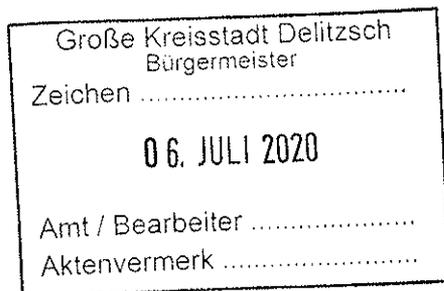




Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Stadtverwaltung Delitzsch
Bauamt / Stadtplanung
Markt 3
04509 Delitzsch



Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt
 Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
 SG Planungsrecht/Koordinierung
 Datum: 02.07.2020
 Ihre Nachricht vom: 14.05.2020
 Ihr Zeichen: 61-fi/621.60
 Aktenzeichen: 2020-06075
 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

**B-Plan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch Süd“ - 2. Änderung - Große Kreisstadt Delitzsch
 Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß
 § 4 Abs. 1 BauGB**

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 14.05.2020
- Planzeichnung vom 04.03.2020 (M 1:1.000)
- Begründung (Stand: März 2020)
- Bekanntmachung

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

Landratsamt Nordsachsen Bankverbindung
 Hauptsitz: Sparkasse Leipzig IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17
 Schloßstraße 27 BIC: WELADE8LXXX
 04860 Torgau

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

- **Ordnungsamt**
SG Untere Forstbehörde
- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**
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

Die Große Kreisstadt Delitzsch plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch Süd“. Zum vorliegenden Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Zum Verfahren:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen, da die geplanten Baugebietsfestsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Delitzsch abweichen.

Der Begründung des kommenden Entwurfs der Planänderung ist ein Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB beizufügen.

Zu den Festsetzungen:

Gemäß der Festsetzung 1.3 ist im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche eines Vorhabens begrenzt zulässig, insgesamt jedoch auf höchstens 800 m² Verkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente des Sondergebietes.

Hierbei ergeben sich Zweifel, dass diese Festsetzung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vereinbar ist (BVerwG 4. Senat vom 03.04.2008; 4 CN 04/07). Eine Kontingentierung von Verkaufsflächen [für zentrenrelevante Randsortimente], die auf ein Sondergebiet insgesamt bezogen sind, eröffnen demnach das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragssteller und schließen die Möglichkeit ein, dass Grundstückseigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents [für zentrenrelevante Randsortimente] von der kontingentierenden Nutzung ausgeschlossen sind.

Die gewählte Festsetzung sollte vor diesem Hintergrund auf ihre Rechtmäßigkeit und Anwendbarkeit geprüft werden.

Zur Planzeichnung:

Es erfolgt der Hinweis, dass die Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im vorliegenden Planentwurf entbehrlich ist, da durch die farbliche Unterscheidung der beiden Bauge-

bierte bereits eine Trennung der Baugebiete vorgenommen wird. Dieser Entfall der Darstellung könnte für den östlichen Teilbereich eine gesteigerte Übersichtlichkeit erzeugen, da in diesem Bereich eine Überlagerung mit der optisch ähnlichen Darstellung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten ausgeräumt werden könnte.

SG Denkmalschutz

Gegen die Änderungen des Bebauungsplanes gibt es aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine Einwände.

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

Fachbereich Altlasten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans bedingt keinen neuen bzw. keinen zusätzlichen Handlungsbedarf, der sich aus dem Vorhandensein einer Altlastverdachtsfläche ergibt.

Von der ehemaligen Tankstelle des vormaligen Saatzucht Delitzsch (AKZ: 74200019) geht nach ggw. Kenntnisstand für die beabsichtigte Nutzung keine Gefährdung aus. Für den Fall des Antretrens von Bodenkontaminationen bei Aushub- bzw. Tiefbauarbeiten wird auf die einschlägigen bodenschutz- und abfallrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

Fachbereich Bodenschutz

Es können aufgrund der geplanten Änderungen (zusätzliche bebaubare Grundstücksfläche von 5,5 ha) erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind deshalb nachfolgend genannte Sachverhalte relevant. Diese sind im weiteren Planverfahren zu beachten und im Umweltbericht einzuarbeiten.

1. Bestandsaufnahme / Umweltzustand

- Verbreitung der Bodentypen im Plangebiet und deren physikalische und chemische Eigenschaften
- Bewertung des aktuellen Zustandes der Bodenfunktionen
- Bewertung der Empfindlichkeit der Böden (Verdichtung, etc.)
- Flächenangaben zum derzeitigen und künftigen Versiegelungsgrad hinsichtlich der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden (Flächenbilanz)

2. Prognose über den Umweltzustand

- Ermittlung, Beschreibung und Darstellung der Vorhabensauswirkungen auf den Boden (bau-, betriebs- und anlagebedingt)
- Beurteilung der Empfindlichkeit des Bodens gegenüber den geplanten Nutzungen
- Abschätzung des Zustandes der Bodenfunktionen im Ergebnis der zu erwartenden Einwirkungen

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

- Beschreibung der möglichen Vorkehrungen zur Vermeidung / Minderung der Bodenbelastungen auf das dem Vorhaben angemessene Maß
- Darstellung von bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen (Entsiegelungen, Aufwertung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im Gemeindegebiet)
- Gegenüberstellung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen unter Nutzung der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen".

Im Ergebnis der Bewertung der Vorhabensauswirkungen auf das Schutzgut Boden ist darzustellen, wie der Boden vor schädlichen Veränderungen soweit wie möglich gesichert werden kann.

SG Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" Bedenken.

1. Vorbemerkung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" vorgesehen. Dabei sollen u. a. das Mischgebiet wegfallen, die Flächen des Sondergebietes "großflächiger Einzelhandel" verschoben und das Gewerbegebiet erweitert werden. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Punkt 7 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind in der aktuellen Fassung der 2. Änderung nicht mehr enthalten. Eine Begründung hierzu ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

2. Auswirkungen durch die Planung

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf den Schallimmissionsschutz, welche bisher nicht betrachtet wurden.

Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 für Städte und Gemeinden zur Orientierung bei der Beurteilung von Geräuschen. Die im Beiblatt 1 genannten einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte sollen dabei nach Möglichkeit nicht überschritten werden. Die Anwendung und die mögliche Abweichung der schalltechnischen Orientierungswerte bedarf der Abwägung der Städte und Gemeinden:

allgemeines Wohngebiet

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	45/40 dB(A)

Kleingartenanlagen

tags und nachts	55 dB(A)
-----------------	----------

Mischgebiet

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	50/45 dB(A)

Gewerbegebiete

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	65 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	55/50 dB(A)

sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	45 dB(A) bis 65 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	35 dB(A) bis 65 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 Baufläche oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" wurden in der 1. Änderung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 festgesetzt. Mit der 2. Änderung entfällt diese Festsetzung. Eine Begründung/Erläuterung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten.

Gegen diese Vorgehensweise bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken. Zwar entfällt die Festsetzung einer schutzbedürftigen Fläche innerhalb des Bebauungsplangebietes - nordöstliches Mischgebiet -, jedoch befinden sich auch außerhalb des Geltungsbereiches schutzbedürftige Nutzungen, welche mit den Festsetzungen der Emissionskontingente geschützt wurden.

In der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich u. a. folgende schutzbedürftige Nutzungen:

- Mischgebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Delitzsch "Einkaufszentrum Südost/Richard-Wagner-Straße",
- Wohnhaus in der Leipziger Straße 26 in Delitzsch,
- Kleingarten "Am Wasserturm" e. V. und
- Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet - Am Wasserturm“ der Stadt Delitzsch - in Aufstellung.

Mit der Überplanung des Mischgebietes und der Grünflächen erweitert sich das Gewerbegebiet und damit die davon ausgehenden Schallimmissionen. Aufgrund dessen sollte ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden, in dem neue Emissionskontingente vorgeschlagen werden, welche im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden sollten.

Zudem befindet sich das Wohnhaus in der Leipziger Straße 26a, Delitzsch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" und soll zukünftig als Gewerbegebiet überplant werden. Hierauf wurde in den Planunterlagen nicht eingegangen und sollte ergänzt werden. In den Unterlagen wurde lediglich ausgeführt, dass zur Vermeidung zukünftiger Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung die Mischgebietsfläche entfallen soll. Auf die näheren Konflikte wurde jedoch nicht eingegangen. Sollte es sich hierbei um Konflikte durch Schallemissionen/-immissionen handeln, könnten diese mittels Emissionskontingentierung gelöst werden.

3. Einwirkungen auf das Plangebiet

Als schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes kommen Büroräume sowie (ausnahmsweise) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, wenn sie dem Gewerbegebiet zugeordnet werden können, in Betracht. Auf die Schalleinwirkungen wird auf Seite 21 f. in der Begründung eingegangen. Den Ausführungen kann jedoch nicht gefolgt werden.

Bzgl. dem Schienenverkehrslärm wird davon ausgegangen, dass es sich auf Seite 21 f. in der Begründung um die Schall 03 von 1990 handelt. Dieses Berechnungsverfahren wurde jedoch im Jahr 2012 neu gefasst und im Jahr 2014 in die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) aufgenommen. Seit Januar 2015 gilt die Schall 03 von 2012 verbindlich. Im Rahmen des neuen Berechnungsverfahrens in der Schall 03 entfällt z. B. der Schienenbonus von 5 dB. Aufgrund des geänderten Berechnungsverfahrens wäre der auf das Plangebiet einwirkende Schienenverkehrslärm neu zu betrachten und zu bewerten.

Der auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm wurde anhand von durchgeführten Immissionsmessungen ermittelt. Diese Verfahrensweise ist nicht korrekt. Verkehrslärm wird ausschließlich berechnet. Dem Landratsamt Nordsachsen liegt eine Verkehrszählung vom 16.08.2018 für die Raiffeisenstraße vor. Dabei wurde ein Gesamtverkehr von 7.676 Kfz/24 h sowie ein davon maßgeblicher Lkw-Anteil von 11,2 % ermittelt. Von Amts wegen erfolgte auf dieser Grundlage eine überschlägige Berechnung. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Emissionspegel der Raiffeisenstraße 10 dB höher liegt, als auf Seite 21 der Begründung angegeben. Für die Leipziger Straße liegt keine Verkehrszählung vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch diese einen höheren Emissionspegel aufweist, als in der Begründung angegeben. Die auf die schutzbe-

dürftigen Nutzungen einwirkenden Verkehrsgeräusche sind damit höher, als in den Unterlagen zum Bebauungsplan ausgegangen wird.

Weiterhin wurden beim Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Dies ist nicht korrekt. Im Punkt 7.1 der DIN 18005-1 wird ausgesagt, dass die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 beim Straßenverkehr anzustreben ist und die 16. BImSchV Anwendung bei dem Neubau und der wesentlichen Änderung von Straßen findet. Weiterhin ist gemäß dem Gesetzeslaut die 16. BImSchV nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen anzuwenden (vgl. § 1). In einem Urteil des OVG Lüneburg vom 27.09.2001 (1 KN 777/01) wird auf die Problematik der Anwendung der 16. BImSchV bei heranrückender schutzbedürftiger Nutzung eingegangen und Bezug auf ähnliche Rechtsprechungen des Senates genommen.

Gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 sollen tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) nicht überschritten werden. Im Rahmen der Abwägung kann die Stadt Delitzsch höhere Werte zulassen, wenn dies aufgrund örtlicher Gegebenheit im Rahmen der sach- und fachgerechten Abwägung geboten ist. Hierfür bedarf es einer plausiblen Begründung und es sollte nach Möglichkeit ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen werden.

Damit sind die Ausführungen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen nicht korrekt und sollten neu betrachtet und bewertet werden.

4. Zusammenfassung

- a) Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen der Nutzungen im Plangebiet sollten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- b) In den Unterlagen ist eine Erläuterung bzgl. der Überplanung des Wohnhauses in der Leipziger Straße 26a in Delitzsch erforderlich.
- c) Die Berechnungen und Ausführungen zum Verkehrslärms sind nicht korrekt und sollten neu betrachtet werden.

SG Naturschutz

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. Die Beeinträchtigungen sind nach der Handlungs-

empfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu unter-
setzen.

Der im Punkt 10 der Begründung vorgeschlagene Umfang der Umweltprüfung wird bestätigt.

Zum Schutz von Insekten (Lockwirkung) sind zur Außenbeleuchtung vorzugsweise LED-Leuchtmittel zu verwenden.

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).

SG Wasserrecht

Die untere Wasserbehörde stimmt der. 2.Änderung des B-Plans unter folgenden Voraussetzungen zu:

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ wurde von der Stadt Delitzsch 1997 aufgestellt und am 14.12.1998 mit Az.: 51-2511.20/85-98 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt. Das zurzeit anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird zum Großteil dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt und als Brauchwasser verwendet (Bewässerung Pflanzen). Die restlichen Flächen werden im Bestand über die in der Leipziger Straße anliegende Mischwasserleitung entwässert.

Die Stadt Delitzsch plant die 2. wesentliche Änderung des Bebauungsplans, um einige Anpassungen der baurechtlichen Festsetzungen an künftige Entwicklungsziele im Plangebiet durchführen zu können. Zu diesem Zweck soll eine Flächenneuaufteilung und die Änderung der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung für die im Bebauungsplan festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete sowie des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ geändert bzw. angepasst werden.

Ziel der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2013 ist es, dem Unternehmen Selders Delitzsch GbR neue Entwicklungsmöglichkeiten auf firmeneigenen Flächen zu bieten und den Fortbestand des auch im Umkreis beliebten Gartencenters durch einen Neubau mit einer verkehrsgünstigeren Anbindung zu garantieren. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Sondergebietes (SO) und die Flächen des Gewerbegebietes (GE) werden zu diesem Zwecke neu aufgeteilt.

Gemäß der zu beurteilenden Planunterlage zur 2. Änderung soll das anfallende Niederschlagswasser vorrangig versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist zur schadlosen Abführung des Niederschlagswassers eine Rückhaltung, Verdunstung und/oder Nutzung als Brauchwasser vorgesehen.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Betriebsplanbereiches der LMBV mbH zum Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest / Breitenfeld“, so dass sanierungsbergbauliche Sachverhalte sowie Aussagen zur Wasserstandsentwicklung ggf. bei der LMBV zu erfragen sind.

Gemäß der Begründung befindet sich das Plangebiet außerdem innerhalb des Erlaubnisfeldes „Delitzsch“ der Deutschen Rohstoff AG, Friedrich-Ebert-Anlage 24 in 69117 Heidelberg.

Es ist geplant im Gewerbegebiet eine Neuausrichtung des bereits vorhandenen Gartencenters vorzunehmen. Nach Errichtung der dafür notwendigen Anlagen wird auf Grund von vorhandenen Flächenbefestigungen Niederschlagswasser anfallen, welches ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Vorgesehen ist dabei für den Neubau eines Gartencenters (Kenntnisse aus Vor-Ort-Termin am 05.06.2020 zwischen Grundstückseigentümer und untere Wasserbehörde):

- Dachflächenwasser aufzufangen und in einem Wasserbecken als Gießwasser zu speichern
- die Flächenentwässerung der Parkplätze über eine Muldenversickerung durchzuführen
- die Entwässerung von Verkehrsflächen im Anlieferbereich ist noch nicht abschließend festgelegt. Gegebenenfalls soll hier über Verdunstungsgräben mit Versickerung entwässert werden.

Eine standortkonkrete Versickerungsuntersuchung liegt bislang nicht vor.

Vom Grundsatz kann diesen Vorschlägen zur Niederschlagsentwässerung gefolgt werden, da sie auch den bisherigen Festlegungen im B-Plan folgen.

Nachfolgende Forderungen bestehen:

1. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des B-Plans sind mögliche Auswirkungen/Beeinträchtigungen/Nutzungseinschränkungen durch die Lage innerhalb des Erlaubnisfeldes „Delitzsch“ der Deutschen Rohstoff AG darzustellen.
2. Die untere Wasserbehörde und der AZV Delitzsch sind im Baugenehmigungsverfahren für den Neubau des Gartencenters (Pflanzen Richter) durch die Stadt Delitzsch zu beteiligen.
3. Für den Bau und Betrieb des Wasserbeckens zum Speichern der Dachflächenwässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 55 SächsWG zu erteilen. Dazu ist bei der unteren Wasserbehörde ein entsprechender Antrag mit aussagefähigen Unterlagen zu stellen.
4. Für die Versickerung der Niederschlagswässer Parkfläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erteilen. Im Rahmen der Antragstellung sind folgende Nachweise zu erbringen:
 - Angabe des Bemessungswasserstandes
 - Baugrundgutachten bzw. hydrogeologisches Gutachten mit ortskonkreten Angaben zur Versickerungseignung (mit Laboruntersuchungen und/oder Felduntersuchungen / Sickertest)
 - Berechnung des anfallenden und zu versickernden Niederschlagswassers mit Bemessung der Versickerungsanlagen nach DWA A 138
 - Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit nach DWA-M 153 unter Berücksichtigung DWA-A 102 (Entwurf)
 - Überflutungsnachweis .in Anlehnung an DIN 1986-100
 - ggf. Nachweis der Kontaminationsfreiheit bei Versickerung in Auffülle.Im Zusammenhang mit der Errichtung der Mulden wird darauf hingewiesen, dass für seltenere Regenereignisse (Starkniederschlag) ein Notüberlauf eingeplant wird.
5. Für die Entwässerung von Verkehrsflächen im Anlieferbereich ist für die Verdunstungs-/Versickerungsgräben die ausreichende Größe nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass für die Behandlung der auf o.g. Flächen anfallenden Niederschlagswässer eine Behandlung erforderlich ist. Auch hier ist für die Versickerung ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Anforderungen an die vorzulegenden Unterlagen entsprechend denen unter Punkt 4 aufgeführten.
6. Für den Bau und Betrieb der Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 55 SächsWG zu erteilen. Der Antrag dafür ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Hinweise für den Bestand:

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen (Regenwasserrückhaltebecken und ggf. -behandlungsanlagen, Versickerungsanlagen des Unternehmens Selders Delitzsch GbR sind wasserrechtlich genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtig. Sofern für diese Anlagen eine wasserrechtliche Genehmigung/Erlaubnis nicht vorliegt, ist diese nachträglich zu beantragen.

Ordnungsamt

SG Untere Forstbehörde

Bei der oben genannten Planung sollen eine Flächenneuaufteilung und die Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung angepasst werden.

Westlich vom Geltungsbereich des BPL befindet sich im Abstand von 25 m Wald. Dieser ist in der Karte als grün umrandete Fläche dargestellt (siehe Anlage). Zwischen dem vorhandenen Wald und

der Außengrenze des Geltungsbereichs ist ein ca. 4 m hoher Erdwall. Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine 20 m breite private Grünfläche geplant.

Bei den momentanen Gegebenheiten ist der 30 m Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zwischen Wald und Gebäuden aufgrund der Lage der Bau- und Waldgrenze gegeben.

Folgender Hinweis wird durch die untere Forstbehörde geben: Im gültigen Bebauungsplan von 1997 ist die Anlage einer privaten Grünfläche entlang des Verlaufs der Westgrenze (Maßnahme 1) vorgesehen. Diese Hecken und Gehölze wurden auch angepflanzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 ist dieser private Grünstreifen als Maßnahme A1 dargestellt. Nach 2018 wurden die Bäume und Sträucher des nördlichen Bereichs gefällt. Im südlichen Bereich sind sie noch vorhanden. Die neue Änderung sieht nun vor, dass der nördliche Bereich wieder als private Grünfläche anzulegen ist und der südliche Bereich, wo die Bestockung noch vorhanden ist, in eine andere Nutzung (Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet) umgewandelt werden soll. Die untere Forstbehörde ist für den Verbleib des noch vorhandenen Grünstreifens und die Durchgängigkeit des Windschutzstreifens.

Die untere Forstbehörde stimmt der Planung aus forstrechtlicher Sicht zu.

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz SG Brandschutz

Nach Sichtung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) und ff. ergeben, berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.

Zur Planung wird abschließend hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgend Stellung genommen:

1. Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge 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 (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens **96 m^3/h** bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.

Angaben über die Vorhaltung von Löschwasser in m^3 wurden in Planunterlagen nicht hinterlegt. Es wird diesbezüglich um Prüfen und Einarbeitung gebeten (Planfassung März 2020).

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.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und dass die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.

Mit freundlichen Grüßen



Klewe
Sachgebietsleiter

Anlage: Luftbild mit Darstellung der Waldflächen

Anlage: Luftbild mit Darstellung der Waldflächen

