

Landratsamt Nordsachsen - 04855 Torgau

seecon Ingenieure GmbH  
Spinnereistr. 7  
04179 Leipzig

## Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt  
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
Datum: 20.08.2018  
Ihre Nachricht vom: 09.07.2018  
Ihr Zeichen:  
Aktenzeichen: 2018-06082  
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. 51 „Wohngebiet Schenkenberg“, Große Kreisstadt Delitzsch  
Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 09.07.2018
- Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 09.05.2018 (M 1:500)
- Begründung vom 09.05.2018
- Umweltbericht vom 24.04.2018
- Artenschutzgutachten vom 24.05.2018
- Energiekonzept vom 15.12.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
SG Denkmalschutz
- **Umweltamt**  
SG Abfall/Bodenschutz  
SG Immissionsschutz  
SG Naturschutz  
SG Wasserrecht
- **Ordnungsamt**  
SG Brandschutz

Landratsamt Nordsachsen    Bankverbindung  
Hauptsitz:                      Sparkasse Leipzig    IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
Schlossstraße 27                      BIC: WELA2333                      BIC: WELA2333  
04860 Torgau

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

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

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**

Die Große Kreisstadt Delitzsch plant mit dem oben genannten Bebauungsplan die Ausweisung eines Wohngebietes zwischen den Ortsteilen Schenkenberg und Kertitz. Zum vorliegenden Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB ergeben sich folgende Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

#### **Zur Begründung:**

Bei der Angabe der Gemarkungen in der Begründung sind die jeweiligen Fluren (Delitzsch Flur 4 und Schenkenberg Flur 2) zu ergänzen, da eine Angabe Gemarkung Delitzsch / Gemarkung Schenkenberg unkonkret ist. Desweiteren ist im Punkt 1.1 auch die Aufzählung der Flurstücke zu überprüfen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sollen. Beispielsweise befindet sich das angegebene Flurstücke 585/4 Gemarkung Schenkenberg Flur 2 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob das aufgelistete Flurstück 585/2 der Gemarkung Schenkenberg Flur 2 noch existiert.

Der Vollständigkeit halber sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, ob die zulässige GRZ in den allgemeinen Wohngebieten 6 - 9 ebenfalls nach § 19 Abs. 4 BauNVO um die dort benannten Anlagen um 50 % überschritten werden darf, oder ob dies zu Gunsten der „stärkeren Durchgrünung ökologisch wertvoller Übergänge zu der Landwirtschaftsfläche“ ausgeschlossen werden soll.

Im Punkt 4.2 der Begründung werden die zulässigen Nutzungen in den Baufeldern festgesetzt. Diesbezüglich soll die Nutzung für die Baugebiete WA 2 bis WA 10 beschränkt werden. Allerdings wird im Bebauungsplan kein WA 10 ausgewiesen. Dies ist sowohl in der Begründung als auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an mehreren Stellen zu korrigieren.

#### **Zur Planzeichnung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in nördlicher und westlicher Richtung durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingerahmt. Dabei ist zu beachten, dass die Baufelder in nördlicher Richtung bis an die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes reichen. In diesem Bereich kommt es durch das Baufeld und das Pflanzgebot zu einer Doppelfestsetzung. Solch eine Festsetzung ist nicht zulässig, da das Pflanzgebot eine Bebauung an dieser Stelle nicht ermöglichen würde. Die geplanten Baufelder sollten daher in nördlicher Richtung um den Pflanzstreifen reduziert werden.

Im Bereich des Flurstücks 586/6 der Gemarkung Schenkenberg Flur 2 (Baufeld 3) wird das ausgewiesene Baufeld hinsichtlich der Tiefe von 13 m auf ca. 4 m beschnitten. Diesbezüglich stellt sich die Frage, warum die Flächen des oben genannten Flurstücks nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, um eine Bebauung auch an dieser Stelle gewährleisten zu können. Aus städtebaulicher Sicht regen wir an, diesen Bereich ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

### Zum Verfahren:

Der geplante Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Delitzsch ab (Sonderbaufläche, Grünfläche) und unterliegt daher der Genehmigungspflicht durch das Landratsamt Nordsachsen.

In der öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB muss die Angabe enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. 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; 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 Unbeachtlichkeitsregelung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 Alt. 2 kommt nur dann zur Anwendung, wenn einzelne Angaben gefehlt haben, nicht jedoch, wenn die Hinweise auf umweltbezogene Unterlagen in der Bekanntmachung überhaupt nicht enthalten sind.

### Regionalplanungsrechtliche Hinweise

Die Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage des:

- Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP 2013), verbindlich seit 14.08.2013
- Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008
- Entwurfs des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2017.

Gemäß den Darstellungen des Regionalplanes Westsachsen 2008 tangiert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nordwestlichen Bereich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Gemäß § 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ist Vorbehaltsgebieten mit bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Im Entwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2017 ist dieser Bereich außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten. Ausgehend von den zukünftigen Darstellungen ergeben sich keine Hinweise oder Einwände.

Sofern noch nicht erfolgt, sind der Regionale Planungsverband Leipzig-Westsachsen sowie die obere Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen zu beteiligen.

### **SG Denkmalschutz**

Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind [*vorgeschichtliches Gräberfeld (D-24990-07)*].

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Im Einvernehmen mit dem Landesamt für Archäologie werden nachfolgend aufgeführte Auflagen und Hinweise Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sein.

### Auflagen

*Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen 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.* (Diese beiden Sätze sind als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.)

Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig vor Baubeginn zu kontaktieren (Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestrich, Tel. 0351/8926-611, Wolfgang.Brestrich@lfa.sachsen.de).

### Hinweise

- Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).
- Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
- Zum Abschluss der Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

Baudenkmale sind nicht betroffen.

### Umweltamt

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

[1] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 „Wohngebiet Schenkenberg“, Delitzsch; Vorentwurf; Stand: 09.05.2018

[2] Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan; Stand: 24.04.2018

### 1 Tenor

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen Bedenken zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

### 2 Sachstand und Bewertung

Die Aussagen zum Schutzgut Boden unter Kapitel 2.1 [2] sind nicht korrekt. Laut Bodenkarte BK 50 des LfULG sind am Standort „Lockersyrosemböden“ (Siedlungsböden) kartiert. Dies trifft aber nur für den bebauten Bereich der ehem. LPG zu. Im Rahmen der Digitalisierung der Bodenkarte wurde die Siedlungsfläche hier in einem größeren Rahmen ausgewiesen, als sie tatsächlich am Standort vorhanden ist. Die nördlich anschließenden Ackerböden sind natürliche Kolluvisolböden über erodierten Pseudogley-Parabraunerdeböden.

Somit ist die in [2] durchgeführte Bewertung der Bodenfunktionen ebenfalls nicht korrekt. Es handelt sich bei den Kolluvisolböden um Böden mit einer sehr hohen biotischen Ertragsfunktion und einem sehr hohen Wasserspeichervermögen. Dies sind nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ Werte und Funktionen besonderer Bedeutung. Die Eingriffe in solche Böden sind entsprechend in der Eingriffs-Ausgleichsrechnung zu bilanzieren. Unter dem Kapitel 4 in [2] wird lediglich ein Funktionsminderungsfaktor von 0,5 angesetzt. Woher die Angaben zu den bilanzierten Bodenzahlen zwischen 50-59 stammen, ist aus den Unterlagen nicht erkennbar. Die Bilanzierung eines Funktionsminderungsfaktors von 0,5 ist aufgrund der sehr hohen Funktionsausprägung nicht ausreichend. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Tabelle 4 in [2] ist dementsprechend auch nicht korrekt.

In [2] wird dargestellt, dass angesichts der anthropogenen Vornutzung des anstehenden Oberbodens die Beeinträchtigung des in Anspruch genommenen Bodens als unerheblich bewertet wird. Dies ist aufgrund der vorgenannten besonderen Bodenfunktionen nicht zutreffend. Die Eingriffe, die der landwirtschaftlich genutzte Boden aufgrund der geplanten Versiegelung erfährt, sind als erheblich für das Schutzgut Boden anzusehen.

Die Aussage in [2], dass sich durch die erhöhte Entsiegelung im Bereich der ehemaligen LPG die Versiegelung fast komplett ausgleicht, ist nicht nachvollziehbar. Im Bestand besteht eine Gesamtversiegelung von 14.684 m<sup>2</sup>. Durch die Planung ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 19.989 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades um 5.305 m<sup>2</sup>.

### 3 Handlungsbedarf

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist anhand der vorgenannten Sachverhalte zu überarbeiten.

### **SG Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen das o.g. Vorhaben derzeit Bedenken.

#### 1. Vorbemerkung

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 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.

Durch die Stadt Delitzsch ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan soll am Standort in der Gemarkung Delitzsch, Flur 14, Flurstücke 4/74 und 4/73 sowie in der Gemarkung Schenkenberg, Flur 2, Flurstücke 4/3, 4/4, 577/2, 578/2, 580/1 (teilweise), 582/12, 584/3, 585/2, 585/4, 585/7, 586/5, 587/1, 587/2, 588/5, 588/6, 588/7, 588/8, 588/9 und 588/10 entstehen.

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

## 2. Auswirkungen durch das Vorhaben

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben schädliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

Um Übernahme folgender Hinweise in den Bebauungsplan und Beachtung im Energiekonzept wird jedoch gebeten:

- a) Gemäß den geplanten Festsetzungen sind Wohnhäuser mit unterschiedlicher Höhe vorgesehen. Dadurch können Konflikte (Rauchgas) entstehen.

Bei Feuerungsanlagen sind u.a. die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere die Ableitbedingungen gemäß § 19 - zu beachten.

Abs. 1: Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22. März 2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen

1. bei Dachneigungen

a) bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 Meter entfernt sein,

b) von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2 Meter und 30 Zentimeter haben;

2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter.

Abs. 2: Abweichend von Absatz 1 hat die Höhe der Austrittsöffnung bei Gas- und Ölfeuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt bis 10 Megawatt

1. die höchste Kante des Dachfirstes um mindestens 3 Meter zu überragen und

2. mindestens 10 Meter über Gelände zu liegen.

Bei einer Dachneigung von weniger als 20 Grad ist die Höhe der Austrittsöffnung auf einen fiktiven Dachfirst zu beziehen, dessen Höhe unter Zugrundelegung einer Dachneigung von 20 Grad zu berechnen ist. Satz 1 Nummer 1 gilt nicht für Feuerungsanlagen in Warmumformungsbetrieben, soweit Windleitflächenlüfter eingesetzt werden.

Die Anforderungen gelten auch für bestehende Feuerungsanlagen (hier z.B. Wohnhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kertitz-Kleinwölkau“), welche ab dem 22. März 2010 errichtet oder wesentlich geändert worden. Bsp.: Rückt eine neue Bebauung näher an einen bestehenden Schornstein für feste Brennstoffe heran und der Abstand von 15 Metern wird dadurch nicht mehr gewährleistet, sind bestehende Feuerungsanlagen nachzurüsten/zu erhöhen.

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

Fundstelle:

[http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\\_licht\\_mobilfunk/LAI\\_Leitfaden\\_20130828\\_Laermschutz\\_stationaere\\_Geraete.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)

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

### 3. Einwirkungen auf den Vorhabenstandort

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf eine bestehende Autowerkstatt hingewiesen. Hierzu sind nähere Angaben erforderlich um prüfen zu können, ob durch die bestehende Autowerkstatt schädliche Umwelteinwirkungen auf die schützenswerten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schenkenberg“ hervorgerufen werden.

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 für allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überschritten werden:

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	55 dB
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	45 dB bzw. 40 dB.

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 die äußeren Grenzen der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

In der weiteren Planung ist hierauf einzugehen.

### **SG Naturschutz**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Schenkenberg und ist circa 3,52 ha groß. Auf dem Planungsgebiet befinden sich Bestandgebäude der ehemaligen LPG und Ackerfläche. In der Gemarkung Delitzsch Flur 4 sind die Flurstücke 4/74 und 4/73 betroffen. In der Gemarkung Schenkenberg Flur 2 befinden sich die Flurstücke 4/3, 4/4, 577/2, 578/2, 580/1 (teilweise), 582/12, 584/3, 585/2, 585/4, 585/7, 586/5, 587/1, 587/2, 588/5, 588/6, 588/7, 588/8, 588/9 und 588/10.

Auf dem gesamten Planungsareal soll ein neues Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und in geringem Umfang Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar, da eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen Ziel der Planung ist.

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.

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

Der Umweltbericht als auch der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden bestätigt.

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.

Weitergehende naturschutzfachliche Forderungen werden nicht erhoben.

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

### 1. Geometriedaten

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

### 2. Sachdaten

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

## SG Wasserrecht

### Abwasser:

Zur Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser im Wohngebiet werden keine Angaben gemacht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die untere Wasserbehörde daher keine Stellungnahme abgeben.

Die Angaben zur Erschließung/Entsorgung von Schmutzwasser/Niederschlagswasser sind zu ergänzen und erneut zur Beteiligung vorzulegen.

### Oberflächenwasser:

Es ergeben sich keine Hinweise oder Einwände, da keine Betroffenheit festgestellt werden konnte.

### Grundwasser/wassergefährdende Stoffe:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Der Vorentwurf enthält keine konkreten Angaben zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung im Wohngebiet. Die Angaben sind zu präzisieren bzw. zu ergänzen und der unteren Wasserbehörde erneut zur Beteiligung vorzulegen.

Sollte oberflächennahe Geothermie sowie Grundwasser-Wärmepumpenanlagen 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, ob bei den geplanten Anlagen die Voraussetzungen (grundsätzliche Eignung der geologisch-hydrogeologischen Standorteigenschaften) der Erlaubnisfähigkeit vorliegen und ob besondere Anforderungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind. Die geologische und hydrogeologische Situation am Standort erfordert eine Beschränkung der Bohrteufen für Erdwärmesonden auf ca. 70 m unter Geländeoberkante. Ab dieser Tiefe ist der ca. 10 m mächtige 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.

### Ordnungsamt

#### **SG Brandschutz**

Zum o.g. Vorhaben bestehen nach unserer Einsichtnahme in die vorliegenden Unterlagen aus Sicht des Sachgebietes für BKS keine grundlegenden Einwände. In Bezug auf den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sind folgende Hinweise zu beachten:

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 soge-

nannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

2. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m<sup>3</sup>/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m<sup>3</sup>/h, bereitgestellt über mindestens zwei Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.
3. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten und der einzelnen Leitungsverlegungen ist auf die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu achten.

An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten.

#### Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft SG Landwirtschaft

Die Stadt Delitzsch beabsichtigt im Ortsteil Schenkenberg mit dem vorgelegten Bebauungsplan Baurecht für die betreffenden Flächen zu schaffen. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Bestrebungen der Grundstückseigentümer und der gegenwärtig steigende Bedarf an Bauland.

Im Flächennutzungsplan von 2004 ist ein Großteil des Plangebietes als „Sonderbaufläche Handel“ ausgewiesen. Der südliche Planungsteil ist als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt, im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches ist das Planungsareal nach FNP als „gemischte Baufläche, geplant“ sowie eine „Grünfläche, geplant“ eingestuft.

Das Vorhabengebiet umfasst ca. 3,52 ha. Es handelt sich um einen ehemaligen LPG-Standort, der zum Teil brach liegt, bebaut und zu großen Teilen versiegelt ist und derzeit kaum genutzt wird. Bei dem angrenzenden Flurstück 580/1 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche teilweise überplant werden soll. Diese Fläche ist im Feldblock AL-076-1599 digitalisiert und die landwirtschaftliche Nutzung ist im Luftbild erkennbar.

Da sich für das Sondergebiet in den letzten Jahren keine Nutzung mehr finden ließ, soll der Flächennutzungsplan geändert und der Standort gemäß den Zielen des Regionalplans als Wohnbaufläche entwickelt werden. Durch das Plangebiet soll die vorhandene Dorfstruktur ergänzt werden.

Aus Sicht der Unteren Landwirtschaftsbehörde führt der Bebauungsplan zu keiner negativen Beeinflussung der vorhandenen Agrarstruktur, er dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden in zentrumsnaher und verkehrsgünstiger Lage.

Bei den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist zu prüfen, ob diese im Plangebiet realisiert werden können bzw. das keine Landwirtschaftflächen dazu verwendet werden.

Dem Bebauungsplan kann aus Sicht der Agrarstruktur zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'i.v. K.', with a long horizontal stroke extending to the right.

Trauzettel  
Amtsleiter