

Anlage zur DS 175-17

Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Alte Stadtgärtnerei“ wurde vom Landratsamt Nordsachsen am 20.12.2016 und am 21.08.2017 erteilt.

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vom 20.12.2016	
<p>Bauordnungs- und Planungsamt</p> <p><u>SG Planungsrecht/Koordinierung</u></p> <p><i>Zu den Festsetzungen.</i></p> <p>Entsprechend der vorliegenden Begründung zur Art der baulichen Nutzung sollen im geplanten allgemeinen Wohngebiet neben den Wohngebäuden auch Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig sein. Nach § 13 BauNVO sind allerdings in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO lediglich Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Es stehen daher nur Teile (< 50 %) von sonst anders genutzten Gebäuden zur Verfügung. Die BauNVO hält diese Baugebiete von sonst freiberuflich genutzten Gebäuden frei. Ganze Gebäude, die für die Ausübung freier Gebäude genutzt werden sollen, sind nach § 13 BauNVO lediglich in den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 BauNVO zulässig. Eine Zulässigkeit der Gebäude für freie Berufe scheidet daher im allgemeinen Wohngebiet aus.</p> <p>Es erfolgt lediglich der Hinweis, dass § 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausschließlich nicht störende Handwerksbetriebe umfasst, die der Versorgung des Gebietes dienen. Sofern diese Handwerksbetriebe einen Wirkungskreis haben, der außerhalb des Gebietes liegt, sind diese als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 zu bewerten. Im Plangebiet werden dagegen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p>Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen ausschließlich Wohngebäude und freie Berufe zulässig sein. Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Es stellt sich die Frage nach der Zulässigkeit von „die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften“ nach § 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Diese sind in den Festsetzungen des</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Zulässigkeit für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überarbeitet.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet. Es werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die Zulässigkeit von „die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften“ nach § 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>

Bebauungsplanes nicht geregelt, wodurch diese nach den Vorgaben der BauNVO allgemein zulässig wären, da kein Ausschluss oder eine sonstige Reglementierung vorgenommen wurde. Sofern dies durch die Stadt Delitzsch nicht beabsichtigt sein sollte, ist eine Festsetzung zu diesen Anlagen zu treffen.

Auf Grund der ausgeschlossenen Nutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergibt sich der Verdacht, dass es sich bei dem allgemeinen Wohngebiet vielmehr um ein reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO handelt. Sofern an der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets festgehalten werden sollte, ist zu begründen, in welchen Punkten sich die geplanten Festsetzungen von denen eines reinen Wohngebietes unterscheiden.

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nebenanlagen und beispielsweise Garagen bleiben gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Da folglich die Geschossfläche ausschließlich in den Vollgeschossen ermittelt wird, ist es bei zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht ersichtlich, auf welche Weise eine Geschossflächenzahl von 1,2 erreicht werden kann (max. wäre eine GFZ von 0,8 möglich).

Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen.

Auf der anderen Seite sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten und nicht in der Vorgartenzone zulässig. Dies wird dadurch begründet, dass eine begrünte Vorgartenzone geschaffen werden soll und andererseits versiegelte Flächen für lange Grundstückszufahrten eingeschränkt werden sollen. Es wird zu bedenken gegeben, dass sich durch die Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls Versiegelungen und ggf. Zufahrten zu den Stellplätzen im rückwärtigen Bereich ergeben können.

Zum Verfahren:

Im Anschreiben und in der öffentlichen Bekanntmachung wird zum Ausdruck gebracht, dass ein Umweltbericht nicht erforderlich wäre. Dies ist unzutreffend. Der Bebauungsplan wird weder als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um Aussagen bezüglich der Unterscheidung zum reinen Wohngebiet ergänzt.

Die betreffende Festsetzung wurde geändert.

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen in der Vorgartenzone soll insbesondere freiberuflich Tätigen die Möglichkeit geboten werden, notwendige Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen und damit ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes zu verhindern. Die Festsetzung bleibt erhalten.

Den Planungsunterlagen wird ein separater Umweltbericht beigelegt.

<p>BauGB noch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, sondern im zweistufigen Regelverfahren. Folglich wird nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der Umweltbericht ist daher für diesen Bebauungsplan Pflicht.</p> <p>Es wird um die Beteiligung des Regionalen Planungsverbandes und der Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen gebeten.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen.</p> <p><i>Redaktionelle Hinweise:</i></p> <p>Auf Seite 16 der Begründung wurde der gesetzliche Verweis der Baulinie versehentlich auf § 3 Abs. 2 BauNVO gesetzt (statt § 23 Abs. 2 BauNVO).</p>	<p>Der Regionale Planungsverband sowie die Landesdirektion Sachsen wurden am Bauleitverfahren beteiligt.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der gesetzliche Verweis wurde korrigiert.</p>
<p><u>SG Denkmalschutz</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der aktuellen Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen keine Baudenkmale registriert. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Stadtpark Delitzsch, der in der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen registriert ist. Der Stadtpark verlangt einen Umgebungsschutz. Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.</p> <p>Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, zum Chronist-Lehmann-Weg eine einheitliche Baulinie vorzugeben und in dem entstehenden Vorgartenbereich keine Garagen, Carports oder Nebenanlagen zuzulassen, wird für gut befunden. Ebenso die Festsetzung, die Einfriedungen zum Chronist-Lehmann-Weg nur durch Metallzäune oder</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Satzungstext und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die diesbezüglichen Festsetzungen bleiben unverändert.</p>

Hecken zuzulassen. An diesen Festsetzungen sollte unbedingt festgehalten werden.

Im Interesse eines möglichst einheitlichen und gediegenen Eindruckes sollten Metallzäune nur in der Farbgebung anthrazit und für die Hecken eine Wuchshöhe von mindestens 1 m vorgegeben werden.

Empfehlung:

Entlang des Chronist-Lehmann-Weges sind Stadtvillen (zweigeschossig + Staffelgeschoss) geplant. Für die Staffelgeschosse sind Pultdächer mit einer Neigung von 7-10° vorgesehen. Für den Bautyp der Stadtvilla sind Flachdächer mindestens ebenso gut geeignet und würden nicht von Gebäude zu Gebäude ggf. in unterschiedliche Richtungen geneigt sein. Insofern scheinen Flachdächer gut geeignet zu sein, um ein relativ homogenes Erscheinungsbild der Häuser zum Chronist-Lehmann-Weg zu generieren.

Alternativ wäre ggf. auch zu überlegen, sich mit gestalterischen Vorgaben bezüglich Form und Farben zurückzuhalten und die Gestaltung der Gebäude zum Gegenstand eines Architektenwettbewerbes zu machen. Das wäre allerdings nur gut umsetzbar, wenn alle Gebäude aus einer Hand errichtet werden.

Archäologischer Denkmalschutz

Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Die Genehmigungspflicht für das 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 können. Das Landesamt für Archäologie Sachsen (Herr Dr. Brestrich, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Tel.: 0351 8926 611, Wolfgang.Brestrich@lfa.sachsen.de) ist mindestens 3 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) vom Vorhabenträger über den exakten Baubeginn zu informieren. Die schriftliche Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und deren Telefonnummern benennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede

Die Anregung wurde in die Begründung übernommen.

Das Flachdach wurde als zulässige Dachform in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Möglichkeit eines Architektenwettbewerbes wird geprüft.

Die Hinweise wurden in den Satzungstext und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

<p>mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.</p> <p>Unabhängig davon ist die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG zu beachten.</p> <p>Auszug § 20 SächsDSchG (1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.</p>	
<p>Umweltamt</p> <p><u>SG Abfall / Bodenschutz</u></p> <p><i>Tenor</i></p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken hinsichtlich der Bereitstellungsmöglichkeiten für Müllbehälter zur Abholung durch die Abfallsammelfahrzeuge.</p> <p><i>Sachstand und Bewertung</i></p> <p>Seitens der unteren Abfallbehörde wird kritisch gesehen, dass der geplante Wendekreis am Ende der Stichstraße nicht groß genug ist, um von den Abfallsammelfahrzeugen gefahrlos befahren zu werden. Obwohl keine Maße angegeben sind, ist anhand der Größenverhältnisse anzunehmen, dass der Wendekreis nicht den in § 16 Abs. 4 der Abfallwirtschafts-satzung geforderten Durchmesser von 24 m aufweist. Ein Befahren der Stichstraße kann daher aus Sicherheitsgründen (Gefahr beim Rückwärtsfahren) von den Fahrern abgelehnt werden. Die zur Abholung bereitzustellenden Müllbehälter müssten dann am</p>	<p>An der Mündung der Stichstraße in den Chronist-Lehmann-Weg wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Müllentsorgung vorgesehen.</p>

<p>Chronist-Lehmann-Weg bereitgestellt werden. Daher sollte von vornherein eine öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung an der Mündung der Stichstraße eingeplant werden.</p>	
<p><u>SG Immissionsschutz</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Planung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Nach Kenntnisstand des SG Immissionsschutz befinden sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes keine Gewerbebetriebe oder andere lärmintensive Nutzungen. Dies wurde auch durch die Ausführungen der Stadt Delitzsch bestätigt.</p> <p>Ausgenommen hiervon ist das Stadtfest „Peter & Paul“, welches einmal jährlich an einem Wochenende im gesamten Stadtgebiet stattfindet. Größere Veranstaltungen, die möglicherweise schädliche Umweltauswirkungen durch Schall auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen verursachen können, sind gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI mit Stand vom 13.05.2015 zu bewerten. Bei der Ausführung des Stadtfestes ist das allgemeine Wohngebiet durch die Stadt Delitzsch mit zu betrachten und zu berücksichtigen. Ggf. sind Maßnahmen im Rahmen der Veranstaltungsplanung zum Schutz vor Schallimmissionen zu treffen.</p> <p>Es wird empfohlen, zum Immissionsschutz folgende Hinweise in den B-Plan mit aufzunehmen:</p> <p>a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI – Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>

<p>Lärm bei stationären Geräten“, Stand 28.08.2013 in den B-Plan aufgenommen werden. Fundstelle: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere Geräte.pdf</p> <p>b) Weiterhin sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) hingewiesen werden. Insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV.</p> <p>c) Durch die Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen(Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, als Hinweis in den B-Plan folgende Minderungsmaßnahmen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - matte Oberflächen der Module - veränderter Neigungswinkel der Module - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung - Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante 	
<p><u>SG Naturschutz</u></p> <p>Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 25 und 27 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt. Östlich grenzt das LSG „Loberaue“ unmittelbar an.</p> <p>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92 / 43 / EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79 / 409 / EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.</p> <p>Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH-relevanter Aspekte für die Umweltprüfung (Scoping) sind nicht betroffen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange für die Planfläche in Ortsrandlage wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag – Artenschutzgutachten des Sachverständigen S. Reuter vom 06.07.2016 – dargestellt und in den Umweltbericht (Kapitel 6.3) übernommen.</p> <p>Die in der vorliegenden Planungsunterlage vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen, die Pflanzung von 6 Bäumen im Stadtpark zur</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Kompensation von 5.500 Wertpunkten und das Anbringen von 4 Nistkästen in der Nähe des Plangebietes werden anerkannt. Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität StU 16-18 zu verwenden.</p> <p>Ansonsten gibt es zum Vorentwurf bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad der vorgesehenen Untersuchungen keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Zur Erfassung der Kompensationsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde wird gebeten, diese nach Bestätigung in der geforderten Datenstruktur einzureichen.</p>	<p>Die geforderte Pflanzqualität wurde in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung übernommen.</p> <p>Die geforderten Daten werden der unteren Naturschutzbehörde übergeben.</p>
<p><u>SG Wasserrecht</u></p> <p>Der B-Plan ist hinsichtlich der Festlegungen zur Versickerung zu präzisieren.</p> <p>Sollte das Sickervermögen des Bodens nicht ausreichend sein, sind nach Möglichkeit entsprechende Rückhaltesysteme vorzusehen, die eine zeitlich versetzte Versickerung bzw. ein Zuführung zum Vorfluter ermöglichen.</p> <p>Zwei am Plangebiet anliegende Grundwassermessstellen der LMBV zeigen über einen Messzeitraum von 8 Jahren für den Pegel 5858 einen durchschnittlichen Grundwasserstand von 1,2 m unter Geländeoberkante. Der Grundwasserstand am Pegel 5902 kann im Durchschnitt mit 2,0 m unter Geländeoberkante angegeben werden.</p> <p>In den Festsetzungen und der Begründung ist eindeutig festzulegen, wie die Entsorgung des Niederschlagswassers der privaten Flächen erfolgen soll. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasserbedingt bei Errichtung von Mulden oder Rigolen einen Abstand zum höchsten mittleren Grundwasserstand von mind. 1 m (DWA Regelwerk A 138). Bei dem Grundwasserabstand zur Geländeoberkante von 1,2 m – 2,0 m ist diese Sickerstrecke dabei sicher nicht immer realisierbar. Sollte eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers festgelegt werden, muss dafür auf den privaten Grundstücken ausreichend Fläche vorhanden sein, damit die privaten Grundstücke sich nicht gegenseitig beeinträchtigen. Gleiches gilt für die Errichtung von möglichen Rückhaltesystemen.</p> <p><i>Hinweise:</i></p>	<p>In der Begründung wurden Hinweise bezüglich der Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser ergänzt.</p> <p>Die Fachplanung zur Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser der versiegelten Flächen in den Lober wird vom Abwasserzweckverband AZVD beantragt. (laut Stellungnahme des AZVD vom 21.12.2016) Im Bebauungsplangebiet entstehen relativ große Grundstücke mit ca. 1.000 bis 1.500 m² Größe. Bei einer Grundflächenzahl GFZ von max. 0,4 bleibt noch ausreichend unversiegelte Fläche für die Niederschlagswasserversickerung.</p>

<p>Geplante Niederschlagswassereinleitungen als Entwässerung der öffentlichen Straßen in den Lober bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde.</p> <p>Das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser, das nicht in gemeinsamen Anlagen eingeleitet oder von gewerblich genutzten Flächen abgeleitet wird, kann unter dem Gemeingebrauch eingestuft werden (vgl. § 25 Satz 2 Nr. 1 WHG i.V.m. § 16 Abs. 1 Satz 2 SächsWG).</p> <p>Die Errichtung von Einleitbauwerken am Lober bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG durch die zuständige Wasserbehörde.</p> <p>Die Errichtung von neuen Regenwasserleitungen und Schmutzwasserleitungen ist gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.</p> <p>Die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde vom 22. und 25.04.2016 behalten ihre Gültigkeit.</p>	
<p>Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde vom 27.04.2016</p>	
<p>Überschwemmungsgebiete sind von dem B-Plan nicht betroffen.</p> <p>Unmittelbar an dem Chronist-Lehmann-Weg verläuft der Lober als Gewässer 1. Ordnung. Es ist der nach § 38 WHG i.V.m. § 24 Abs. 2 SächsWG festgelegte Gewässerrandstreifen von 5 m innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen einzuhalten. Die Verbote nach § 38 Abs. 4 WHG sind zu beachten.</p> <p>Trinkwasserschutzgebiete sind von dem B-Plan nicht betroffen.</p> <p><i>Anmerkungen zur möglichen Grundwassersituation</i></p> <p>Der betreffende Bereich liegt vollständig im Vernässungsgebiet der Loberaue. Hier sind i.d.R. bis 3 m unter Gelände Auelehme ausgebildet, welche zudem organische Böden (Mudden, Torfe) enthalten können. Bei organischer Ausbildung konnte es zudem durch die Grundwasserabsenkung des Braunkohlenbergbaus zu irreversiblen Geländeformungen kommen. Innerhalb der Aue ist grundsätzlich mit flurnahem Grundwasserstand zwischen 0,3 und 1 m unter Geländeoberkante zu rechnen, welcher sich im Extremfall auch geländegleich einstellen kann. Der Baubereich liegt innerhalb des Betriebsplanes „Folgen des Grundwasserwiederanstieges im Tagebaukomplex Delitzsch SW / Breitenfeld“ der LMBV mbH, wofür jährlich ein hydrodynamischer Bericht erstellt und der Abgleich zwischen den Ergebnissen</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Derzeit befindet sich zwischen Chronist-Lehmann-Weg und Lober ein ca. 10 m breiter, mit Bäumen bewachsener Grünstreifen. Dieser Grünstreifen bleibt erhalten.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Hinweise zur Grundwassersituation wurden in die Begründung zum B-Plan übernommen</p>

<p>der Stichtagsmessung und den geohydrologischen Modellergebnissen vorgenommen wird. Die aktuellen Informationen sollten deshalb durch den Vorhabenträger bei der LMBV mbH beschafft werden. Spezifische örtliche Fachinformationen zum Baugrund und Wasserstand können nur aus der genauen Kenntnis der Örtlichkeit sowie unter Beachtung historischer Unterlagen abgeleitet werden. Im konkreten Fall ist über bindigen Schichten ggf. auch aufstauendes Schichtenwasser zu beachten, so dass grundsätzlich Aufschlüsse je Bauobjekt abgeteuft werden sollten.</p> <p>Langjährig beobachtete Messstellen des Landesmessnetzes existieren in unmittelbarer Nähe nicht. Historisch traten Hochwasserereignisse mit leichten Überschwemmungen auf (letztmalig 1956), welche infolge bergbaulich initiiertes, großräumiger Veränderungen der Vorflutsituation seitdem nicht mehr beobachtet werden.</p>	
<p>Ordnungsamt</p> <p><u>SG Allgemeines und besonders Ordnungsrecht</u></p> <p>Der Vollzug der Kampfmittelverordnung gemäß § 68 (2) SächsPolG fällt in die Zuständigkeit der Ortspolizeibehörden. Die Stadtverwaltung Delitzsch ist diesbezüglich zuständig.</p>	<p>Das Ordnungsamt der Stadtverwaltung Delitzsch wurde am Bauleitverfahren beteiligt.</p>
<p><i>Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB vom 21.08.2017</i></p>	
<p><u>Bauordnungs- und Planungsamt</u> SG Planungsrecht / Koordinierung</p> <p>Die angegebenen Rechtsgrundlagen bedürfen einer Überprüfung auf ihre jeweilige Aktualität. Beispielsweise wurde das BauGB zuletzt am 20.07.2017 geändert. Um diesen Konflikt zu vermeiden, kann auch der Nachsatz „In der derzeit gültigen Fassung“ angegeben werden.</p> <p>Redaktionelle Hinweise: Im zweiten Satz von Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen sollte auf § 23 (2) BauGB verwiesen werden. Dieser Verweis ist auch in den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung zu korrigieren.</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.</p> <p>Die Aussagen beziehen sich auf die BauNVO. Der § 23 BauGB ist weggefallen..</p>
<p>SG Denkmalschutz</p> <p>Die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die zwischenzeitlich vorgenommene Änderung des Planes dergestalt, dass nun nur eine zweigeschossige</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>

<p>Bebauung zulässig ist, wird begrüßt. Der erste kursiv gedruckte Absatz der Stellungnahme vom 20.12.2016 kann damit entfallen. Die Pflanzung von 6 Bäumen im Stadtpark (als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme) bedarf der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p><u>Umweltamt</u> SG Abfall / Bodenschutz</p> <p><u>1. Tenor</u></p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Die Bedenken aus abfallwirtschaftlicher Sicht aus der Beteiligung zum Vorentwurf sind aufgrund der vorgenommenen Änderungen ausgeräumt.</p> <p><u>2. Sachstand und Bewertung</u></p> <p>Die seitens der unteren Abfallbehörde kritisch gesehene Situation zur Abfallentsorgung, konkret die Dimensionierung des Wendekreises am Ende der Stichstraße bzw. die mangelnde Fläche zur regelmäßigen Bereitstellung von Abfallbehältern zur Abholung durch den öffentlich rechtlichen Entsorger müsste mit dem im vorgelegten Entwurf eingezeichneten Abstellplatz für Müllbehälter praktikabel verbessert worden sein. Weitere Bedenken seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen nicht.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>SG Immissionsschutz</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan „Alte Stadtgärtnerei“. Gemäß der Begründung ist jedoch die Aufstellung eines „Mini“-BHKW's geplant. Hierzu bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken.</p> <p><u>1. Vorbemerkung</u></p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>

auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

2. Einwirkungen auf das Vorhaben

Nach Kenntnisstand des SG Immissionsschutz befinden sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes keine Gewerbebetriebe oder andere lärmintensive Nutzungen. Dies wurde auch durch die Ausführungen der Stadt Delitzsch bestätigt.

Ausgenommen hiervon ist das Stadtfest „Peter & Paul“, welches einmal jährlich an einem Wochenende im gesamten Stadtgebiet stattfindet. Hierzu wurde bereits in der Stellungnahme vom 14.12.2016 hingewiesen. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Auswirkungen durch das Vorhaben

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan ist vorgesehen, ein „Mini“-BHKW zur Erzeugung von Wärme und Strom sowie eine Gasbrennwerttechnik aufzustellen. Nähere Erläuterungen (z.B. Standort, Feuerungswärmeleistung, Gebäudehülle) erfolgten nicht.

Durch BHKW-Anlagen können Immissionen auf die innerhalb und außerhalb des Plangebietes befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. So gehen von BHKW-Anlagen Luftverunreinigungen, Geräusche sowie tieffrequente Geräusche aus. Diese sollten in der weiteren Planung betrachtet und erläutert werden. Ggf. sind Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

4. Hinweise

Der Stadt Delitzsch wurde bereits in der Stellungnahme vom 20.12.2016 empfohlen, zum Immissionsschutz folgende Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

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

wird zur Kenntnis genommen

Die Planung und Realisierung der Wärme- Strom- und Gasversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung nach den anerkannten Regeln der Technik.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

<p>Fundstelle: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere Geräte.pdf</p> <p>b) Weiterhin sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) hingewiesen werden. Insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV.</p> <p>c) Durch die Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen(Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, als Hinweis in den B-Plan folgende Minderungsmaßnahmen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - matte Oberflächen der Module - veränderter Neigungswinkel der Module - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung - Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante <p>Um Übernahme der Hinweise in den Bebauungsplan wird erneut gebeten.</p>	
<p>SG Naturschutz</p> <p>Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar, da eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grünflächen Ziel der Planung ist.</p> <p>Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.</p> <p>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92 / 43 / EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79 / 409 / EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.</p> <p>Die Beeinträchtigungen wurden nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als einfache Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung bewertet und mit Kompensationsmaßnahmen untersetzt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag – Artenschutzgutachten des Sachverständigen S, Reuter vom 06.07.2016 dargestellt und in den Umweltbericht (Kapitel 6.3) übernommen.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>

<p>Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen, die Pflanzung von 6 Bäumen im Stadtpark zur Kompensation von 5.500 Wertpunkten und das Anbringen von zwei Bruthöhlen für Halbhöhlenbrüter, Entfernung zueinander ca. 20 m und vier Bruthöhlen für Höhlenbrüter, Durchmesser Einflugloch 26 und 32 mm, Material Holz in der Nähe des Plangebietes werden anerkannt. Diese sind im Planteil B – textliche Festsetzungen – Punkt 1.8 festgesetzt. Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität StU 16-18 zu verwenden.</p>	
<p>SG Wasserrecht</p> <p>Es ergeben sich keine weiterführenden Ergänzungen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ordnungsamt SG Brandschutz</p> <p>Aus Sicht der unteren Brand- und Katastrophenschutzbehörde bestehen zum geplanten Vorhaben keine Vorschläge, Hinweise, Anregungen und Bedenken.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Sollten sich bei der weiteren Arbeit am Bebauungsplan wesentliche Änderungen ergeben, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.</p> <p>Da die Satzung keiner Genehmigung nach BauGB bedarf, ist diese nach der Bekanntmachung dem Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde entsprechend § 4 Abs. 3 SächsGemO unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist ein Exemplar der ausgefertigten Planzeichnung, der Begründung sowie der vollständigen Verfahrensakte an das Bauordnungs- und Planungsamt zu übergeben.</p> <p>Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLPIG wird darauf hingewiesen, dass der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, als oberer Raumordnungsbehörde ein Exemplar der rechtskräftigen Satzung zu übergeben ist.</p> <p>Nach § 10 Abs. 2 BauGB soll der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Sobald der Bebauungsplan seine Rechtskraft erlangt hat, wird die Satzung beim Landratsamt Nordsachsen angezeigt und eine vollständige Verfahrensakte übergeben.</p> <p>Gleichzeitig erhält die Landesdirektion Sachsen ebenfalls eine vollständige Verfahrensakte.</p> <p>Nach Erlangung der Rechtskraft werden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Delitzsch sowie auf dem zentralen Landesportal Sachsen eingestellt.</p>

