

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Max Bachmeier
Friedhofstraße 1
94436 Simbach

Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung
Datum: 23.08.2018
Ihre Nachricht vom: 09.07.2018
Ihr Zeichen:
Aktenzeichen: 2017-06165
Bearbeiter: Herr Klewe
Zimmer: 378
Telefon: 03421 - 758 3132
Telefax: 03421 758 85 3110
E-Mail*: Thomas.Klewe@lra-nordsachsen.de
Besucheranschrift: Dr.-Belian-Straße 4, 04838 Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“, Stadt Delitzsch Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 09.07.2018
- Entwurf der Planzeichnung vom 30.05.2018 (M 1:1.000)
- Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ mit integrierter Grünordnung vom 30.05.2018 mit textlichen Festsetzungen, Festsetzungen durch Planzeichen, Hinweise, Umweltbericht, naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Anlage, artenschutzrechtliche Prüfung und Begründung
- Schalltechnische Untersuchung vom 28. Juni 2017
- Ergänzende Untersuchung des urbanen Gebietes vom 14.03.2018
- Grünordnungsplan vom 30.05.2018
- Grünordnerischer Fachbeitrag vom 30.05.2018
- Geotechnischer Bericht Teil 1 und Teil 2 vom 27.10.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab. Anbei wird als Anlage auch die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.02.2018 nachgereicht, welche leider nie an das Planungsbüro weitergeleitet wurde. Hierbei handelt es sich um ein Versäumnis des Bauordnungs- und Planungsamtes.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**
SG Planungsrecht/Koordinierung
SG Denkmalschutz

Landratsamt Nordsachsen Bankverbindung
Hauptsitz: Sparkasse Leipzig
Schlossstraße 27
04860 Torgau

IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17
BIC: WELADE8LXXX

Internet
info@lra-nordsachsen.de
www.landratsamt-nordsachsen.de
poststelle@lra-nordsachsen.de-mail.de

- **Umweltamt**
SG Abfall/Bodenschutz
SG Immissionsschutz
SG Naturschutz
SG Wasserrecht
- **Ordnungsamt**
SG Brandschutz

Von den folgenden Sachgebieten wurden Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

Bauordnungs- und Planungsamt **SG Planungsrecht/Koordinierung**

Zum vorliegenden Planentwurf ergeben sich folgende Hinweise und Bedenken (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Zur Begründung:

Punkt 2.3:

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.

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 Bürogebäuden (§ 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 Bestandschutz vermitteln.

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.

Im Punkt 5.6.1 fehlt bei den zulässigen Dachformen das flachgeneigte Pultdach, welches in den textlichen Festsetzungen in den WA II und III sowie im MU als zulässige Dachform definiert wurde. Folglich ist es in die Begründung ebenfalls aufzunehmen.

„Der neue Bauwerber weiß vor dem Kauf der Grundstück, 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.

Redaktionelle Hinweise:

In den Punkten 4.2.1, 4.2.2 und 5.6.7 handelt es sich um den Kyhnaer Weg (statt Kyhmaer Weg bzw. Khyner Weg in Punkt 4.2.1). Dies ist zu korrigieren.

Im Punkt 5.6.7 in der Überschrift handelt es sich um Schal|technische Auflagen.

Im Punkt 6 in der Begründung, ist der letzte Satz zu korrigieren „Ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser ist nicht vorhanden“.

In den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung steht im Punkt 1.1.2 Urbanes Gebiet, dass die Nutzungsdurchmischung nicht „Gleichwichtig“ sein muss. Hier sollte vielmehr das Wort „gleichgewichtig“ gemäß § 6a BauNVO genutzt werden.

Zum Bebauungsplan:

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).

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 Bau-

gebietes dar. Die Festsetzung des urbanen Gebietes bedarf daher einer städtebaulichen Begründung, da augenscheinlich ein allgemeines Wohngebiet geplant werden soll.

Die Angabe der Rechtsgrundlagen bedarf einer Aktualisierung, da das BauGB zuletzt am 03.11.2017 geändert wurde.

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. 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.

In einer Teilfläche des urbanen Gebiets fehlt die Nutzungsschablone (südlich WA III; getrennt durch eine Knödellinie).

Nach unserer Einschätzung sind die Knödellinien zwischen den Baufeldern des WA IV und WA II und WA II und WA III redundant, da die jeweiligen Baufelder ohnehin durch Verkehrsflächen und private Grünflächen klar getrennt werden.

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.

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.

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.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie **bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird**, mitzurechnen. Zudem darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der vorbenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

Daraus folgt, dass die festgesetzte maximale Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 durch die Tiefgarage maximal um 50 % (also 0,2) überschritten werden darf. Eine Grundflächenzahl von 0,8 ist dagegen nicht möglich und findet ihre Grenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zwei festgesetzten Grundflächenzahlen begründen zudem einen Widerspruch, da auf der einen Seite eine GRZ von 0,8 für Tiefgaragen festgesetzt werden soll, die allerdings auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Grundflächenzahl des allgemeinen Wohngebietes ohnehin mitzurechnen sind und folglich die GRZ von 0,4 massiv überschreiten würden. Die festgesetzte Grundflächenzahl im WA I ist daher auf 0,4 zu korrigieren.

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.

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.

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 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 (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 - 4 CN 3.12; BVerwG Urteil vom 29.09.2015 - 4 CN 1.15). Die thematische Gliederung kann sich dabei an der Liste der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientieren.

Die fehlende Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist ein beachtlicher Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB. Die Unbeachtlichkeitsregelung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 Alt. 2 kommt nur dann zur Anwendung, wenn einzelne Anga-

ben gefehlt haben, nicht jedoch, wenn die Angaben auf umweltbezogene Unterlagen in der Bekanntmachung überhaupt nicht enthalten sind.

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 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.

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

(sind in den textlichen Festsetzungen Teil Hinweise, Punkt 3.7 schon enthalten)

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 archäologischer Ausgrabungen, der konservatorischen Sicherung der Funde und der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden.
- Generell gilt, auch nach erfolgter Ausgrabung, die Meldepflicht von Funden nach § 20 SächsDSchG:
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 einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Umweltamt SG Abfall/Bodenschutz

- [1] Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Stand: 30.05.2018
- [2] Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Maßstab 1:1.000; Stand: 30.05.2018
- [3] Begründung zum Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Stand: 30.05.2018
- [4] Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Stand: 30.05.2018
- [5] Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ in Delitzsch

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 Wohnnutzung noch nicht genehmigt ist. Laut Ausführungen im Umweltbericht werden am Standort ggw. Bodenuntersuchungen zur Feststellung möglicher altlastenverursachter 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 µg/l) und LHKW (6,7 µg/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 [1] wird dargelegt, dass innerhalb der Baufelder eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Dies wird ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan [3] und in den textlichen Festsetzungen [4] dargestellt. Im gleichen Abschnitt des Umweltberichtes [1] wird zusätzlich beschrieben, dass für Bereiche, in denen Tiefgaragen errichtet werden, eine GRZ von 0,8 zulässig ist. Dies wird im Bebauungsplan [2] auch zeichnerisch so festgelegt, aber weder in der Begründung [3] noch in den textlichen Festsetzungen [4] benannt.

Eine GRZ von 0,8 bedeutet, dass in diesen Bereichen eine Versiegelung von Böden auf 80 % der Grundfläche möglich ist. Die Aussage in [3], 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 m², wie in [3] dargelegt, sondern ist um einiges höher zu bilanzieren.

Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, woraus sich die maximal bebaubare Grundfläche von 39.000 m² ergibt. In [3] wird die Wohnbaufläche mit 78.967 m² angegeben. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt dies eine maximal bebaubare Grundfläche von ca. 31.587 m².

Im Umweltbericht [1] 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 m² 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 [2] dargestellt, welche allerdings nur eine Fläche von 3.207 m² 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 Ab-

riss auch wieder bebaubar. Somit ist eine Entsiegelung innerhalb der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht mit einem Punktwert von 4 bilanzierbar, wie in [5] 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 in [5] bilanzierte Aufwertung des Landschaftsbildes ist bei einer möglichen nachfolgenden Bebauung der entsiegelten Flächen ebenfalls zu hinterfragen.

Die in [5] 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 in [5] 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 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 altlastbedingten Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers möglich ist, ist der Umweltbericht fortzuschreiben und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nord-sachsen dann entsprechend vorzulegen.

SG Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan Bedenken.

1. Vorbemerkung

Gemäß § 50 BImSchG 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 Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissions-

grenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Durch die Stadt Delitzsch ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines urbanen Gebietes in der Gemarkung Delitzsch Flur 1, Flurstücke 18/4, 18/3, 18/5, 17/12, 7/10, 17/11, 17/8, 17/21, 306/17, 17/5, 17/4, 228/17, 15/2, 15/3, 158/15, 330/16, 17/18, 17/17, 17/22, 17/3, 15/1, 18/6 und 17/13 geplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren im Bestand zwei Gewerbebetriebe sowie vereinzelte Wohnhäuser. Für den Bestandschutz der Gewerbebetriebe wird ein urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt, welches ein Wachstum der gewerblichen Nutzungen ausschließen soll. Zukünftig sollen die gewerblichen Nutzungen aufgegeben werden, so dass durch den Wegfall der Gewerbebetriebe weitere Baugebietsflächen für Wohnbebauungen entstehen.

Im Bebauungsplan erfolgte folgende textliche Festsetzung zum Immissionsschutz:

**„2.4.2 Schallschutzmaßnahmen auf Grund der beiden Gewerbebetriebe
Der Bereich der Gewerbebetriebe wird als urbanes Gebiet festgelegt.**

Somit gelten folgende Immissionsrichtwerte:

tags: 63 dB(A)

nachts 45 dB(A).

Der Gewerbebetrieb auf der Fl Nr 18/4 schirmt sich gegenüber der neu geplanten Bebauung selber ab.

Der Gewerbebetrieb auf der Fl Nr. 17/4 wird durch die Anordnung einer Schallschutzwand mit 2,50 m Höhe soweit abgeschirmt, dass Wohnbebauung gemäß den festgelegten Baugrenzen möglich ist.

Auf den an das Flurstück 17/4 abgrenzenden Grundstücken ist innerhalb der Roten Schallschutzlinie (63 dB Linie am Tag) keine Wohnbebauung zulässig. Beim Wegfall der Schallschutzwand sind die Baugrenzen für eine mögliche Wohnbebauung mittels Gutachten neu zu ermitteln.“

Als Nachweis wurde hierfür das Schreiben vom 14.03.2018 des Ingenieurbüros für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH vorgelegt.

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

2. Auswirkungen des Plangebietes

Der Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde vom 09.11.2017 wurde in der weiteren Planung berücksichtigt.

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

3. Einwirkungen auf das Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 als Orientierung zur Beurteilung von Geräuschen. Danach sollen gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte (SOW) nicht überschritten werden.

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)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	60 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	45 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

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

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

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

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 SOW für Mischgebiete vorliegt und somit auch der erforderlichen für allgemeine Wohngebiete.

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.

-> 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 Geräuschemissionen (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.

-> Durch die gewerbliche Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes (K&K Keramik) werden die SOW für allgemeine Wohngebiete im geplanten Baugebiet am IO 3 ebenfalls überschritten. Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschemissionen 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.

- Einwirkungen auf das Plangebiet durch Straßenverkehrsgeräusche - betroffene Festsetzung Nr. 2.6.1

-> 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.

Bezug nehmend 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.

-> Für die weitere Planung wird empfohlen, die Planzeichnungen dahingehend anzupassen, dass 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 Schalldämmmaß 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.

Umweltbericht

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 18/4, 18/3, 18/5, 17/12, 17/10, 17/8, 17/21, 306/17, 17/5, 17/, 228/17, 15/2, 15/3, 158/15, 330/16, 17/18, 17/17, 17/22, 17/3, 15/1, 18/6, 17/13, Flur 1 der Gemarkung Delitzsch mit einer Größe von 9,78 ha. Auf dem Planungsgebiet befindet sich zurzeit eine aufgelassene Gärtnerei mit integriertem Wertstoffhof und Landwirtschaftsfläche.

Es ist geplant, erschlossene Baugrundstücke für den Eigenheimbau und den Geschosswohnungsbau für ca. 481 EW zur Verfügung zu stellen.

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 untersetzt. Die Entsieglungsmaßnahmen und die vorgeschlagenen Gehölzpflanzungen mit einer Größe von 9.221 m² (Seite 25 ff.- Punkt 4.2 des Grünordnerischen Fachbeitrages zur Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs, Seite 10 des Umweltberichtes und textliche Festsetzung des Grünordnungsplanes) sind als Kompensation geeignet.

SG Wasserrecht

- [1] Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ mit integrierter Grünordnung vom 30.05.2018
- [2] Bodengutachten Baugrund Institut Richter vom 27.10.2017; Teil 1; Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit

[3] Bodengutachten Baugrund Institut Richter vom 27.10.2017; Teil 2; Gründungstechnische Angaben Teilfeld WA 1

Fachbereich Abwasser:

Schmutzwasser

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den AZV Delitzsch über den Hauptsammler im Kyhnaer Weg in Richtung Kläranlage Delitzsch.

Hinweis:

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

Niederschlagswasser

Sachstand:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu [1] ist zu prüfen, ob das Regenwasser der öffentlichen Straße und der privaten Grundstücke des neuen Baugebietes auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden kann. Grundlage der Bewertung ist das Bodengutachten vom Baugrund Institut Richter [2 + 3].

Die im Untersuchungsgebiet aufgeschlossene Schichtenfolge ist relativ homogen von bindiger Grundmoräne bedeckt. Die Untergrenze des Geschiebemergelhorizontes wurde in Tiefen zwischen 2,9 m und 4,0 m erreicht, wobei die Tiefenlage von Norden nach Süden hin zunimmt. Darunter lagert der regional verbreitete Grundwasserleiter (GWL) 1.5, welcher bei mittleren Wasserständen i.d.R. einen Druckgrundwasserspiegel aufbaut. Versickerungsfähige Böden stehen mit den Sanden und Kiesen ab Tiefen zwischen ca. 3 m und 3,5 m unter der Geländeoberfläche an.

Die Ermittlung der Durchlässigkeit der potentiell versickerungsfähigen Böden erfolgte durch empirische Berechnungen aus den Kornverteilungsanalysen. Ergänzend wurden in zwei der Bohrungen Eingießversuche ausgeführt. Mit Hilfe von Eingießversuchen können in ungesättigten Bereichen k_f -Werte bestimmt werden. Die Eingießversuche wurden bei einer Teufe von 2,5 und 2,9 m durchgeführt und weisen mit 2 bis 3×10^{-6} m/s eine ausreichende Durchlässigkeit nach. Aus den Eingießversuchen und den Korngrößenanalysen lassen sich für die Kiese und Sande eine mittlere Durchlässigkeit von $k_f = 3 \times 10^{-6}$ m/s abschätzen.

Nach [2] werden als Versickerungsanlagen vorzugsweise Schächte empfohlen, wobei prinzipiell auch Rigolen ausführbar sind. Weiterhin wird ausgeführt, dass zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zum Grundwasser die Sohlen der Versickerungsanlagen in einer Tiefe von maximal 2 unter der Geländeoberfläche angeordnet werden müssen. Die noch unter den Sohlen anstehenden, tonigen Böden sind bis auf die Oberfläche der Sande bzw. Kiese durch ein durchlässiges, filterfähiges Material zu ersetzen. Bei der relativ geringen Durchlässigkeit der versickerungsfähigen Böden sind die Versickerungsanlagen mit einem möglichst großen Rückstauvolumen und ggf. mit einem Notüberlauf auszurüsten.

In [1] wird dargelegt, dass das Regenwasser auf den Grundstücken zu verdunsten oder zu versickern ist. Überläufe der Versickerungsanlagen müssen auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Das Regenwasser der öffentlichen Straßen ist im Bereich der Straße zu versickern. Der öffentliche Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhalte mulde ausgebildet. An dieser Mulde werden die Überläufe der Straßenentwässerung angeschlossen, so dass hier das Re-

genwasser langsam versickern oder verdunsten soll. Die Versickerung der Straßenentwässerung soll über Einzelversickerungsanlagen im Bereich der Straße erfolgen. Die Überläufe dieser Anlagen sollen an eine großflächige Oberflächenversickerung an die Mulde im Bereich der privaten Grünfläche angeschlossen werden.

Die Privatgrundstücke haben das Regenwasser auf ihren Grundstücken zu entsorgen. Die Versickerungsanlagen sollen auf der Grundlage des geotechnischen Berichtes vom 27.10.2017 bemessen werden [2 + 3].

Als Bemessungswasserstand [MHGW] wird nach [2] von 3 m Flurabstand (94 ... 95 m ü. DHHN) ausgegangen (Bezug Abwasserbeseitigungskonzept AZV DZ 2013).

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 Plangebiet 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 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 Bohrerergebnisse 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.

Fachbereich Oberflächenwasser:

Es ergeben sich keine Hinweise oder Einwände.

Fazit:

Um Prüfung und Aufnahme der o.g. Ausführungen und ggf. Anpassung des Bebauungsplanes wird gebeten.

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 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^3/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. $96 \text{ m}^3/\text{h}$, 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 Feuerwehrezufahrten 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.

Anhand der eingereichten Hinweise und Bedenken und dem unterbliebenen Verweis auf die umweltrechtlichen Informationen in der Bekanntmachung ist eine Überarbeitung und eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Landratsamt Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange ist in diesem Zusammenhang erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Trauzettel
Amtsleiter

Anlage: Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.02.2018

Hausmitteilung

Landratsamt

Von: SG Immissionsschutz - FB Lärmschutz
An: SG Bauplanung
Herr Klewe
Bearbeiter: Frau Gärtner
Aktenzeichen: 413/Gae/413/106.13-30-251/DZ-30070-Ehrenbergsiedlung-HallescheStraße-6/18
Telefon: 4144
Datum: 08.02.2018

Landratsamt Nordsachsen
Hauptsitz: Schlossstraße 27 · 04860 Torgau

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße" der Stadt Delitzsch, Entwurf mit Stand 23.08.2017**

Az. Bau: **2017-6165**

- /1/ Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 der Stadt Delitzsch "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße", Stand: 23.08.2017
- /2/ Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem „Bebauungspläne Nr. 46 der Großen Kreisstadt Delitzsch „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ der Dr. Kiebs + Partner GmbH vom 28.07.2017 (Gutachten Nr. 5080717)
- /3/ Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 09.11.2017 zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ in der Planfassung vom 23.08.2017

Sehr geehrter Herr Klewe,

nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bleiben aus Sicht des Immissionsschutzes hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes /1/ teils erhebliche Bedenken bezüglich des Schallimmissionsschutzes bestehen.

1. Vorbemerkung

Gemäß § 50 BImSchG 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 Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf /1/ ist vorgesehen, einen bisher ungeplanten Bereich in Delitzsch in ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festzuschreiben.

Im geplanten Bebauungsplangebiet existieren ein Bestand von zwei Gewerbebetrieben sowie vereinzelte Wohnhäuser. Die bestehenden Gewerbebetriebe sowie die bestehenden Wohnhäuser werden überplant. Für die gewerblichen Nutzungen wird ein Bestandsschutz festgeschrieben, welcher ein Wachstum der Nutzungen ausschließt.

Mittel- und langfristig wird lt. Bebauungsplanentwurf davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzungen aufgegeben werden, sodass durch den Wegfall der Gewerbebetriebe weitere Baugebietsflächen im allgemeinen Wohngebiet entstehen sollen.

Weiterhin verläuft nördlich vom Plangebiet die Hallesche Straße sowie westlich die Bundesstraße B184.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist zu prüfen, ob das Plangebiet sich in die nähere Umgebung einfügt.

2. Auswirkungen des Plangebietes

Siehe hierzu die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 09.11.2017 /3/.

3. Einwirkungen auf das Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1¹ als Orientierung zur Beurteilung von Geräuschen. Danach sollen gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte (SOW) nicht überschritten werden.

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	60 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	45 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	50 dB(A) durch Verkehrslärm

Zur Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde die schalltechnische Untersuchung der „Dr. Kiebs + Partner GmbH vom 28.07.2017 (Gutachten Nr. 5080717)“ /2/ zum Entwurf vom 23.08.2017 nachgereicht. Diese wurde geprüft und bis auf kleinere Mängel für plausibel befunden. Im Hinblick auf die Planung sind die Ergebnis allerdings unzureichend.

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wird gezeigt, dass die verursachten Geräuschimmissionen durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet an den betrachteten Immissionsorten (in 4m Höhe) zu erheblichen Überschreitungen der SOW für allgemeine Wohngebiete (IO6, IO7 und IO 8) und Mischgebiete (IO5) gemäß DIN 18005 führen.

Eine Ursache für die erhebliche Überschreitung ist die gewerbliche Nutzung durch die Firma Mey Bautechnik auf den Flurstücken 17/4 und 17/5. Als Lösungsvorschlag wird im Gutachten gezeigt, dass durch Anordnung einer 2,5m hohen Schallschutzwand an der Flurstücksgrenze gemäß Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung (Gutachten Nr. 5080717) aus /2/ die Geräuschimmissionen in die Umgebung reduziert werden können. Eine weiterführende Betrachtung unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzwand ist in der schalltechnischen Untersuchung nicht enthalten.

Am betrachteten Bestandswohnhaus IO5 kommt es zu einer erheblichen Überschreitung der herangezogenen SOW. Im Gutachten wurde von einem Schutzanspruch für ein Mischgebiet ausgegangen. Der Schutzanspruch für den IO5 wird durch die vorliegende Planung jedoch erhöht (allgemeines Wohngebiet). Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Überschreitungen der SOW wurden im Bebauungsplan und im Gutachten nicht betrachtet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es jedoch Aufgabe, bestehende und geplante Konflikte (hier Gewerbe und Wohnen) zu lösen.

¹ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Mai 1987

Zudem stimmen die im Gutachten ausgeführten Baufelder nicht mit den Festsetzungen der Baugrenzen im Bebauungsplan überein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es z.B. am Baufeld WA III zu einer Überschreitung der SOW für allgemeine Wohngebiete kommt. Dies ist im Gutachten näher zu betrachten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird weiter gezeigt, dass durch die gewerbliche Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes (K&K Keramik) die SOW für allgemeine Wohngebiete im geplanten Baugebiet am IO 3 ebenfalls überschritten werden. Im Gutachten wurde erneut von einem Mischgebiet ausgegangen, obwohl der Bebauungsplan als zukünftige Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionen werden nicht aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Darstellungen kann der vorgeschlagenen Festsetzung Nr. 2.6.2 nicht gefolgt werden. Die Festsetzungen sind nicht ausreichend, um die SOW für allgemeine Wohngebiete nicht zu überschreiten. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und einer dementsprechenden Anpassung der Planunterlagen (insbesondere der Baugrenzen) aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes erforderlich. Es ist Aufgabe der Planung bei Feststellung von Konflikten (hier zwischen Wohnbebauung und Gewerbe) diese zu lösen.

Straßenverkehrslärm

Bezüglich der Belastungen durch den Verkehrslärm berücksichtigte die Schallimmissionsprognose die Verkehrsbewegungen auf der westlich verlaufenden B184 sowie der nördlich gelegenen „Halleschen Straße“. Die beiden Straßen stellen aufgrund ihrer Lage zum Plangebiet und Verkehrsbelastung starke Schallquellen dar. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die SOW für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 im gesamten nördlichen Bereich vom Baufeld - WA I tagsüber und nachts - teilweise deutlich - überschritten werden.

Die Prüfung der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung zum ermittelten Beurteilungspegel im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum zeigt, dass tagsüber Pegel bis zu 62 dB(A) und im Nachtzeitraum Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) auftreten.

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 zu einem Lärmpegelbereich IV (Hinweis: Die höheren Anforderungen an Schallschutz basieren auf Grundlage der Ergebnisse im Nachtzeitraum). Das Gutachten ist dahingehend zu überarbeiten und anzupassen.

Bezug nehmend 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, unter Berücksichtigung der im SG Immissionsschutz überschlägig ermittelten Lärmpegelbereiche (hier bis zum IV) erfüllt werden.

4. Zusammenfassung

a) Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung, welche 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 SOW für Mischgebiete vorliegt und somit auch der erforderlichen für allgemeine Wohngebiete.

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.

-> 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. sind 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.

-> Durch die gewerbliche Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes (K&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.

- Einwirkungen auf Plangebiet durch Straßenverkehrsgläusche - betroffene Festsetzung Nr. 2.6.1

-> Gegen die Planung bestehen im Hinblick auf die o.g. Festsetzung Bedenken, da die ermittelten Lärmpegelbereiche nicht korrekt erfasst worden. 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.

Bezug nehmend 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.

-> Für die weitere Planung wird empfohlen, die Planzeichnungen dahingehend anzupassen, dass 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 Schalldämmmaß 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.

- b) Die unter Punkt 2 der Stellungnahme vom 09.11.2017 der unteren Immissionsschutzbehörde genannten Hinweise sollten in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gärtner
SB Immissionsschutz