragung im B-Plan ist entsprechend zu korrigieren.

Auf die Einhaltung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen beim Aushub von kontaminiertem Boden wird hingewiesen. Dieser Hinweis sollte im 2. Absatz von Pkt. 4.1 [2] ergänzt werden.

#### **SG Immissionsschutz**

Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des SG Immissionsschutz keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die Hinweise unter Nr. 6 dieser Stellungnahme beachtet werden.

#### 1 Hinweise und Erläuterungen zur Planung

Durch die Stadt Delitzsch ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ vorgesehen. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Gemarkung Delitzsch Flur 1 auf den Flurstücken 1571, 17/3, 17/22, 17/18, 18/6, 18/3, 18/4, 18/5, 17/8, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/21, 306/17, 17/4, 17/5, 228/17, 15/2, 15/3, 158/15 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 330/16 und 173/1.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) entlang des Kyhnaer Weges geplant.

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.

#### 2 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung zum Schallschutz 2.1 Auswirkungen des Plangebietes

Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2 und WA3  
Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen.

Bereits in einer vorangegangenen Stellungnahme wurde um die Übernahme der unten stehenden Hinweise in den Bebauungsplan gebeten. Dies erfolgte bislang nicht. Daher wird auf diesem Wege nochmals um die Übernahme folgender Hinweise gebeten:

Den Hinweisen wird gefolgt. Die Anpassungen in der Planurkunde und der Begründung wurden vorgenommen.

Der Hinweis wurde ergänzend in die Planunterlagen Punkt C 1 aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten 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 aufgenommen 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)>

b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen werden.

So muss z. B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, als Hinweis folgende Minderungsmaßnahmen aufzunehmen:

- matte Oberflächen der Module,
- veränderter Neigungswinkel der Module und
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

#### Urbanes Gebiet (MU)

Das südliche Plangebiet wird als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) geplant. Dadurch sollen die bestehenden Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt sowie die Neuansiedlung von zusätzlichem Gewerbe ermöglicht werden. Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu führen. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Schulze-Delitzsch-Siedlung“ festgestellt wurde, dass die Geräuschemissionen der Fa. Kunze Baustoffservice GmbH zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung entlang des Kyhnaer Weges (Hausnummern 5-13) führen können (siehe schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH, Gutachten Nr. 5080717, Anlage 5). Mittels eigener überschlägiger Berechnung mit dem Berechnungsprogramm IMMI 2019 der Fa. Wölfel wurde das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung bestätigt. Daher ist es vor allem in diesem kritischen Bereich darauf zu achten, dass keine weiteren relevanten Geräuschemissionen auf die schutzbedürftige Wohnbebauung einwirken.

#### 2.2 Einwirkungen auf das Plangebiet

Als schutzbedürftige Räume kommen innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume (WA) sowie

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planurkunde aufgenommen (Hinweise Punkt C 7 Immissionsschutz).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planurkunde aufgenommen (Hinweise Punkt C 7 Immissionsschutz).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planurkunde aufgenommen (Hinweise Punkt C 7 Immissionsschutz).

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen künftiger objekt konkreter Bauvorhaben werden entsprechende Nachweise im Genehmigungsverfahren geprüft.

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zusätzlich Büroräume (MU) in Betracht. Auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wirken hauptsächlich Immissionen in Form von Geräuschen ein.

Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Stadt Delitzsch nicht überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich.

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Regelungen zu urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) sind in der DIN 18005-1 nicht enthalten. Hierfür kann als Erkenntnisquelle die Nr. 6.1 c) der TA Lärm herangezogen werden. Danach dürfen folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 63 dB(A)  
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A)

Der Auslegung der DIN 18005-1 folgend, wird für den Verkehrslärm im Nachtzeitraum 50 dB(A) angesetzt (analog Mischgebiet).

Zur Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen liegt die Schallimmissionsprognose (Auftrags-Nr.: 190241-SIP vom 04.12.2019) der Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH akib (nachfolgend akib) vor. Diese wurde seitens des SG Immissionsschutz geprüft und für plausibel befunden.

Auf das Plangebiet wirkt vor allem der Straßenverkehrslärm von der Bundesstraße B 184, B 183a, der Halleschen Straße sowie dem Kyhnaer Weg relevant auf das Plangebiet ein. Es befinden sich im Umfeld weitere Straßen. Deren Immissionen sind für das Plangebiet jedoch irrelevant.

In der schalltechnischen Untersuchung von akib wurden die Geräuschimmissionen herrührend vom Verkehrslärm in einer Höhe von 4,5 m berechnet. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass die Beurteilungspegel L<sub>r,Verkehr</sub> (Urbanes Gebiet) entlang des Kyhnaer Weges im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Innerhalb des südlichen Bereiches des WA III ergeben sich im Tag- und Nachtzeitraum Überschreitungen von bis zu 3 dB.

Im nördlichen Plangebiet - entlang der Halleschen Straße - ergeben sich im Tag- und Nachtzeitraum Überschreitungen bis ca. 11 dB an der nördlichen Bebauungsgrenze.

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““. Aktuellere Rechtsprechungen gehen sogar von 3 dB schärferen Werten aus.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Wohngebäude ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen.

Bei der Planung von Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen) ist darauf zu achten, dass die Schwelle für Unzutraglichkeit nicht überschritten werden sollte (z. B. Bau der Terrasse an der lärmabgewandten Seite).

### 2.3 Wirkungen innerhalb der Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des geplanten urbanen Gebietes befindet sich bereits Gewerbe. Im Westen befindet sich die Fa. Mey Bautechnik und im Osten die Fa. Kunze Baustoffservice GmbH. Die Geräuschimmissionen dieser Betriebe wurden in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH (Gutachten Nr. 5080717,) betrachtet. Des Weiteren liegt vom Ingenieurbüros für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH eine Stellungnahme vom 14.03.2018 vor.

Entsprechend den Berechnungsergebnissen wird für diese Geräuschimmissionen im Bebauungsplan eine „Schallschutzlinie“ für den Tag-Beurteilungspegel von 63 dB(A) ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird darauf näher eingegangen:

#### Fa. Mey Bautechnik

*„Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 17/4 wird durch die Anordnung einer Schallschutzwand mit 2,5 m Höhe soweit abgeschirmt, dass Wohnbebauung gemäß den festgelegten Baugrenzen möglich ist. Auf den an das Flurstück 17/4 angrenzenden Grundstücken ist innerhalb der Roten Schallschutzlinie (63 dB Linie am Tag) keine Wohnbebauung zulässig. Beim Entfall der Schallschutzwand sind die Baugrenzen für eine mögliche Wohnbebauung mittels Gutachten neu zu ermitteln.“*

Aus Sicht des SG Immissionsschutz - Lärmschutz bestehen bzgl. dieser Festsetzung keine Bedenken.

Im Rahmen künftiger objekt konkreter Bauvorhaben werden entsprechende Nachweise im Genehmigungsverfahren geprüft.

Wird zur Kenntnis genommen.

Fa. Kunze Baustoffservice GmbH

„Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 18/4 schirmt sich gegenüber der neu geplanten Bebauung selber ab.“

In Richtung Westen kann dieser Argumentation gefolgt werden. In Richtung Norden befindet sich die abschirmende Bebauung jedoch innerhalb des Plangebietes auf der Fläche WA II bzw. auf der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Durch den wahrscheinlichen Wegfall der abschirmenden Bebauung ist mit Überschreitungen auf der WA-II-Fläche sowie auf der weiter nördlich gelegenen WA-I-Fläche zu rechnen. Um eine Überschreitung zu vermeiden, sollte in diesem Fall eine Schallschutzwand an der Gebietsgrenze errichtet werden.

3 Elektromagnetische Felder

Auf Seite 53 f. im Umweltbericht wird mitgeteilt, dass der Mindestabstand zu einem Erdkabel von 2,5 m unterschritten wird und dementsprechend Maßnahmen erforderlich sind.

Bei Erdkabeln finden die 26. BImSchV sowie die 26. BImSchVVwV Anwendung, welche dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder dienen.

Es sollte noch einmal geprüft werden, ob diese Schutzmaßnahmen nicht als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden sollten. Zudem bitten wir um Mitteilung, um welche Art von Erdkabel es sich handelt.

4 Textliche Festsetzungen

Im derzeitigen Planungsstand werden in Nr. 2.4 der textlichen Festsetzungen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]“ benannt.

Die unter Nr. **2.4.1 Allgemeines Wohngebiet** genannten Festsetzungen sind nicht ausreichend konkretisiert. Entsprechend der eingezeichneten Lärmpegelbereiche im Planteil und der zugehörigen textlichen Festsetzungen, ist nicht ersichtlich, ab wann eine Nachweisführung notwendig ist.

Daher sind die textlichen Festsetzungen zu konkretisieren. Folgende Formulierung wird empfohlen:

*„Im Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr auf der Halleschen Straße und dem Kyhnaer Weg vorhanden, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 überschreiten. Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist eine Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich, sind vorrangig die Schlafräume den*

Das nördlich gelegene betroffene Flurstück 18/3 ist nicht mehr Bestandteil des B-Plan-Gebietes.

Wie im Umweltbericht erläutert, werden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger bei Bedarf erforderliche Schutzvorkehrungen umgesetzt.

Textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Leitungstrasse sich im öffentlichen Bereich befindet und nicht überbaut wird. Bei dem Leitungskabel handelt es sich um ein Mittelspannungskabel der Stadtwerke Delitzsch.

Dem Hinweis wird gefolgt und als neue Festsetzungsformulierung unter 2.4.1 „Allgemeines Wohngebiet“ in die Planunterlagen aufgenommen.

*lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.*

*Ist die Anordnung in Ausnahmefällen von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, so sind diese Räume mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten, sofern im Nachtzeitraum der Beurteilungspegel 45 dB(A) überschritten wird. Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind der Schallimmissionsprognose (Auftrags-Nr.: 190241-SIP vom 04.12.2019) der Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH **akib** zu entnehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV (innerhalb der WA I-Flächen) der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Die Grenze des Lärmpegelbereiches IV ist in der Planzeichnung dargestellt.“*

Entsprechend des Vorschlages ist die Planzeichnung anzupassen. Es ist nicht notwendig, alle Grenzen der Lärmpegelbereiche darzustellen. Es sollte die Grenze des Lärmpegelbereichs III-IV in der Planzeichnung dargestellt werden, da anhand dieser Linien abgelesen werden kann, ob eine Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren notwendig ist oder nicht. Des Weiteren wird empfohlen, eine 45 dB-Schallschutzlinie darzustellen. Innerhalb dieses markierten Bereiches sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten einzurichten, sofern diese der Straße zugewandt geplant werden.

Die unter Nr. **2.4.2 Urbanes Gebiet (Verkehrslärm)** genannten Festsetzungen sind widersprüchlich. Der Zweite Satz bezieht sich auf Gewerbelärm und müsste dementsprechend unter Nr. 2.4.3 aufgeführt werden.

Zu den unter Nr. **2.4.3 Urbanes Gebiet (Gewerbelärm)** genannten Festsetzungen wurden bereits unter Nr. 2.3 dieser Stellungnahme Hinweise gegeben.

#### 5 Begründung und Umweltbericht

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob eine Abwägung bzgl. den Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet erfolgt ist. Wie oben bereits ausgeführt, dient die DIN 18005-1 bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte bedürfen bei der Anwendung sowie bei einer möglichen Abweichung der Abwägung der Stadt Delitzsch. Im Umweltbericht wird ausschließlich auf die TA Lärm eingegangen, nicht jedoch

Wird zur Kenntnis genommen.  
Zur besseren Übersichtlichkeit und Verständlichkeit wird auf die Eintragung der 45 dB Linie in der Planzeichnung verzichtet. Dafür wird unter Pkt. 2.4.1 „Allgemeines Wohngebiet“ auf die entsprechenden Schallimmissionsprognosen hingewiesen, die bei der Stadt Delitzsch einsehbar sind.

Dem Hinweis wird gefolgt, es erfolgt eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wird gefolgt, es wurde in die Begründung als auch in den Umweltbericht entsprechende Aussagen neu aufgenommen.

auf die DIN 18005-1. In der Begründung erfolgt keine Betrachtung zum Immissionsschutz.

#### 6 Zusammenfassung

a) Die unter Punkt 2.1 dieser Stellungnahme genannten Hinweise sind bitte in den Bebauungsplan aufzunehmen.

b) Die textlichen Festsetzungen und der Planteil sind unter Nr. 2.3 und 3 dieser Stellungnahme zu konkretisieren.

c) Ein Pegel von 30 dB(A) bis 35 dB(A) liegt im „schlafgünstigen Bereich“. Mit einem spaltbreit geöffneten Fenster wird eine Pegeldifferenz innen/außen von bis zu 15 dB erreicht. Das heißt, Schlafen bei gekippten Fenster ist bis zu einem Außenpegel von 45 bis 50 dB(A) möglich (Fickert/Fiesler BauNVO, 11. Aufl.; § 15 BauNVO). Für zum Schlafen genutzte Räume mit Außenpegeln größer gleich 45 dB(A) sollten daher Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, erhalten (siehe Hinweise unter Nr. 3 dieser Stellungnahme).

d) Die Begründung und der Umweltbericht sollten bzgl. dem Punkt 4 dieser Stellungnahme noch einmal geprüft und ggf. überarbeitet werden.

e) Die Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Felder bzgl. dem vorhandenen Erdkabel sollten als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### SG Naturschutz

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

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.

Die Beeinträchtigungen wurden nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung bewertet und mit Kompensationsmaßnahmen (Grünordnerischer Fachbeitrag des Viresco Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Claudia Neugebauer -Kapitel 4 vom Mai 2018 mit Änderung im November 2020) untersetzt.

Diesbezüglich ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in den folgenden Punkten zu überarbeiten:

Die Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen (Hinweise Punkt C 7 Immissionsschutz).

Das nördlich gelegene betroffene Flurstück 18/3 ist nicht mehr Bestandteil des B-Plan-Gebietes.

Wird zur Kenntnis genommen.  
Unter Festsetzung 2.4.1 „Allgemeines Wohngebiet“ wird auf die entsprechenden Schallimmissionsprognosen verwiesen, die bei der Stadt Delitzsch einsehbar sind.

Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung und der Umweltbericht werden diesbezüglich ergänzt.

Bei dem vorhandenen Erdkabel handelt es sich um ein Mittelspannungskabel der Stadtwerke Delitzsch, welches sich im öffentlichen Bereich befindet und nicht überbaut wird. Entsprechende Schutzmaßnahmen für Menschen sind entbehrlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken kann jedoch nicht gefolgt werden.

- Eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch Entsiegelungsmaßnahmen wird nicht angerechnet, da eine Wiederversiegelung erfolgt.
- Die Bewertung des Straßenbegleitgrüns ist realistisch durchzuführen.
- Die Anrechnung der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Kompensation ist abzulehnen, da dies baurechtliche Festsetzungen betrifft, keine naturschutzrechtliche Kompensationswirkung entfaltet, nur gestalterische Maßnahmen darstellt sowie keine Kontrollmöglichkeit besteht.

Die artenschutzrechtlichen Belange für die Planfläche wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büro BioCart Ökologische Gutachten vom Mai 2018 und eine spezielle Untersuchung zum Feldhamster vom September 2020 dargestellt und in die textlichen Festsetzungen Punkt 3.3.6 übernommen.

Die in der vorliegenden Planungsunterlage vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Planteil B- Textliche Festsetzungen - Punkte 3.2 und 3.3 - festgesetzt.

Zur Erfassung von Kompensationsflächen (Import) durch die untere Naturschutzbehörde sind diese nach Bestätigung in folgender Datenstruktur einzureichen:

#### 1. Geometriedaten

- Datenformat: shape
- Datenfelder für
  - o Bezeichnung der Maßnahme
  - o Eindeutige ID für die Maßnahme
  - o Ersteller (Datenquelle, Dateneingabe)
  - o Erstellt (Datum)

#### 2. Sachdaten

- Datenformat: Access
- Datenfelder für:
  - o Bezeichnung der einzelnen Kompensationsmaßnahme
  - o Kompensationsart (Ausgleich, Ersatz, Ausgleichszahlung)
  - o Flächengröße der einzelnen Maßnahmen
  - o Maßnahmebeschreibung (kurz, z. B. dreireihige Baum-Strauchhecke, Pflanzqualität, Gehölzarten)
  - o Grundbuchsicherung (Bezeichnung des Eintrags)
  - o Gemeinde (des Ortes der Maßnahme)
  - o Ortsteil
  - o Ausführungsfrist Beginn
  - o Ausführungsfrist Ende
  - o Folgepflege (wer)
  - o Maßnahme abgeschlossen ja/nein
  - o Bearbeiter (Dateneingabe).

In der Planung sollten weiterhin noch folgende Hinweise berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen übernommen werden:

Die berechnete Landschaftsbilddaufwertung erfolgte nur für die Flächenanteile, die nicht wiederversiegelt werden. Die geplanten Baumreihen der festgesetzten Grünflächen sind nicht nur übliches „Straßenbegleitgrün“ und sind vom Biotoptyp vorher / nachher gemäß Handlungsempfehlung entsprechend bewertet. Auch werden keine privaten Grundstücksflächen als Kompensationsflächen angerechnet, sondern lediglich der Biotoptyp vorher / nachher bestimmt, der für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Wohngebiet üblicherweise „Garten/Grabeland“ bedeutet und in der Bilanzierung auch so bewertet wurde. Das wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der privaten Grundstücksflächen untermauert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wird gefolgt und in die Planunterlagen (textl. Festsetzungen Punkt 2.3) aufgenommen.

Für alle geplanten Lichtanlagen 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.

### **SG Wasserrecht**

#### Regenwasserversickerung:

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 39 Abs. 1 SächsWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Aus den gesetzlichen Bestimmungen leitet sich deshalb die Notwendigkeit ab, das Niederschlagswasser möglichst am Ort des Anfalles zu versickern.

Die anstehenden Böden sowie die Grundwasserverhältnisse sind gemäß den Angaben im Baugrundgutachten für eine Versickerung geeignet. Bei fachgerechter Ausführung und Wartung ist davon auszugehen, dass durch die Versickerungsanlagen eine Schädigung und / oder Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser nicht verursacht werden kann.

Im Textteil des B-Plans ist die Aufgabenstellung zwecks Versickerung von Niederschlagswasser wie folgt nur grob umrissen:

"[...] Das anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser von den geplanten befestigten Flächen sowie das Dachwasser der geplanten Gebäude ist vor Ort über geeignete bauliche Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Versickerung in ein flaches horizontales Bauwerk (Rohr-, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel) unterhalb der Auffüllungsschicht. Eine Einleitung in das Kanalnetz ist auszuschließen [...]"

Eine Auswahl der geplanten Versickerungsvariante sowie standortkonkrete Versickerungsuntersuchungen erfolgte nicht und ist den weiteren Verfahren vorzulegen. Bei der Planung und Ausführung sind Mulden- und Rigolenanlagen anzustreben.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt ein konkreter Nachweis der Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Versickerungsnachweis auf den privaten Grundstücken erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu den objektkonkreten baulichen Anlagen durch den jeweiligen Bauherren.

<p>Das Regenwasser der öffentlichen Straßen ist in das im Nordwesten festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken zu leiten und dort zu versickern.</p> <p>Der private Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhaltegrube für die angrenzenden Baugrundstücke ausgebildet. Um ausreichend versickerungsfähige Flächen zu haben, wurde eine GRZ auf 0,4 begrenzt.</p> <p><i>Hinweis:</i>  <i>Im B-Plan sollte verbindlich geregelt werden, wer für die zwischen den WA I und WA II geplanten privaten Grünanlagen unterhaltungspflichtig ist. Ein freier Zugang zu diesem Bereich ist zu gewährleisten. Bei gemeinsamer Nutzung dieses Grünstreifens zur privaten Regenwasserversickerung ist eine gegenseitige schadlose Regenwasserentsorgung jederzeit zu gewährleisten.</i></p> <p>Zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zum Grundwasser müssen die Sohlen der Versickerungsanlagen laut Gutachten in einer Tiefe von max. 2 m unter der Geländeoberfläche angeordnet werden.</p> <p>Da Regenwasserspeicher- und -versickerungsanlagen auf dem Grundstück ausreichend dimensioniert werden müssen, hat jeder Bauherr mit dem Bauantrag eine Entwässerungsplanung für das auf seinem Grundstück anfallende Regenwasser vorzulegen. Die untere Wasserbehörde ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Baubehörde zu beteiligen. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist die Erfüllung der Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen nachzuweisen. Werden die Voraussetzungen erfüllt, besteht Erlaubnisfreiheit, ansonsten gilt die Erlaubnispflicht für die privaten Regenwasserversickerungen.</p> <p>Für zentrale und/oder dezentrale Versickerungen sind mindestens folgende Nachweise zu erbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angabe des Bemessungswasserstandes für den MHGW,</li> <li>- hydrogeologisches Gutachten mit ortskonkreten Angaben zur Versickerungseignung (mit Laboruntersuchungen und/oder Felduntersuchungen / Sickertest) für die jeweils geplante Sickersohle,</li> <li>- Berechnung des anfallenden und zu versickernden Niederschlagswassers mit Bemessung der Versickerungsanlagen nach DWA A 138 unter Verwendung der Niederschlagsdaten KOSTRA DWD 2010 Revision,</li> <li>- Entwässerungsplan mit allen versickerungsrelevanten Angaben,</li> <li>- Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit nach DWA M 153 (bei zentralen Versickerungen),</li> <li>- Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zwecks Beurteilung des ausreichenden Schutzes vor unplanmäßiger Überflutung (bei zentraler Versickerung,</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Teil wurde überarbeitet. Es ist eine gedrosselte Ableitung in den Kanal der KWL zulässig.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, die Ausbildung der Versickerungsanlagen obliegt dem jeweiligen Bauherren und erfolgt auf Grundlage des zu erbringenden Baugrund- / Versickerungsgutachtens.</p> <p>Der Passus wurde in den textl. Festsetzungen (Punkt 2.5) ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und bei der entsprechenden Nachweisführung berücksichtigt.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>auch Empfehlung bei dezentralen privaten Versickerungen) und  - ggf. Nachweis der Kontaminationsfreiheit / Unbedenklichkeit bei Versickerung in Auffülle.</p> <p>Wegen nachweislichen Altlasten in der Umgebung muss durch geeignete Erkundungsmaßnahmen nachgewiesen werden, dass keine anthropogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential in die jeweiligen Versickerungsmaßnahmen einbezogen werden.</p> <p><u>Altlasten:</u></p> <p>Das LfULG äußert in der Stellungnahme vom 30.08.2018 Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan bezüglich der Aussagen zu den hydrogeologischen Sachverhalten und fordert die Überarbeitung des Versickerungsgutachtens anhand einer belastbaren Datenbasis. Ferner sind in der Versickerungsplanung auch die vorhandenen altlastenrelevanten Standorte zu betrachten. Zum aktuellen Zeitpunkt ist am Standort der ehemaligen Gärtnerei eine noch vorhandene Grundwasserbelastung durch Schadstoffe festzustellen. Tendenziell ist eine Verringerung der Schadstoffbelastung im Vergleich zur vorangegangenen Untersuchung erkennbar. Die Summe der analysierten Pflanzenschutzmittel (PSM) lag bei den Untersuchungen im Frühjahr 2018 unterhalb des Geringfügigkeitsschwellenwertes. (im Bereich des ehemaligen Grünen Zentrums“ Delitzsch, Flurstück 17/17), so dass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser - (Mensch) ausgeschlossen werden kann, insoweit keine Grundwasserentnahme im unmittelbaren Standortbereich oder -abstrombereich existiert (bis zum Nachweis der Unschädlichkeit keine Grundwasserentnahme in den Flurstücken 17/17 und 18/4).</p> <p><i>Festlegung:</i>  Für die Flurstücke 17/17 und 18/4 der Flur 1 in der Gemarkung Delitzsch muss eine Grundwassernutzung zunächst ausgeschlossen werden, bis die Ergebnisse der Wiederholungsuntersuchung (OU) des Landratsamtes Nordsachsen vorliegen. Nutzungseinschränkungen können bei Notwendigkeit behördlich erlassen werden.</p> <p><u>Regenrückhaltebecken:</u></p> <p>Die im B-Plan geplante Regenwasserrückhaltung ist nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) genehmigungspflichtig.</p> <p><u>Errichtung Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen:</u></p> <p>Die Verlegung von Regenwasserleitungen im Wohngebiet ist nach § 55 Abs. 5 SächsWG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.</p>	<p>Die Messdaten der LMBV wurden mit dem Baugrundgutachten abgeglichen (siehe Stellungnahme Baugrund Richter).</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die vorgeschlagene Festsetzung wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Planunterlagen unter Punkt C 2 Altlasten, Ablagerungen aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tiefgaragen:

Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage im Grundwasserbereich ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Geothermie:

Des Weiteren erfordert die geologische und hydrogeologische Situation am Standort eine Beschränkung der Bohrteufen für Erdwärmesonden auf ca. 70 m unter Geländeoberkante, wobei operativ bei Notwendigkeit eine weitere Reduzierung der Bohrteufe erfolgen kann.

Die Behörde folgt dem Gutachtervorschlag zur Durchführung einer nochmaligen Grundwasseruntersuchung, was in der weiteren Fortschreibung der B-Planunterlagen zu berücksichtigen ist. Sollten Erdwärmesonden zur Temperierung der Wohnhäuser zum Einsatz kommen, bedarf dies ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die geologische und hydrogeologische Situation am Standort erfordert eine Beschränkung der Bohrteufen für Erdwärmesonden auf ca. 70 m unter Geländeoberkante. Sollten Bohrergebnisse einen Beginn der Rupeltonfolge oberhalb der 70 m Bohrteufe anzeigen, so kann operativ eine weitere Reduzierung der Bohrteufe erfolgen.

Grundwassermessstellen:

Die Grundwassermessstellen der LMBV im Plangebiet sind vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten. Zwecks Reparatur- und Revisionsarbeiten muss eine Zugänglichkeit gewährleistet bleiben. Insbesondere die Stellungnahmen des Sächsischen Oberbergamtes sowie der LMBV mbH sind im weiteren Verfahren zu beachten.

**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 ergeht die 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 zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise wurden in die Planunterlagen unter Punkt C 5 Erdwärmesondenanlagen aufgenommen.

Der Hinweis wurde in die Planunterlagen unter Punkt C 4 Grundwasser aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen und in der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden.

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 W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundsicherung) 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. **Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein aktuelles Protokoll zu erbringen.**

3. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrts Höhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

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.

Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o.g. Bebauungsplan Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Da die Satzung keiner Genehmigung nach Baugesetzbuch bedarf, ist diese nach der Bekanntmachung dem Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde entsprechend § 4 Abs. 3 SächsGemO unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist ein Exemplar der vollständigen Verfahrensakte an das Bauordnungs- und Planungsamt zu übergeben.

Wird zur Kenntnis genommen und in der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen und in der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen. Bei Änderungen wird das Landratsamt erneut beteiligt.

Wird zur Kenntnis genommen. Nach Bekanntmachung erhält das Landratsamt eine vollständige Verfahrensakte.

<p>Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLPlIG, 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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Bekanntmachung erhält die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig ebenfalls eine vollständige Verfahrensakte.</p>
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 23.08.2018</b></p>	
<p><b><u>Bauordnungs- und Planungsamt</u></b></p> <p><b>SG Planungsrecht/Koordinierung</b></p> <p><u>Zur Begründung:</u></p> <p>Im Punkt 3.2 der Begründung ist zu ergänzen, dass die angegebenen Flurstücke in der Gemarkung Delitzsch Flur 1 liegen. Die Angabe Gemarkung Delitzsch ist nicht hinreichend konkret.</p> <p>Im Punkt 5.1 wird zum urbanen Gebiet behauptet, dass durch die geplanten Einschränkungen nur noch eine zusätzliche Bebauung möglich ist, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Wir geben in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass im urbanen Gebiet wesentlich höhere Lärmpegel als in einem allgemeinen Wohngebiet möglich sind. Die nicht störenden Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet sind diesbezüglich von den nicht wesentlich störenden Nutzungen im urbanen Gebiet zu unterscheiden. Desweiteren sind im urbanen Gebiet Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) zulässig, die nicht unter die zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes fallen. Desweiteren soll nach Punkt 5.1 Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO das ganze urbane Gebiet bei Wegfall der Gewerbebetriebe als allgemeines Wohngebiet fortgeschrieben werden. Es ist zu bedenken, dass für diese Fortschreibung eine Planänderung erforderlich wird. Desweiteren sollte ebenfalls beachtet werden, dass die zulässigen Lärmwerte für die Nutzungen im urbanen Gebiet höher sind als jene im allgemeinen Wohngebiet. Eine Überplanung als allgemeines Wohngebiet würde daher mit Einschränkungen für die im urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen einhergehen und den möglicherweise entstandenen Büro- und Geschäftsgebäuden nur noch einen Bestandsschutz vermitteln.</p> <p>Nach dem Punkt 5.3 sollen „nicht störende“ Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Es stellt sich die Frage, was unter „nicht störenden“ Stellplätzen zu verstehen ist. Diese Einschränkung ist unbestimmt, da es bei Stellplätzen grundsätzlich keine Unterscheidung hinsichtlich des Störgrades gibt/bzw. sich der zulässige Störgrad ohnehin aus der Art der baulichen Nutzung ergibt. Im Gegensatz dazu sind gemäß dem Punkt 5.4 der Begründung Stellplätze (ohne Unterscheidung) sowohl auf den bebaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dieser Widerspruch ist zu beheben.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend eingearbeitet.</p> <p>Der Punkt wurde überarbeitet.</p> <p>Die Punkte wurden überarbeitet.</p>

<p>Im Punkt 5.6.1 fehlt bei den zulässigen Dachformen das flachgeneigte Pultdach, welches in den textlichen Festsetzungen in den WAll und III sowie im MU als zulässige Dachform definiert wurde. Folglich ist es in die Begründung ebenfalls aufzunehmen.</p> <p>„Der neue Bauwerber weiß vor dem Kauf der Grundstücke, was ihm (ihn?) erwartet“ (Fundstelle Punkt 5.6.7 der Begründung). Dieser Satz entlastet den Planverfasser nicht von der Pflicht zur Konfliktbewältigung! Mögliche Konflikte durch Lärm sind im Zuge der Planung zu lösen. Hierbei geben wir zu beachten, dass die im urbanen Gebiet ermöglichte erhöhte (Außen-) Lärmbelastung einen besonderen Anlass bieten kann, sich im Rahmen der planerischen Abwägung mit der Lärmbelastung im konkreten Gebiet auseinanderzusetzen und ggf. zusätzliche städtebauliche passive Lärmschutzmaßnahme festzusetzen, um z.B. einen Innenraumlärmschutz wie im Mischgebiet zu ermöglichen.</p> <p>Redaktionelle Hinweise: Korrektur der Rechtschreibfehler</p> <p><u>Zum Bebauungsplan:</u></p> <p>Gemäß Punkt 2.1 der Begründung genießen die vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb des urbanen Gebietes nur noch Bestandschutz. Langfristig sollen diese Gebiete auch zum Wohnen umgewandelt werden. Laut dem Punkt 3.4 der Begründung sollen alle gewerblichen Gebäude nach der Genehmigung des Bebauungsplanes zeitnah zurück gebaut werden. Desweiteren sind im geplanten urbanen Gebiet zusätzliche gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Der Plangeber geht diesbezüglich davon aus, dass eine zusätzliche Bebauung nur möglich ist, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet möglich wäre (verkennt aber die höheren Lärmpegel und die zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude im urbanen Gebiet).</p> <p>Gemäß der Zielstellung des Bebauungsplanes stellt sich die Frage, warum ein urbanes Gebiet ausgewiesen werden soll, wenn die besagten Flächen nach Wegfall der Gewerbebetriebe eigentlich als allgemeines Wohngebiet fortgeschrieben werden sollen (siehe Punkt 5.1). Zudem ist nicht erkennbar, dass in diesem Bereich soziale, kulturelle und andere Einrichtungen angesiedelt werden sollen, die den Gebietscharakter mitprägen würden. Vielmehr drängt sich der Verdacht auf, dass das urbane Gebiet lediglich einer erhöhten Lärmbelastung dienen soll. Dies ist allerdings nicht der Zweck eines urbanen Gebietes und stellt vielmehr einen Etikettenschwindel bei der Wahl des Baugebietes dar. Die Festsetzung des urbanen Gebietes bedarf daher einer städtebaulichen Begründung, da augenscheinlich ein allgemeines Wohngebiet geplant werden soll.</p> <p>Die angegebenen Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.</p>	<p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Die Linien für die zulässigen Grenzwerte, innerhalb der Wohnnutzung möglich ist, wurden in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Rechtschreibfehler wurden korrigiert.</p> <p>Von einer späteren Umwandlung des Urbanen Gebietes in ein Wohngebiet wird derzeit Abstand genommen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden bei jedem neuem Planstand aktualisiert.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Wir verweisen erneut darauf, die Darstellungen gemäß der PlanzV zu verwenden (WA = Rot mittel; MU = Braun mittel). Desweiteren weichen die Darstellungen der Planzeichenerklärung stark von den farblichen Darstellungen der Planzeichnung ab.</p> <p>Ebenso entspricht auch die Darstellung der Baugrenze für Tiefgaragen nicht dem Planzeichen der Baugrenze. Die geplante Festsetzung von zwei Baugrenzen wird für bedenklich gehalten. Alternativ regen wir an, für die Tiefgaragen eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahmen im Sinne des § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) festzusetzen. Folglich könnte die äußerste Baugrenze für Tiefgaragen entfallen.</p> <p>In einer Teilfläche des urbanen Gebiets fehlt die Nutzungsschablone (südlich WA III; getrennt durch eine Knödellinie).</p> <p>Nach unserer Einschätzung sind die Knödellinien zwischen den Baufeldern des WA IV und WA I und WA II und WA III redundant, da die jeweiligen Baufelder ohnehin durch Verkehrsflächen und private Grünflächen klar getrennt werden.</p> <p>In der Planzeichnung werden die Verkehrsflächen unter anderem als öffentliche Fahrbahnfläche mit Multifunktionsstreifen ausgewiesen. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, welche Zweckbestimmung der Multifunktionsstreifen besitzen soll bzw. was damit gemeint ist.</p> <p>Im größten Baufeld WA II befinden sich in der Planzeichnung zwei Flächen für Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte Regenwasser). Es wird davon ausgegangen, dass die beiden Grunddienstbarkeiten nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, um den Zugriff zu beiden Flächen zu gewährleisten. Es wird daher angeregt, die beiden Flächen aus dem Baufeld herauszulösen um eine Doppelfestsetzung zu vermeiden.</p> <p>In den Baufeldern des WA I soll die GRZ für oberirdische Gebäude auf 0,4 und für Tiefgaragen auf 0,8 festgesetzt werden. Dies ist allerdings nicht möglich.</p> <p>In den Baufeldern des WA II, WA III und MU werden flach geneigte Pultdächer als zulässige Dachformen definiert. Diese Festsetzung ist auch in die Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung zu übernehmen.</p> <p>Im Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen wird im zweiten Satz festgesetzt, dass Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten dürfen. Gemäß dem darauf folgendem Satz wird allerdings eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß zugelassen. Dieser Widerspruch ist zu beheben.</p> <p>Im Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen geregelt. Da hier lediglich Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet getroffen werden, stellt sich die Frage, ob die getroffenen Einschränkungen auch für das urbane Gebiet anzuwenden sind (Stellplätze nur für den</p>	<p>Die Darstellung wurde entsprechend PlanZV angepasst.</p> <p>Die Baugrenze für die Tiefgarage wurde gestrichen.</p> <p>Die Nutzungsschablone wurde ergänzt.</p> <p>Es gibt kein WA IV.</p> <p>Die nicht erforderlichen Knödellinien wurden entfernt.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden neu definiert.</p> <p>Die Festsetzung der Flächen für Grunddienstbarkeiten entfällt.</p> <p>Die Nutzungsschablone für Tiefgaragen entfällt.</p> <p>Die Nutzungsschablone wurde ergänzt.</p> <p>Der Passus wurde korrigiert</p> <p>Der Hinweis wurde eingearbeitet.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

verursachten Bedarf und Ausschluss der Stellflächen für Kraftfahrzeuge mit Eigengewicht von 3,5 t). Garageneinfahrten über die öffentlichen Grundstücksflächen sollen pro Grundstück auf 6 m beschränkt werden. Handelt es sich bei diesen „öffentlichen Grundstücksflächen“ um die Zuwegung von der öffentlichen Verkehrsfläche oder um die Überfahrt über die öffentlichen Grünflächen? Hier ist eine Klarstellung erforderlich.

Gemäß der Planzeichnung soll sich die geplante Schallschutzwand auf einem festgesetzten Geh- und Radweg befinden. Da öffentliche Verkehrsflächen nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, wird empfohlen die Schallschutzwand südlich des Weges einzuzeichnen.

Im westlichen WA I wird im Baufeld ein Einfahrtsbereich zu einer öffentlichen Grünfläche dargestellt. Da es sich bei dem Planzeichen allerdings um Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen handelt, wird angeregt, dieses Planzeichen (ähnlich wie im westlichen WA I) an der Verkehrsfläche darzustellen.

Der geplante Standort der Trafostation im Bereich des Spielplatzes sollte in der Planzeichnung als Fläche für die Versorgungsanlagen [...] unterlegt werden (Punkt 7 PlanzV).

#### Zum Verfahren:

Die öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt vom 06.07.2018 beinhaltet keine Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dem Entwurf beiliegen. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung muss geeignet sein, eine Anstoßfunktion für die Öffentlichkeit zur Beteiligung zu geben. Das Gesetz (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) verlangt für diese Anstoßwirkung, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Die thematische Gliederung kann sich dabei an der Liste der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientieren.

Die Entwürfe der Bebauungspläne sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bzw. Informationen öffentlich auszulegen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, dass diese Stellungnahmen mit ausgelegt haben. Die öffentliche Bekanntmachung sowie die damit verbundene Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind daher zu wiederholen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass eine verkürzte oder thematisch eingeschränkte Beteiligung nicht genügt.

Desweiteren wird in der öffentlichen Bekanntmachung von der frühzeitigen Beteiligung geschrieben, was in diesem Fall nicht zutreffend ist. Zudem wird in der Zielsetzung des Bebauungsplanes in der Bekanntmachung nur die

Die Schallschutzwand wurde an die Grundstücksgrenze verschoben und steht nicht mehr auf dem Gehweg.

Der Einfahrtsbereich wurde verschoben.

Die Flächen wurden ergänzt.

Die Liste der Arten der verfügbaren Umweltinformationen wurde ergänzt.

Die erforderlichen Stellungnahmen werden als Anlage in der öffentlichen Bekanntmachung zitiert.

Wird bei der öffentlichen Bekanntmachung der nächsten Auslegung beachtet.

Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes beschrieben. Das nunmehr geplante urbane Gebiet bleibt dagegen komplett unkommentiert. Auch in diesen Punkten ist die öffentliche Bekanntmachung zum Entwurf zu ändern.

### **SG Denkmalschutz**

#### Belange des baulichen Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt.

#### 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.

#### Folgende Auflagen sind zu erwarten:

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

#### Weitere Hinweise:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (frühneolithische und slawische Siedlung, mittelalterliche Ortskerne und unbekannte Siedlungsspuren). Zum Abschluss der Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil. Der Vorhabenträger / Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten der archäologischen Ausgrabungen, der konservatorischen Sicherung der Funde und Dokumentation der Befunde verpflichtet werden. Generell gilt, auch nach erfolgter Ausgrabung, die Meldepflicht von Funden nach § 20 SächsDSchG.

### **Umweltamt**

#### **SG Abfall/Bodenschutz**

##### 1 Tenor

Vor Bestätigung der beabsichtigten Nutzung der Flächen im Planbereich für eine Wohnbebauung ist die Bewertung des altlastenrelevanten Gefährdungspotentials durchzuführen und eventuell erforderliche Maßnahmen festzulegen. Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erhebliche Bedenken.

##### 2 Sachstand und Bewertung

#### Altlasten

In der Festsetzung 7.2 zum B-Plan wird bestimmt, dass bis zur Vorlage der Untersuchungsergebnisse die

Die Hinweise wurden bereits in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet.

Wohnnutzung noch nicht genehmigt ist. Laut Ausführungen im Umweltbericht werden am Standort ggw. Bodenuntersuchungen zur Feststellung möglicher atlastenverursachter Kontaminationen durchgeführt, die der geplanten Nutzung eventuell entgegenstehen könnten. Anhand der Untersuchungsergebnisse soll eine fachgutachterliche Bewertung dahingehend erfolgen, ob die beabsichtigte Wohnbebauung gefahrlos möglich ist oder ob Maßnahmen zu ergreifen sind, um die Nutzung sicherstellen zu können. Die Prüfung der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob am Standort eine relevante Grundwasserbelastung vorliegt, aus der sich möglicherweise Nutzungsbeschränkungen ergeben. Neben dem lokalen Vorhandensein von Pflanzenschutzmitteln (PSM) im Grundwasser (Bereich der ehemaligen Gärtnerei) waren in früheren Untersuchungen am Standort „Autozentrum Delitzsch“ im Grundwasser teilweise geringe Belastungen mit BTEX (bis 20 ug/l) und LHKW (6,7 ug/l) ermittelt worden. Laut damaliger Einschätzung der Fachbehörde [RP Leipzig; 18.01.2007] sollte eine Nutzung des Grundwassers auf dem Untersuchungsgrundstück und in unmittelbarer Nachbarschaft unterlassen werden.

#### Bodenschutz

Unter Kapitel 2.4 des Umweltberichtes wird dargelegt, dass innerhalb der Baufelder eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Dies wird ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen dargestellt. Im gleichen Abschnitt des Umweltberichtes wird zusätzlich beschrieben, dass für Bereiche, in denen Tiefgaragen errichtet werden, eine GRZ von 0,8 zulässig ist. Dies wird im Bebauungsplan auch zeichnerisch so festgelegt, aber weder in der Begründung noch in den textlichen Festsetzungen benannt. Eine GRZ von 0,8 bedeutet, dass in diesen Bereichen eine Versiegelung von Böden auf 80 % der Grundfläche möglich ist. Die Aussage in der Begründung, dass im Bereich des Geschosswohnungsbaues die Versiegelung minimiert werden kann, indem mit Tiefgaragen geplant wird, ist dementsprechend aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar und auch nicht korrekt. Die Errichtung einer Tiefgarage als großes technisches Bauwerk unterhalb der Geländeoberkante ist mit einer Vollversiegelung gleichzusetzen und bedingt in diesen Bereichen einen vollständigen Verlust des Bodens und der Bodenfunktionen. Prozesse spielen sich in Böden teilweise auch auf vielen Metern unterhalb der Geländeoberkante ab. Eine eventuell vorgesehene Aufschüttung von Bodenmaterial auf das Dach einer Tiefgarage stellt keine Herstellung funktionierender Bodenverhältnisse dar, sondern ist lediglich eine gestalterische Maßnahme. Somit beträgt die maximal bebaubare Grundfläche nicht nur 39.000 m<sup>2</sup>, wie in der Begründung dargelegt, sondern ist um einiges höher zu bilanzieren.

Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, woraus sich die maximal bebaubare Grundfläche von 39.000 m<sup>2</sup> ergibt. In der Begründung wird die Wohnbaufläche mit 78.967 m<sup>2</sup>

Die Untersuchungsergebnisse liegen mittlerweile vor.

Außerdem wurde durch das Büro Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH eine Fachgutachterliche Bodenbewertung durchgeführt. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass in Teilbereichen geringe Schadstoffkonzentrationen (Benzo(a)pyren) vorhanden sind, die aber für eine geplante Wohnbebauung keine Gefahr darstellen. Lediglich für die Anlage des Spielplatzes sind diese aufgrund der o.g. Schadstoffe nicht geeignet. Der geplante Spielplatz befindet sich in einem Teilbereich, in dem keine Schadstoffbelastung vorhanden ist.

Eine Nichtnutzung des Grundwassers für die Flurstücke 17/17 und 18/4 wurde festgesetzt.

In den textl. Festsetzungen wurde ergänzt, dass die GRZ weder durch Anlagen gem. § 12 BauNVO (wie Stellplätze, Garagen, Carports) noch durch Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO überschritten werden darf. Dies gilt auch für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Keller).

Aufgrund von geringen Änderungen in den Flächen wurde die Flächenbilanz überarbeitet.

angegeben. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt dies eine maximal bebaubare Grundfläche von ca. 31.587 m<sup>2</sup>.

Im Umweltbericht wird unter Kapitel 4.2 zu den möglichen, zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden beschrieben, dass der Anteil vollversiegelter Flächen im Ist- Bestand 18,8 % beträgt und dass sich dieser bei einer GRZ von 0,4 auf 32 % der Gesamtfläche erhöht. Hierbei fehlt allerdings die Bilanzierung der herzustellenden Verkehrs- und Wegeflächen. Diese müssen bei der Betrachtung des Anteils an neuversiegelten Flächen ebenfalls bilanziert werden, auch wenn eventuell keine Vollversiegelung stattfindet. Auch eine versickerungsfähige Teilversiegelung beeinträchtigt das Schutzgut Boden und führt zu negativen Umweltauswirkungen. In den Unterlagen wird von einer Entsiegelung von 10.330 m<sup>2</sup> ausgegangen. Wo genau sich diese Flächen befinden, kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht abgeleitet werden, da keine Darstellung der gesamten Entsiegelungsflächen erfolgt. Lediglich die abzubrechenden Gebäude werden im Plan dargestellt, welche allerdings nur eine Fläche von 3.207 m<sup>2</sup> einnehmen. Ebenfalls nicht dargestellt wird, welche Nutzungen diese Flächen nach der Entsiegelung erhalten. Da sich die Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden, sind diese im Anschluss an den Abriss auch wieder bebaubar. Somit ist eine Entsiegelung innerhalb der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht mit einem Punktwert von 4 bilanzierbar, wie im Grünordnerischen Fachbeitrag durchgeführt, da es sich nicht um eine Kompensationsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes handelt. In der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ findet sich unter A 15 auch die Erläuterung, was unter einer Entsiegelung zu verstehen ist. Zum einen müssen Teilfunktionen, wie z.B. Luft und Wasserhaushalt, Standorteigenschaften und die Filter-, Puffer-, Regler- und Speicherfunktionen mit der Entsiegelung aufgewertet werden und zum anderen muss die oberste Bodenschicht der Entsiegelungsfläche vegetationstauglich sein. Dies ist bei einer nachfolgenden Bebauung nicht gegeben. Die im Grünordnerischen Fachbeitrag bilanzierte Aufwertung des Landschaftsbildes ist bei einer möglichen nachfolgenden Bebauung der entsiegelten Flächen ebenfalls zu hinterfragen.

Die im Grünordnerischen Fachbeitrag durchgeführte Bilanzierung der Wertminderungen durch Funktionsverluste und Funktionsminderungen ist nicht korrekt. Die am Standort auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen vorherrschende sehr hohe biotische Ertragsfunktion und das sehr hohe Wasserspeichervermögen bedingen einen höheren Funktionsverlust (höhere Funktionsminderungsfaktoren), als im Grünordnerischen Fachbeitrag bilanziert. Die Beeinträchtigung des sehr hohen Wasserspeichervermögens der anstehenden Böden (= Retentionsfunktion) wurde in den Unterlagen bisher noch gar nicht bilanziert. Zudem ist die angesetzte Fläche nicht korrekt, da diese nicht die Versiegelung / Beeinträchtigung der Böden durch die Tiefgaragen (GRZ 0,8) berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl die Bilanzierung der Eingriffe, als auch die der Kompensationsmaßnahmen nicht korrekt

Der Umweltbericht sowie der Grünordnerische Fachbeitrag wurde fortgeschrieben. Die nachfolgenden Hinweise wurden eingearbeitet.

durchgeführt wurde. Somit ist zum derzeitigen Planungsstand ein hohes Kompensationsdefizit zu erwarten.

### 3 Handlungsbedarf

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist anhand der vorgenannten Sachverhalte zu überarbeiten. Da ggw. noch keine abschließende Bewertung der im B-Planbereich möglicherweise vorhandenen alllastbedingten Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers möglich ist, ist der Umweltbericht fortzuschreiben und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen dann entsprechend vorzulegen.

### **SG Immissionsschutz**

Es ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Die Anmerkungen zu den Einwirkungen auf das Plangebiet sowie zur Schallimmissionsprognose vom 28.07.2017 (Gutachtenr. 5080717) des Ingenieurbüros für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH in der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.02.2018 wurden nicht berücksichtigt und beachtet.

### Auswirkungen des Plangebietes

Durch die Stadt Delitzsch ist die Ausweisung eines urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO) geplant. Von urbanen Gebieten können tags mehr Lärmemissionen ausgehen, als von Mischgebieten. Eine Prüfung/ Betrachtung der Flächenverträglichkeit zu den bestehenden außerhalb des Bebauungsplangebietes schützenswerten Nutzungen erfolgt nicht. Diese sollte nachgeholt werden.

### Einwirkungen auf das Plangebiet

Schalltechnische Untersuchung (Zusammenfassung der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 08.02.2018)

Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung, welche die Grundlage für die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz bildet, sollte unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte überarbeitet werden.

- Planzustand 1 - Betrieb der überplanten gewerblichen Nutzung mit Schallschutzwand (h=2,5m) - betroffene Festsetzung Nr. 2.6.2:
  - Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die SOW gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, unter Berücksichtigung der 2,5 m hohen Schallschutzwand an den Baugrenzen im Planzustand 1 gemäß Zeichnung „DEL-Bebauungsplan Delitzsch (vorgezogene Beteiligung), 17-08-23.pdf“ nicht überschritten werden.
  - Wie oben ausgeführt, wurde in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass am Bestandswohnhaus (IO 5) voraussichtlich eine erhebliche Überschreitung der herangezogenen

Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben.

Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme war mit Datum vom 27.11.2017 im Anschreiben festgelegt. Die genannte Stellungnahme ging nach der Frist ein.

Das derzeit vorhandene Gewerbe hat Bestandsschutz.

Im Rahmen künftiger objektkonkreter Bauvorhaben werden entsprechende Nachweise im Genehmigungsverfahren geprüft.

Eine Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung liegt vor.

<p>SOW für Mischgebiete vorliegt und somit auch der erforderlichen für allgemeine Wohngebiete.</p> <p>Mit den aktuellen Ergebnissen ist davon auszugehen, dass durch die Planung eine künstliche Gemengelage geschaffen würde. Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Schallminderung mit dem Ziel der NICHT-Überschreitung der für das Gebiet maßgeblichen SOW für allgemeine Wohngebiete vorzuschlagen und umzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Darüber hinaus wird gemäß Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung grob aufgezeigt, dass auf der geplanten öffentlichen Grünfläche, welche als Kinderspielplatz genutzt werden soll, durch das unmittelbar angrenzende Gewerbe Geräuschimmissionen (bereits unter Berücksichtigung einer Schallschutzwand in 2,5m Höhe) von bis zu 65 dB(A) auftreten können. In Anlehnung an das Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind für Parkanlagen/ Kleingärten/etc. SOW von maximal 55 dB(A) heranzuziehen. Aus diesem Grund ist zu prüfen, inwieweit der Standort des geplanten Kinderspielplatzes bzw. die Schallschutzmaßnahme in Richtung Kinderspielplatz geeignet sind.</li> <li>→ Durch die gewerbliche Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes (K&amp;K Keramik) werden die SOW für allgemeine Wohngebiete im geplanten Baugebiet am IO 3 ebenfalls überschritten. Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionen an den Grenzen des betroffenen Baufeldes werden in der schalltechnischen Untersuchung nicht aufgezeigt. Es wird empfohlen, die Lage des Baufeldes entsprechend zu überprüfen und die Planunterlagen gegebenenfalls anzupassen. Auch in diesem Bereich würde durch die Planung eine künstliche Gemengelage geschaffen werden.</li> </ul> <p>- Einwirkungen auf das Plangebiet durch Straßenverkehrsräusche - betroffene Festsetzung Nr. 2.6.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Gegen die Planung bestehen im Hinblick auf die o.g. Festsetzung Bedenken, da die ermittelten Lärmpegelbereiche nicht korrekt erfasst worden sind. Unter Berücksichtigung der Nr. 4.4.5 zur DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit Nr. 7 der DIN 4109-1:2016-07 kommt es entgegen der schalltechnischen Untersuchung in einigen Bereichen im nördlichen Teil zu einem Lärmpegelbereich IV. Das Gutachten ist dahingehend zu überarbeiten und anzupassen. Bezugnehmend auf die geplante Festsetzung Nr. 2.6.1 ergeht der Hinweis, dass durch Festlegung der Schallschutzklasse 2 für die Fenster aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes nicht sichergestellt werden kann, dass die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109, auch unter Berücksichtigung der im SG Immissionsschutz überschlägig ermittelten Lärmpegelbereiche (hier bis zum IV) erfüllt werden.</li> <li>→ Für die weitere Planung wird empfohlen, die Planzeichnungen dahingehend anzupassen, dass</li> </ul>	<p>Durch das Büro akib Bauplanung und Bauphysik wurde im Dezember 2019 ein weiteres Gutachten erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in den Planunterlagen ergänzt.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

nur die Gebäudeseiten gekennzeichnet werden (entsprechend der noch korrekt zu ermittelnden Lärmpegelbereiche) an die besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gestellt werden. Hierzu wird empfohlen, mindestens die Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämm -Maß festzulegen, welches sich entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 ergibt. Dabei ist zu beachten, dass diese Anforderungen an den Schallschutz als Mindestanforderungen anzusehen sind und lediglich die Aufgabe haben, öffentlich-rechtliche Mindestanforderungen an den Schallschutz zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren zu stellen.

→ In dem Bebauungsplan sollte auf die Überschreitung der SOW und damit der eingeschränkten Nutzung der Außenbereichsflächen hingewiesen werden.

#### Urbanes Gebiet

Die Ausführungen zum urbanen Gebiet sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht nachvollziehbar. Durch die Festsetzung soll es zu einer Verschärfung der schalltechnischen Anforderungen kommen und der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sowie der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe entgegenwirken. In einem urbanen Gebiet ist für die Anwohner mehr Lärm hinzunehmen als in einem Mischgebiet (ausgenommen nachts) oder als in einem allgemeinen Wohngebiet. Siedeln sich Anlagen, von denen Geräusche auf das Plangebiet einwirken an, ist durch die Anwohner in urbanen Gebieten mehr Lärm hinzunehmen. Ggf. ist eine spätere Änderung des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet dann nicht mehr möglich.

Den Ausführungen zum Immissionsschutz im Umweltbericht kann nicht gefolgt werden. Hierzu wird auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.02.2018 verwiesen (siehe Anlage).

#### SG Naturschutz

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

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. Die Beeinträchtigungen sind nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als Eingriffsausgleichs-Gegenüberstellung zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen untersetzt. Die Entsieglungsmaßnahmen und die vorgeschlagenen Gehölzpflanzungen mit einer Größe von 9.221 m<sup>2</sup> (Seite 25 ff.- Punkt 4.2 des Grünordnerischen Fachbeitrages zur Biotopbewertung und

Das derzeit vorhandene Gewerbe hat Bestandsschutz.

Im Rahmen künftiger objektkonkreter Bauvorhaben werden entsprechende Nachweise im Genehmigungsverfahren geprüft.

Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bilanzierung des Eingriffs, Seite 10 des Umweltberichtes und textliche Festsetzung des Grünordnungsplanes) sind als Kompensation geeignet

### **SG Wasserrecht**

#### Fachbereich Abwasser

##### Schmutzwasser

Die Verlegung der Schmutzwasserleitungen im Wohngebiet ist nach § 55 Abs. 5 SächsWG 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

##### Niederschlagswasser

An den verschiedenen Stellen im B-Plan (Teil G Begründung 4.2.2 Technische Erschließung, 5.6.8 Regenwasserversickerung, Textliche Festsetzungen - „2.5 Regenwasserversickerung“, Umweltbericht (S. 47/48) wird die Regenwasserentsorgung unterschiedlich dargestellt. Forderungen:

1. Damit von den geplanten Versickerungsanlagen eine Schädigung und/oder Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser nicht verursacht wird, ist ein Direktkontakt zum Grundwasser nicht zulässig. Die Versickerung von Regenwasser über Schächte, wie in [2] vorzugsweise empfohlen, ist nicht bzw. nur im Ausnahmefall (z.B. akuter Platzmangel) erlaubnisfähig.
2. Die Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung an das erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser sind zu beachten. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, besteht Erlaubnispflicht.
3. Die Ausführung von Mulden- und Rigolenanlagen ist anzustreben.
4. Die ortskonkrete Versickerungsfähigkeit ist mit geeigneten Mitteln / Verfahren für jede Versickerungsanlage nachzuweisen.
5. Der Nachweis für die schadlose Überflutung der jeweiligen Grundstücke muss erbracht werden (Überflutungsnachweis).
6. Eine wie in den Ausführungen des B-Plans geplante Regenwasserrückhaltung ist nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.
7. Es wird um Abgleich der Beschreibung der Regenwasserentsorgung gebeten. Im Wortlaut der Technischen Erschließung unter Punkt 4.2.2, Teil G, Begründung soll das Regenwasser im Bereich der privaten Grünfläche versickert werden. Lt. den übrigen Textstellen (Textliche Festsetzungen, Umweltbericht) soll das Regenwasser in der öffentlichen bzw. zentralen Grünfläche versickert werden. Es ist auch die Rede von einer Regenrückhaltung.
8. Die Verlegung von Regenwasserleitungen im Wohngebiet ist nach § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

#### Fachbereich Grundwasser/wassergefährdende Stoffe

Das Vorhaben liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Der Standort liegt im Betriebsplangebiet der LMBV mbH für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges. Der Zustrom weist eine bergbauliche Beeinflussung durch das Restloch

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weitergehenden Erschließung beachtet.

Die Planteile wurden aufeinander abgestimmt und die Forderungen in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

des ehemaligen Tagebaues Delitzsch Südwest auf. Zudem besteht ca. 800 m südwestlich des Standortes eine natürliche, hydraulische Verbindung quartärer und tertiärer Grundwasserleiter (GWL) über das weitverzweigte, elsterkaltzeitlich angelegte Delitzscher Rinnensystem. Über die Restlöcher der umgebenden ehem. Braunkohlentagebaue besteht zudem eine großräumige Kopplung zwischen dem Oberflächenwasser und GWL 5. Die bestehende Beeinträchtigung der Grundwasserdynamik sowie –beschaffenheit im GWL 5 ist demzufolge überwiegend auf montanhydrologische, aber auch auf natürliche Einflussfaktoren zurückzuführen.

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 Bohrergebnisse 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 Sächs.HohlVO angezeigt. Zum Sachverhalt sollte vor weiteren Planungsarbeiten eine bergbehördliche Mitteilung des Sächsischen Oberbergamtes eingeholt werden.

#### **Ordnungsamt** **SG Brandschutz**

In Bezug auf den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz wird vorausgesetzt, dass die Schutzziele aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) und ff. berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau realisiert werden. Zum oben genannten Bebauungsplan ergeben sich folgende Hinweise:

1. Für Fahrzeuge der Feuerwehr (auch überörtlich) und des Rettungsdienstes ist die ganzjährige Nutzbarkeit der Zufahrten zu gewährleisten. Entsprechend sind die Zufahrten herzustellen. 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

Der Passus wurde in die Hinweise Punkt C 5 aufgenommen.

Das Sächsische Oberbergamt wurde am Verfahren beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt

Flächen für die Feuerwehr" mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Eine lichte Breite geradliniger Zufahrten von mindestens 3 m ist zu garantieren. Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge wird durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert, wenn die in der Tabelle den Außenradien der Gruppen zugeordneten Mindestbreiten nicht unterschritten werden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

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 W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Objektschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mind. 96 m<sup>3</sup>/h, bereitgestellt über mindestens zwei Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.
3. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird. Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten und der einzelnen Leitungsverlegungen ist auf die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu achten. An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten.

Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 27.11.2017	
<p><b><u>Bauordnungs- und Planungsamt</u></b></p> <p><b>SG Planungsrecht/Koordinierung</b></p> <p><u>Zu den Rechtsgrundlagen:</u></p> <p>Die angegebenen Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren. Alternativ empfiehlt es sich, die Gesetzlichkeit mit dem Nachsatz „in der derzeit gültigen Fassung“ anzugeben.</p> <p>Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll ein ausgebautes Dachgeschoss bis 45° Dachneigung als Vollgeschoss gelten. Diese Festsetzung ist nicht möglich, da sich die Definition des Vollgeschosses ausschließlich nach § 90 Abs. 2 SächsBO richtet.</p> <p>Gemäß der Festsetzung 2.1.3 Garagengebäude ist eine Überschreitung der max. Wandhöhe von 3 m bei Grenzgaragen entgegen der SächsBO zulässig.</p> <p>Gemäß der Festsetzung 2.3 Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen [...] als geschnittene Hecke mit einer Höhe von 1,80m zulässig. Es besteht Bedenken, dass die Sicht im Kreuzungsbereich beeinträchtigt ist.</p> <p><u>Zum Verfahren:</u></p> <p>Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch entwickelt wird, bedarf dieser keiner Genehmigung durch das LRA Nordsachsen.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan:</u></p> <p>Für die Darstellung des Wohngebietes ist die Farbe gemäß PlanZV zu verwenden.</p> <p><u>Zur Planzeichnung:</u></p> <p>Auf dem zukünftigen Entwurf der Planzeichnung ist ein Nordpfeil zu ergänzen.</p> <p>Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung soll die geplante Schallschutzwand nördlich des vorhandenen Gewerbebetriebes unter anderem auf privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünfläche des Kinderspielplatzes errichtet werden. In diesem Zusammenhang geben wir zu bedenken, dass private Grünflächen eine Bebaubarkeit der erfassten Fläche grundsätzlich ausschließen und dass bauliche Anlagen auf öffentlichen Grünflächen nur zulässig sind, wenn sie der jeweiligen Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) entsprechen und zudem den Charakter einer Grünfläche nicht widersprechen.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist allerdings nicht zu erkennen, inwiefern die Lärmschutzwand der Zweckbestimmung des Kinderspielplatzes dient und damit in der öffentlichen</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen werden bei jedem neuem Planstand aktualisiert. Auf den Nachsatz wird verzichtet.</p> <p>Die Festsetzung wurde gestrichen.</p> <p>Diese Festsetzung wurde gestrichen.</p> <p>Die Höhe der Einfriedung wurde reduziert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Nachweis wurde entsprechend beachtet.</p> <p>Der Nachweis wurde entsprechend eingearbeitet.</p> <p>Die Lärmschutzwand wurde in die Baufläche (Flurstück 17/4 und 228/17) verschoben.</p>

Grünfläche zulässig sein soll. Desweiteren schließt auch die festgesetzte private Grünfläche eine Bebauung mit einer Lärmschutzwand an dieser Stelle aus. Wir regen daher an, die Lärmschutzwand in das Baufeld aufzunehmen.

Desweiteren erfolgt der Hinweis, dass die geplante Lärmschutzwand Abstandsflächen wirft.

Auf der Planzeichnung befindet sich einmal die Ausweisung mit dem bestehenden Gewerbebetrieb und einmal nach Wegfall des bestehenden Gewerbes. Zum einen werden bei dem bestehenden Gewerbe private Grünflächen festgesetzt, welche nördlich und westlich des bestehenden Gewerbes als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(=Ausgleichsmaßnahme) ausgewiesen werden sollen. Im Gegenzug dazu fallen diese vormals festgesetzten privaten Grünflächen dem Baufeld zu, wenn der Gewerbebetrieb wegfällt. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob sich durch den Wegfall der privaten Grünflächen (mit Ausgleichsmaßnahmen) ein Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan ergibt.

Desweiteren ist es in besonderen Fällen nach § 9 Abs. 2 BauGB grundsätzlich möglich, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Dieser „besondere Fall“ und die sich daraus ergebende aufschiebende Bedingung sind im Bebauungsplan festzusetzen. Ein Verweis in der Begründung ist dafür unzureichend. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum die Ausweisungen nach dem Wegfall des bestehenden Gewerbes auf dem Flurstück 17/4 der Gemarkung Delitzsch Flur 6 nicht von vornherein im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Da lediglich der Bestandschutz der vorhandenen gewerblichen Anlagen festgesetzt wird und gemäß den Festsetzungen die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan ausgeschlossen sind, ist eine mögliche Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in diesem Teilbereich (auch bei Vorliegen eines Baufeldes) ohnehin nicht möglich.

Im Teil B - Festsetzungen durch Planzeichen (Legende) werden Sichtdreiecke in die sonstigen Festsetzungen und Darstellungen aufgenommen. Diese findet man aber nicht auf der Planzeichnung. Es stellt sich daher die Frage, ob Sichtdreiecke im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen oder andernfalls aus der Legende entfallen können. Dies gilt auch für die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen. Diese wurden in die Legende als Planzeichen aufgenommen, werden allerdings nicht auf der Planzeichnung ausgewiesen.

Unter dem Punkt Sonstige Festsetzungen und Darstellungen wird unter der Überschrift „Maß der baulichen Nutzung“ die Nutzungsschablone hinsichtlich der

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Alternative bei Wegfall des durch Bestand geschützten Gewerbes wurde gestrichen.

Die Festsetzungen in der Planzeichnung (Legende) wurden mit der Planzeichnung abgeglichen. Die Darstellung der Sichtdreiecke dient zur Information von freizuhaltenden Flächen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend eingearbeitet.

unterschiedlichen Festsetzungen definiert. Da allerdings auch Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und Bauweise erfolgen, regen wir an die Überschrift „Maß der baulichen Nutzung“ durch „Nutzungsschablone“ zu ersetzen.

Zur besseren Übersicht sollte überdacht werden, die Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen auch in den Nutzungsschablonen aufzunehmen und damit auf der Planzeichnung darzustellen.

Das gesamte Baufeld des WA | ist mit rötlichen Querstreifen überlagert. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, was mit dieser Darstellung ausgesagt werden soll. Sofern es sich um Flächen für Grunddienstbarkeiten handeln sollte, stellt sich die Frage, ob dieser Bereich letztlich bebaubar ist. Wir bitten um Klärung dieser Darstellung und der damit verbundenen Festsetzung. Desweiteren befinden sich die festgesetzten Fußwege innerhalb der Baugrenzen. Da diese dargestellten Verkehrsflächen eine Bebauung mit Gebäuden ausschließen, sollte diese Darstellung dahingehend überarbeitet werden, dass die Baugrenzen (ähnlich wie bei den sonstigen Straßenverkehrsflächen) um die Verkehrsflächen herum gelegt werden.

Zu den geplanten Festsetzungen des WA III ergeben sich folgende Hinweise:

Gemäß der Nutzungsschablone soll im WA III eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächen 1,2 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Desweiteren werden die unterschiedlichen Baufelder sowohl durch eine „Knödellinie“ als auch durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt. Zur eindeutigen Festsetzung der unterschiedlichen Baufelder sind daher Nutzungsschablonen für die jeweiligen Baufelder in den Bebauungsplan zu ergänzen.

#### Zur Begründung:

Zu dem Punkt 3.2 der Begründung erfolgt der Hinweis, dass sich die besagten Flurstücke in der Gemarkung Delitzsch Flur 1 befinden. Diese Angabe ist zu ergänzen. Eine Gemarkung Delitzsch ist unzureichend.

Im Punkt 4.1.1 Städtebauliches Konzept wird beschrieben, dass das Konzept des Bebauungsplanes eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorsieht. Trotz dieser detaillierten Vorstellung, wäre allerdings auch ein eingeschossiges Wohngebäude in diesen Bereich aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig, da die gewählten Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit lediglich Höchstmaße sind. Vor diesem Hintergrund wäre zu überdenken, ob die gewählten Festsetzungen zur Geschossigkeit nicht vielmehr als zwingend vorgeschrieben werden sollten, um das angestrebte städtebauliche Konzept auch umsetzen zu können. Diese Intention einer viergeschossigen Bebauung als Geschosswohnungsbau wird auch in den Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung in der Begründung deutlich.

In der Nutzungsschablone ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auf weitere Höhenangaben auf der Planzeichnung wurde deshalb verzichtet.

Das Baufeld WA I wurde überarbeitet.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend eingearbeitet.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend eingearbeitet.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend eingearbeitet.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend eingearbeitet.

Die max. Zahl der Vollgeschosse variiert im Baufeld. Das Städtebauliche Konzept muss sich den Marktbedingungen anpassen. Mit den gestiegenen Immobilien- und Grundstückspreisen ist die Ausnutzung des Grundstückes zur Schaffung möglichst vielen Wohnraums gegeben.

Laut der Begründung Punkt 4.2.2 wird für die Errichtung einer Trafostation ein Platz im Bebauungsplan vorgesehen. Dieser ist demzufolge auch in der Planzeichnung mit der entsprechenden Darstellung nach Nr. 7 der PlanzV darzustellen.

Desweiteren sind nach diesem Punkt die in Betrieb befindlichen Versorgungsanlagen der Stadtwerke Delitzsch grundsätzlich von Überbauung, Anschüttungen von Erdmassen und Bepflanzung freizuhalten. Abhängig davon, wo sich diese Versorgungsanlagen befinden, sollten diese als Leitungsrecht im Sinne des 8 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB mit einem entsprechenden Bauverbot dargestellt werden, um dies auch in der Planzeichnung kenntlich zu machen.

Hinsichtlich dem Punkt 5.1 Art der baulichen Nutzung stellt sich die Frage ob die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein sollten (wie im ersten Absatz beschrieben) oder ob nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein sollen (wie im zweiten Absatz beschrieben).

Da im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich über Baugrenzen festgesetzt werden, kann im Punkt 5.5 der Begründung der Bezug auf eine vordere Baulinie gestrichen werden.

Redaktionelle Hinweise:

Punkt 4.2.1

Die Erschließung der südlichen Grundstücke erfolgt über den Kyhnaer Weg. Dies ist mehrfach in der Begründung zu korrigieren.

### **SG Denkmalschutz**

#### Belange des baulichen Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Im Plangebiet sind in der aktuellen Liste der Kulturdenkmäler im Freistaat Sachsen keine baulichen oder gärtnerischen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) erfasst.

#### 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.

#### Folgende Auflagen sind zu erwarten:

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

Es wurden Flächen für Versorgungsanlagen in der Planzeichnung ergänzt. Da sich diese unmittelbar neben öffentl. Verkehrsflächen befinden, sind Bauverbote nicht notwendig.

Die Art der baulichen Nutzung wurde überarbeitet.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend eingearbeitet.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend eingearbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wurde in den Teil Hinweise aufgenommen.

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

Weitere Hinweise:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (frühneolithische und slawische Siedlung, mittelalterliche Ortskerne und unbekannte Siedlungsspuren).

Zum Abschluss der Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

Der Vorhabenträger / Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten der archäologischen Ausgrabungen, der konservatorischen Sicherung der Funde und Dokumentation der Befunde verpflichtet werden.

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

**Umweltamt**

**SG Abfall/Bodenschutz**

1 Tenor

Da in Voruntersuchungen Anhaltspunkte für altlastenbedingte Grundwasser- und Bodenbelastungen ermittelt wurden, besteht eine Prüfungspflicht der Gemeinde, ob und wie eine Nutzung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden kann.

Aufgrund der geplanten Versiegelung unbebauter Böden können erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen durch Müllentsorgungsfahrzeuge gewährleistet sein muss.

2 Sachstand und Bewertung

2.1 Altlasten

Die im Teil C unter Punkt 3.2 und im Teil G (Begründung) unter Pkt. 7.2 getroffene Feststellung, dass sich im Planbereich keine registrierten Altlastverdachtsflächen befinden, ist nicht zutreffend.

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

AKZ	Bezeichnung	Lage (Flurstück)	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
74200015	Grünes Zentrum	Kyhnaer Weg 26 (17/17)	OU abgeschl.	Überwachen
74200017	Autozentrum GmbH	Kyhnaer Weg 10 (18/4)	OU abgeschl.	Belassen

(OU - Orientierende Untersuchung)

Im Ergebnis der im Jahr 2014 durchgeführten orientierenden Untersuchung am Altstandort „Grünes Zentrum Delitzsch“ [Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH] deutete die Beschaffenheit des Grundwassers auf eine nutzungsbezogene Belastung hin, wobei der Zusammenhang mit der ehemaligen Gärtnerei nicht

Die durchgeführten Analysen ergaben Bereiche, die nur auf die Anordnung des Spielplatzes Einfluss haben.

In den Ausführungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Boden wird ausführlich auf die Bodenbewertung eingegangen. Die Erschließungsstraßen insbesondere die Dimensionierung der Wendeanlagen erfolgte in Abstimmung mit den Kreiswerken Delitzsch.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Anpassungen in der Planurkunde und der Begründung wurden vorgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zweifelsfrei festgestellt werden konnte. Die am Standort nachgewiesenen Verbindungen Bentazon, Mecoprop und Prometryn gehören zu den bundesweit am häufigsten im Grundwasser vorkommenden Pflanzenschutzmitteln. Da diese Wirkstoffe im Betrachtungszeitraum 2014 noch zugelassen waren, ist die Beeinflussung der Grundwasserbeschaffenheit ebenfalls durch die in der näheren Umgebung andauernde landwirtschaftliche Nutzung möglich. Zur Validierung der Analyseergebnisse wurde vom Gutachter eine Wiederholungsuntersuchung für das Grundwasser empfohlen und durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen fachtechnisch bestätigt. Diese Wiederholungsuntersuchung erfolgt nochmals im Rahmen der Amtsermittlung durch den Landkreis Nordsachsen und ist für das Frühjahr 2018 geplant.

Am Standort „Autozentrum Delitzsch“ konnten im Rahmen der orientierenden Untersuchung [Dr. Eisele GmbH; 2006] keine kritischen Boden- und Bodenluftbelastungen mit nutzungsspezifischen Parametern festgestellt werden. Im Bereich der drei Kontaminationsverdachtsflächen (Altöllager, Leichtflüssigkeitsabscheider, Federschmiede) waren im Grundwasser teilweise geringe Verunreinigungen mit BTEX (bis 20 µg/l) und LHKW (6,7 µg/l) ermittelt worden. Da die Fachbehörde [RP Leipzig; 18.01.2007] diese Grundwasserbelastung als lokal begrenzt und mit geringer Schadstofffracht einschätzte, waren weitere Gefahrenuntersuchungen als nicht erforderlich erachtet worden. Eine Nutzung des Grundwassers auf dem Untersuchungsgrundstück und in unmittelbarer Nachbarschaft soll jedoch unterlassen werden.

Für das Schutzgut Boden wurde auf beiden Altlastverdachtsflächen unter den zum Untersuchungszeitpunkt vorliegenden Nutzungsbedingungen (ungenutzt/gewerbliche Nutzung) kein Erfordernis für weitere Altlastenerkundungs- oder -behandlungsmaßnahmen abgeleitet. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Untergrund {z.B. Leitungsverlegung) jedoch lokal mit dem Antreffen von kontaminiertem Boden zu rechnen ist. Bei Nutzungsänderungen des Grundstücks hin zu einer sensibleren Nutzung (Wohnstandort) ist die Gefährdungsbewertung zu aktualisieren.

### 2.2 Bodenschutz

Im Rahmen des Vorhabens ist eine bebaubare Grundfläche von 39.000 m<sup>2</sup> möglich. Dabei handelt es sich nicht nur um bereits versiegelte, sondern auch um derzeit landwirtschaftlich genutzte Böden. Diese Böden weisen ein sehr hohes biotisches Ertragspotential und Wasserspeichervermögen auf und verfügen somit über Werte und Funktionen besonderer Bedeutung. Dementsprechend sind Eingriffe in diese Böden zu bilanzieren und durch bodenbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

### 2.3 Abfallwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.

Eine Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung wurde durchgeführt und ist im Umweltbericht enthalten.

Um eine ordnungsgemäße Entsorgung der im Wohngebiet anfallenden Abfälle zu sichern, muss eine sichere Befahrbarkeit durch Müllentsorgungsfahrzeuge (sowohl vorwärts als auch rückwärts) gewährleistet sein. Hinsichtlich der Dimensionierung müssen daher die Anforderungen der DGUV-Regel 114-601 nachweisbar eingehalten werden. Schleppkurvenradien sind gemäß den Anforderungen der RaSt06 zu dimensionieren.

### 3 Handlungsbedarf

#### 3.1 Altlasten

Der Träger der Bauleitplanung hat beim Zusammenstellen des Planungsmaterials Gefährdungen, die aus der Überplanung von Altlastverdachtsflächen für die Gesundheit von Menschen resultieren, aufzuklären. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung von Grundstücken mit Altlastverdachtsflächen ist im Rahmen der Umweltprüfung im B-Plan-Verfahren eine Neubewertung des altlastrelevanten Gefährdungspotentials durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob eine relevante Grundwasserbelastung vorliegt, aus der sich möglicherweise Nutzungsbeschränkungen ergeben. Falls die vorhandene Datenlage für eine entsprechende Bewertung nicht ausreicht, sind Untersuchungen durchzuführen. So kann u.a. eine auf den Wirkungspfad Boden - Mensch gerichtete Untersuchung nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit Anhang 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erforderlich sein. Alle altlastenrelevanten Sachverhalte sind darzustellen und dahingehend zu bewerten, ob die beabsichtigte Nutzung (Wohnbebauung) gefahrlos möglich ist. Falls erforderlich sind Maßnahmen vorzuschlagen, die die geplante Nutzung sicherstellen.

Diese Bewertung hat durch ein unabhängiges Ingenieurbüro zu erfolgen, das die für diese Aufgabe erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt. Das Ingenieurbüro sollte die Sachkunde entsprechend § 18 BBodSchG bzw. nach § 36 GewO nachweisen.

#### 3.2 Bodenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung sind folgende bodenschutzfachliche Sachverhalte zu erarbeiten:

1. Bestandsaufnahme Schutzgut Boden:  
Beschreibung der Verbreitung der Bodentypen im Plangebiet (nach KA5) und deren physikalische und chemische Eigenschaften (Bodenkarte BK 50 des LfULG), Bewertung des aktuellen Zustands der natürlichen Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte des LfULG).
2. Prognose über Zustand des Schutzgutes Boden nach Umsetzung des Vorhabens:  
Flächenangaben zum Umgriff des Bebauungsplans und zum derzeitigen / künftigen Versiegelungsgrad hinsichtlich der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden (Flächenbilanz), Ermittlung, Beschreibung und Darstellung der Vorhabensauswirkungen auf den Boden (bau- und anlagebedingt), Beurteilung der Empfindlichkeit des Bodens gegenüber der(n) geplanten Nutzung(en), Abschätzung des Zustandes der Bodenfunktionen im Ergebnis der zu

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.

Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

erwartenden Einwirkungen (Darstellung der Eingriffe in das Schutzgut Boden im Rahmen einer Bilanzierung).

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Kompensation:

Beschreibung möglicher Vorkehrungen zur Vermeidung/Minimierung der Bodenbelastungen auf das dem Vorhaben angemessene Maß, Erarbeitung von Vorschlägen für bodenbezogene Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen (Entsiegelungen, Aufwertung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im Gemeindegebiet). Im Ergebnis der Bewertung der Vorhabensauswirkungen auf das Schutzgut Boden ist darzustellen, wie der Boden vor schädlichen Veränderungen soweit wie möglich bewahrt werden kann. Der Boden ist als Funktionsträger zu erhalten.

3.3 Afallwirtschaft

Aus den Unterlagen muss eindeutig hervorgehen, dass die Dimensionierung der Erschließungsstraßen so geplant wird, dass die Abfallentsorgung durch die Müllfahrzeuge gewährleistet ist, so dass eine sichere Befahrung möglich ist. Dazu sind sämtliche Verkehrsflächen nachvollziehbar zu bemaßen.

4 Hinweis

Die im Planbereich befindlichen Grundwassermessstellen sind vor Zerstörung zu sichern.

**SG Immissionsschutz**

Es ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen werden. Durch Feuerungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie Luft-Wärmepumpen kann es jedoch zu Belästigungen kommen. Es wird um Übernahme folgender Hinweise in den Bebauungsplan gebeten:

- a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten 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“, aufgenommen werden.
- b) Da eine unterschiedliche Geschosshöhe im Plangebiet zulässig ist, kann es zu Belästigungen durch Rauchgas von Feuerungsanlagen kommen. Zur Vermeidung der Belästigungen sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen werden. So müssen z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.

Der Passus wurde in die Hinweise Punkt C 4 Grundwasser aufgenommen.

Die Anmerkungen wurden in die Hinweise Punkt C 7 Immissionsschutz aufgenommen.

Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

- c) Durch die Solarkollektoren kann es zu schädliche Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, als Hinweis in den Bebauungsplan folgende Minderungsmaßnahmen aufzunehmen:
- matte Oberflächen der Module,
  - veränderter Neigungswinkel der Module,
  - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung und
  - Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

### 3. Einwirkungen auf den Vorhabenstandort

In den vorgelegten Unterlagen wird mitgeteilt, dass ein Schallgutachten erstellt werden soll/erstellt wurde. Dieses sollte zur Prüfung der unteren Immissionsschutzbehörde vorgelegt werden.

Auf den Vorhabenstandort wirken Geräusche durch den Straßenverkehr und die Gewerbebetriebe, welche sich auch innerhalb des Bebauungsplangebietes „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ befinden, ein. Im Bebauungsplangebiet befinden sich nach unseren Erkenntnissen die K&K Keramik sowie Bauunternehmen. Südlich des Vorhabenstandortes befindet sich der Club „Pointzero“. Auch wenn zukünftig geplant ist, den Standort anders zu nutzen, ist der Club zu betrachten, wenn er zum Zeitpunkt des Bauplanungsverfahrens noch besteht. Eine Betrachtung kann jedoch entfallen, wenn die Wohnhäuser südlich des Kyhnaer Weges (Delitzsch Flur 1, Flurstücke 55/4 bis 55/19) nach ihrer tatsächlichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen, da sich die Immissionsorte damit näher befinden. Nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Hallesche Straße; westlich verläuft die Bundesstraße 184.

Die vorgenannten Geräuschquellen sind im Schallgutachten mit zu betrachten. Dabei ist zu beachten, dass die o.g. Aufzählung nicht abschließend ist. Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 als Orientierung zur Beurteilung von Geräuschen. Danach sollen gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 in allgemeinen Wohngebieten folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden.

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.

### SG Naturschutz

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im

Im Rahmen des B-Plan-Entwurfes wurden verschiedene Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die Unterlagen eingearbeitet. Außerdem liegen die Gutachten als Anlage dem Auslegungsexemplar bei.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

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.

Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH-relevanter Aspekte für die Umweltprüfung (Scoping) sind nicht betroffen. Es sind artenschutzrechtliche Belange zu besorgen.

Der unteren Naturschutzbehörde ist ein aussagekräftiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Prüfung dieser Belange vorzulegen.

Die Beeinträchtigungen sind nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu untersetzen.

Zur Erfassung von Kompensationsflächen (Import) durch die untere Naturschutzbehörde sind diese nach Bestätigung in geforderter Datenstruktur einzureichen.

### **SG Wasserrecht**

#### Abwasser

Zur schmutzwasserseitigen Erschließung des B-Plan-Gebietes gibt es keine Einwände.

Die Errichtung von neuen Schmutzwasserleitungen ist gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Das im Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Flächen und privaten Grundstücken soll versickert werden. Eine grundlegende Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und zu Grundwasserverhältnissen im geplanten B-Plan-Gebiet fehlt in der Begründung des B-Plans.

Bzgl. der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswasser ist folgendes zu beachten:

1. Eine grundlegende Aussage zur Versickerungsfähigkeit und zu den Grundwasserverhältnissen im Gebiet ist in der Begründung zu ergänzen.
2. Die Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen sind zu beachten.
3. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bedingt bei Errichtung von Mulden oder Rigolen einen Abstand zum höchsten mittleren Grundwasserstand von mindestens 1 m und einen versickerungsfähigen Untergrund (DWA Regelwerk A 138).
4. Bei der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf den öffentlichen Flächen und privaten Grundstücken muss ausreichend Fläche vorhanden sein, damit das Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann und die benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die Errichtung von möglichen Rückhaltesystemen.
5. Die Errichtung von neuen Regenwasserleitungen ist gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

#### Oberirdische Gewässer

Die Forderungen/Anmerkungen wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung beachtet. Die Anmerkungen wurden in die textlichen Festsetzungen Punkt 2.5 Regenwasser aufgenommen

Es befinden sich keine Gewässer im B-Plan-Gebiet. Das B-Plan-Gebiet befindet sich auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

#### Grundwasser/wassergefährdende Stoffe

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu berücksichtigen: Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz).

Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (8§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

#### Straßenverkehrsamt

##### **SG Straßenverkehrsbehörde**

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde gibt es keine Einwände/Ergänzungen.

Die Zuständigkeit ist ausschließlich bei der unteren Verkehrsbehörde der Großen Kreisstadt Delitzsch.

#### Ordnungsamt

##### **SG Brandschutz**

Aus Sicht der unteren Brand- und Katastrophenschutzbehörde sind nachfolgend dargestellte Gesichtspunkte des Brandschutzes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtliche) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen im Wendehammer ist zu unterbinden.

Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtlich) eine jederzeit ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h muss im Umkreis (Radius) von 300 Metern von Objekten entnommen werden können. Die Mindestzeit für die Entnahme beträgt 2 Stunden.

##### **SG Allgemeines und besonderes Ordnungsrecht**

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.

Der Vollzug der Kampfmittelverordnung gemäß 5 68 (2) SächsPolG fällt in die Zuständigkeit der Ortspolizeibehörden. Die Stadtverwaltung Delitzsch ist diesbezüglich zu beteiligen.

**Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft**  
**SG Landwirtschaft**

Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde führt der Bebauungsplan zu keiner negativen Beeinflussung der vorhandenen Agrarstruktur. Er dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden in zentrumsnaher und verkehrsgünstiger Lage. Dem Bebauungsplan kann zugestimmt werden, dennoch muss mit den Bewirtschaftern der landwirtschaftlichen Flächen zeitnah in Kontakt getreten werden, um den Flächenverlust ggf. anderweitig zu kompensieren, so dass keine wirtschaftlichen Nachteile für die Landwirtschaftsbetriebe entstehen.

Die Stadtverwaltung Delitzsch wurde am Verfahren beteiligt.

Die Grundstücke befinden sich in Eigentum der Bauträger.  
Pachtverträge sind nicht bekannt.

### 2.3.15 Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau Verwaltungsgesellschaft mbH

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 19.05.2021</b>	
<p>Nach erneuter Prüfung der uns übergebenen Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan mit Stand 2021 teilen wir Ihnen mit, dass es keiner erneuten Stellungnahme der LMBV bedarf.</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 07.12.2017 (EW-199-2017) haben wir Auskunft zum Plangebiet gegeben. Diese Stellungnahme behält in allen ihren Ausführungspunkten weiterhin ihre Gültigkeit. Da keine Änderung des Plangebietes vorliegt, sind von unserer Seite keine weiteren Hinweise erforderlich.</p> <p>Seitens der LMBV bestehen keine Bedenken oder Einwände gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße" der Stadt Delitzsch.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 28.08.2018</b>	
Die Stellungnahme vom 07.12.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 07.12.2017</b>	
<p>Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen in den zuständigen Fachabteilungen übermitteln wir Ihnen folgende Hinweise zum o. g. Bebauungsplan:</p> <p>» Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV, jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Delitzsch-Südwest/Breitenfeld. Der Grundwasserwiederanstieg ist weitgehend abgeschlossen.</p> <p>» Es wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand unseres hydrogeologischen Modelles ein flurnaher Grundwasserstandes 2 m unter Geländeoberkante einstellen. Zu beachten sind allerdings niederschlagsbedingte jahreszeitliche Schwankungen im Grundwasserleiter, welche bis zu 1m betragen können. In den westlichen Bereichen der Fläche können teilweise Grundwasserflurabstände von weniger als 1 m auftreten, dies ist bei zukünftigen Bebauungen zwingend zu beachten!</p> <p>» Es liegt im Grundwasserleiter GWL 1.5. mit ca. 500 mg/l eine erhöhte Sulfatkonzentration vor. Das Grundwasser im dazu herangezogenen Pegel (GWM) 5810 ist schwach betonangreifend (DIN 4030: "XA1").</p> <p>» Es befinden sich die Grundwassermessstellen DSW 5810 (RW 4521970; HW 5709828), DSW 6121 (RW 4522205;</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Planunterlagen unter Hinweise Punkt C 4 Grundwasser aufgenommen.</p>

HW 5709638) und DSW 6122 (RW 4522220; HW 5709597), welche in der Anlage dargestellt sind, innerhalb des Plangebietes. Diese werden aufgrund behördlicher Forderungen regelmäßig gemessen und beprobt und sind daher zwingend zu erhalten. Ein Rückbau der Grundwassermessstellen ist nicht vorgesehen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass sich im östlichen Teil des Plangebietes die ehemalige Braunkohlentiefbaugrube Nr. 231 Gemeinnsinn befindet. Gefährdungen durch verwahrte unterirdische Hohlräume mit Restrisiko sind nicht auszuschließen. Es handelt sich hierbei um Altbergbau ohne Rechtsnachfolge. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Sächsischen Oberbergamt.

» Es sind keine registrierten Altlastverdachtsflächen im Kataster der LMBV vorhanden. Es ist jedoch bekannt, dass eine Altlastverdachtsfläche im Kataster der Umweltbehörde erfasst ist. Es handelt sich dabei um die AKZ 74200015 – Gruenes Zentrum. Weitere Informationen hierzu sind bei der zuständigen Behörde einzuholen.

» Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich kein Grundeigentum sowie kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV.

In der beigefügten thematischen Karte sind die uns bekannten bergbaulichen Gegebenheiten und technischen Anlagen im Planbereich dargestellt. Die Vollständigkeit dieser Angaben kann nicht garantiert werden.

Wird zur Kenntnis genommen. Das sächsische Oberbergamt wurde im Verfahren beteiligt, entsprechende Hinweise auf den Altbergbau sind in den Planunterlagen enthalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

### 2.3.16 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (2) / 4a (3) BauGB v. 03.05.2021</b></p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S.v. 868 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Anlagen beträgt dabei in der Regel 0,4m - 0,6m im Gehwegbereich und 0,8 - 1,0m im Fahrbahnbereich.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte informieren Sie den künftigen Bauherren davon, dass für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0 80 03 30 19 03 oder über <a href="https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss">https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss</a> notwendig ist.</p> <p>Wir senden Ihnen hiermit eine Liste an Fragen zu Ihrem Bauvorhaben, um dieses besser kennen zu lernen. Sie können die Antworten unkompliziert direkt in die jeweilige Zeile schreiben. Anhand dieser Angaben können wir für Sie den sog. Ausbaumentscheid in unserem Hause starten.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Grundlage für die Ausbaumentscheidung eine möglichst vollständige Beantwortung der beigefügten Punkte bedingt, damit wir uns ein umfassendes Bild zu Ihrem Projekt machen können, Über das Ergebnis informieren ich Sie dann umgehend. Erst dann ist es uns möglich, Ihnen seriöse Angaben zu möglichen Bandbreiten bzw. einer grundsätzlichen Möglichkeit der Erschließung durch uns zu geben.</p> <p>---</p> <p><i>[Der folgende Fragekatalog der Telekom an Bauherren wurde an dieser Stelle weggelassen]</i></p> <p>---</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Von einer gesonderten Information der privaten Bauherren durch die Stadt Delitzsch wird Abstand genommen. Die jeweiligen Bauherren haben die Informationen zur telekommunikativen Erschließung eigenständig einzuholen.</p>

### 2.3.17 Abwägung zur Stellungnahme Fam. Bachner, Fam. Ganscyk, Fa. Geik, Fam. Pilz

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 3 (1) BauGB v. 15.11.2017</b>	
<p>Auf den Flurstücken 18/4 und anteilig 18/3 der Flur 1, Gemarkung Delitzsch soll den Betrieb Kunze Baustoffservice GmbH in der jetzigen Form Bestandsschutz erhalten. Im Lärmgutachten wird erläutert, welche erhöhte Lärmbelastung auf die nicht geschützten Grundstücke des Kyhnaer Weges 55/7, 55/8, 55/9, 55/10 und 55/11 fallen. Das neue Bebauungsgebiet wird geschützt durch eine fast durchgängige Bebauung westlich des Gewerbebetriebes, die gegenüberliegenden Grundstücke sind hingegen schutzlos.</p> <p>Eine Lärmbelastung durch den Gewerbebetrieb ist bereits jetzt höher als erlaubt und eine zusätzliche Verkehrslärmbelastung von dem neu zu errichtenden Wohngebiet ist demnach nicht tragbar. Auf Grund der Größe von Anliefer-LKWs mit Sattelaufleger für das Gewerbegrundstück 18/4 und 18/3 der Flur 1, Gemarkung Delitzsch erfolgen die Be- und Endladeprozesse mittels Gabelstapler auf der öffentlichen Straße Kyhnaer Weg und es kommt zu starken Beeinträchtigungen durch parkende LKWs. Die Zu- und Ausfahrten des Gewerbebetriebes sind viel zu schmal.</p> <p>„Für die Anzahl der neuen Bewohner wird nur im Verhältnis eine geringe Belastung für die jetzige Stadt erfolgen.“ Das trifft nicht für die Anwohner im Kyhnaer Weg zu, hier stellt die geplante Straßenführung des neuen Baugebietes eine zunehmende Lärmbelastung dar. Es ist nicht nachvollziehbar warum ca. 90 % der geplanten Bebauung WA II und WA III mit ca. 100 Wohneinheiten (ca. 59 Einfamilienhäuser und ca. 13 kleine Wohnanlagen – 3geschossig) durch 2 Stichstraßen über den Kyhnaer Weg verkehrstechnisch angebunden werden sollen.</p> <p>„Das Regenwasser der öffentlichen Straße und der privaten Grundstücke des neuen Bebauungsgebietes ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.“ Die derzeitigen Anrainer des Kyhnaer Weges haben keine Erlaubnis, Regenwasser einzuleiten. Der Anschluss an das öffentliche Netz wurde aus Gründen der Überlastung begrenzt. Wo soll das Regenwasser der öffentlichen Straße versickern? Auf den veröffentlichten Planzeichnungen sind keine Regenauffangbecken erkennbar. Die Angabe zum steigenden Grundwasser durch das neue Baugebiet auf Grund der Versickerung aller bebauten Flächen auf eigenen Grundstücken fehlt.</p>	<p>Durch die zusätzliche Bebauung geht keine Lärmerhöhung aus, die auf die angrenzende Bebauung außerhalb des B-Plan-Gebietes Einfluss hat. Lärmbelastung, die von bestehendem Gewerbe ausgehend auf bestehende Wohnbebauung Einfluss hat, ist nicht Bestandteil dieses B-Plan-Verfahrens.</p> <p>Unzureichende Möglichkeiten des Anlieferverkehrs mit Ausweich auf die öffentliche Straße ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.</p> <p>Die Verkehrsführung wurde geändert. Neben den beiden Anbindungen am Kyhnaer Weg sind zwei Anbindungen an die Hallesche Straße ergänzt worden.</p> <p>Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt. Eine gedrosselte Ableitung ist den nördlich gelegenen Kanal ist möglich.</p> <p>Durch die Versickerung des Oberflächenwassers der privaten Flächen ist nicht mit einem Anstieg des Grundwasserstandes zu rechnen.</p>

### 2.3.18 Abwägung zur Stellungnahme Fam. Sens

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 3 (2) BauGB v. 22.08.2018</b>	
<p>Es wird davon ausgegangen, dass für den Fall einer Teilung bzw. weiteren Bebauung des Grundstückes eine zusätzliche Grundstückszufahrt im Bereich des geplanten Wendehammers angelegt werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, so müsste eine Alternative Verkehrsanbindung für diese rückwärtige Erschließung angelegt werden.</p>	<p>Eine Zufahrt von der Wendeanlage ist möglich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Stadtverwaltung Delitzsch zu stellen.</p>
<b>Stellungnahme gem. § 3 (1) BauGB v. 13.11.2017</b>	
<p>1. Baufeld und Bebaubarkeit Erweiterung des Baufeldes auf den gesamten Bereich des Grundstückes 17/21 Entfall der Anhängigkeit der Bebaubarkeit vom vorhandenen Gewerbe</p> <p>2. Straßenanschluss Verlängerung der Fahrbahn, dass ein rückwärtiger Anschluss des Grundstückes möglich ist</p> <p>3. Straßenanschluss zur Halleschen Straße Anlage mind. eines Anschlusses an die Hallesche Straße</p>	<p>Wurde eingearbeitet</p> <p>Das Grundstück besitzt einen Anschluss an den Kyhnaer Weg. Ein weiterer Anschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>Wurde eingearbeitet</p>

### 2.3.19 Abwägung zur Stellungnahme des Landesverein Sächsischer Heimatschutz

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 17.11.2017</b></p>	
<p>Der Landesverein befürwortet eine vielseitige Bebauung unter der Voraussetzung, dass die bauliche Gestaltung nicht von Beliebigkeit bestimmt wird. Wir fordern deshalb eine gestalterisch „geordnete Vielfalt“ und dies erfordert weitgehend einheitliche, geschlossene Dachlandschaften für die Wohngebiete innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Eine ungeordnete Durchmischung von Dachformen lehnen wir ab. Aufgrund der Größe des Wohngebietes ist die äußere Gestaltung baulicher Anlagen eine Voraussetzung, um ein ästhetisch anspruchsvolles Erscheinungsbild der neuen Wohnsiedlung zu schaffen. Dies ist mit den Festsetzungen 5.7.1 „Gestaltung baulicher Anlagen“ nicht gewährleistet. Für einzelne Wohngebiete oder Häuserzeilen sollten Grundfarben in erdfarbener Tönung und unterschiedlicher Helligkeitswerte festgelegt werden.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wurde überarbeitet.</p> <p>Dennoch gibt es keine Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Fassaden. Auch sind weiterhin verschiedene Dachformen zugelassen. Eine Einschränkung würde die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren stark einschränken und die Akzeptanz des Baugebietes behindern.</p>

### 2.3.20 Abwägung zur Stellungnahme (Nr. 28) der Stadt Delitzsch, Ordnungsamt

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 16.08.2018</b>	
<p>Nach Sichtung der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Nordsachsen, ist für das betreffende Gebiet bekannt.</p> <p>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) vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.</p> <p>Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt die Ortpolizeibehörde, jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt entgegen.</p>	<p>Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen und als Hinweis C 12 in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
<b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 17.11.2017</b>	
<p>Für das Gebiet ist keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt.</p> <p>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) vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.</p> <p>Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt die Ortpolizeibehörde, jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt entgegen.</p>	<p>Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen und als Hinweis C 12 in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

### 2.3.21 Abwägung zur Stellungnahme (Nr. 25) des Zweckverbandes Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 20.08.2018</b>	
Verweis auf die Stellungnahme vom 20.11.2017	
<b>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 20.11.2017</b>	
<p>Neu- oder Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind von Seiten DERAWA nicht vorgesehen. Jedoch werden aus jetziger Sicht im Rahmen dieser Erschließungsmaßnahme Neuverlegungen notwendig.</p> <p>Diesbezüglich bitten wir um rechtzeitige Information, da die Planung und Verlegung neuer Trinkwasseranlagen nur durch die DERAWA, auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger, realisiert wird.</p> <p>Die Erschließungskosten werden im vorgenannten Vertrag geregelt. Entsprechend der AVBWasserV hat der Vorhabenträger 70 % der Herstellungskosten für die Versorgungsleitungen (Baukostenzuschuss) zu tragen. Die Kosten für die Hausanschlussleitungen werden dem Bauherren/Bauträger der betreffenden Grundstücke in Rechnung gestellt.</p> <p>Eine Vorverlegung von Grundstücksanschlüssen sollte aus technischen und hygienischen Gründen vermieden werden.</p> <p>Bei der Betrachtung der Löschwasserversorgung wird erwähnt, dass DERAWA Trinkwasser für Löschzwecke ohne Lieferverpflichtung als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten zu Verfügung stellt. Dieser Grundschutz wird nur über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert.</p> <p>Sollte aufgrund dieser beabsichtigten Wohnbebauung Veränderungen an den in den angrenzenden Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen erforderlich werden oder andere Aufwendungen entstehen, sind sämtliche Kosten durch den Verursacher zu tragen.</p> <p>Bei der vorgesehenen Erschließung dieser Flächen gehen wir davon aus, dass sich die Leitungstrassen der Hauptversorgungsleitungen im öffentlichen Bereich befinden.</p> <p>Bei Neuanpflanzungen sind die Mindestabstände zu unseren Trinkwasseranlagen zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der weitergehenden Erschließungsplanung beachtet.</p>

### 2.3.22 Abwägung zur Stellungnahme (Nr. 22) der Kreiswerke Delitzsch GmbH

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 22.04.2021</i>	
<i>Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB v. 21.11.2017</i>	
Die Kreiswerke Delitzsch GmbH als Beauftragter Dritter des Landkreises Nordsachsen für die kommunale Abfallentsorgung meldet Bedenken an, da die Belange der Straßennutzung durch die Abfallfahrzeuge nicht berücksichtigt wurden.	In Abstimmung mit den Kreiswerken wurden die Wendeanlagen den Erfordernissen angepasst.

### 2.3.23 Abwägung zur Stellungnahme (Nr. 3) des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<b><i>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB v. 28.08.2018</i></b>	
Hinweis zu Pkt 2.3 Flächennutzungsplan, S. 180 Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche sowie als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.