Große Kreisstadt Delitzsch
Bürgermeister
Zeichen .....
10. SEP. 2020
Amt / Bearbeiter .....
Aktenvermerk .....

Landkreis Nordsachsen

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:	07.09.2020
Ihre Nachricht vom:	03.08.2020
Ihr Zeichen:	
Aktenzeichen:	2020-06137
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. 36 „Delitzscher Auenhöfe“ - Große Kreisstadt Delitzsch
Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 03.08.2020
- Planzeichnung vom 12.06.2020 (M 1:1.000)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Bekanntmachungstext gem. § 3 (1) BauGB
- Geräuschprognose
- Baugrundgutachten
- Datenschutzrechtl. Informationen nach Art. 13 (1), (2) DSGVO

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 Bauordnung
  SG Denkmalschutz
- **Umweltamt**
  SG Abfall/Bodenschutz
  SG Immissionsschutz
  SG Naturschutz

SG Wasserrecht
- **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 mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 „Delitzscher Auenhöfe“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Zum vorliegenden Vorentwurf ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise und Anmerkungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Zum Bebauungsplan:

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 bis zu fünf Vollgeschosse zulässig sein. In diesem Bereich wäre zu empfehlen, den Umfang der zulässigen Geschossanzahl einzuschränken (z.B. IV bis V Vollgeschosse), oder eine verbindlich vorgegebene Geschossanzahl festzusetzen. Durch diese Maßnahme könnte einer möglichen Fehlentwicklung vorgebeugt werden, da mit den Festsetzungen im Vorentwurf auch ein eingeschossiger Bungalow neben einem 5-Geschosser planungsrechtlich zulässig wäre. Auch im Hinblick auf die umgebende 5- und 4-geschossige Bebauung, an welcher sich die neue Bebauung orientieren soll, ist eine strengere Vorgabe innerhalb des Planes zu überdenken.

Der gesetzliche Verweis bei der abweichenden Bauweise auf der Planzeichnung ist auf § 22 Abs. 4 BauNVO zu ändern.

Zum Verfahren:

Der geplante Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Delitzsch entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen.

SG Denkmalschutz

Belange des baulichen Denkmalschutzes
Aus Sicht des baulichen Denkmalschutzes bestehen keine Einwände.

Belange des archäologischen Denkmalschutzes
Die Hinweise unter dem Punkt 3.3 "Meldepflicht von archäologischen Funden" sowie die Textfestsetzungen unter dem gleichen Punkt 3.3 sollen wie folgt geändert werden:

3.3 Bodendenkmalschutz
Vor Beginn von Bodeneingriffen ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG zu beantragen. Folgende Maßgaben sind zu erwarten:
Das Landesamt für Archäologie Sachsen (Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden) ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher schriftlich zu informieren.
Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und die Telefonnummer nennen.
Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Untersuchungen notwendig werden. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.
Unabhängig davon ist die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG zu beachten.

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.

Es liegt eine fachliche Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vor. Demnach befindet sich das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich (steinzeitlich bis mittelalterliche Siedlung). Aus diesem Grund machen sich die vorgenannten Hinweise erforderlich.

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

1 Tenor
Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken zum Vorhaben.

2 Sachstand und Bewertung
Die Fläche des Bebauungsplanes war bereits in der Vergangenheit mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut, welche abgerissen wurden. Das Baugrundgutachten zeigt durchweg in den obersten Bodenschichten anthropogene Auffüllungen. Demnach ist am Standort nicht mit besonderen, schützenswerten Böden oder Bodenfunktionen zu rechnen. Eine weitere erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch das Vorhaben ist auf der Fläche nicht zu erwarten.

SG Immissionsschutz

Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des SG Immissionsschutz hinsichtlich des genannten Bebauungsplans keine Bedenken bezüglich des Schallimmissionsschutzes.

1 Hinweise und Erläuterungen zur Planung
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.

Durch die Stadt Delitzsch ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Delitzscher Auenhöfe" geplant. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Gemarkung Delitzsch Flur 3 auf den Flurstücken 85/82, 85/56, 85/61, 85/62, 85/63, 85/72, 85/73, 85/71, 85/36, 85/34, 85/35, 85/46, 85/47, 85/48, 85/28, 85/29, 85/25, 85/9, 24/3, 22/5, 21/5, 22/7, 85/49, 85/31, 85/33, 85/32, 27/2 sowie den Teilflächen von 85/81, 85/45, 89/4 und 25/2. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

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

2 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung
2.1 Auswirkungen des Plangebietes

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen. Zur Vermeidung von Konfliktpotential wird um die Übernahme folgender Hinweise gebeten:

a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.
Fundstelle:
<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf>

b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere

Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 hingewiesen werden.

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

c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, Hinweise zu möglichen Minderungsmaßnahmen (z. B. matte Oberflächen der Module) aufzunehmen.

2.2 Einwirkungen auf das Plangebiet

Als schutzbedürftige Räume kommen innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume in Betracht. Nach Kenntnis des SG Immissionsschutz können auf das Plangebiet Lärmimmissionen vom Gewerbe und Straßenverkehr einwirken. Ausgehend von der Baugrenze des Plangebietes befindet sich im Minimum ca. 110 m nordöstlich eine Tankstelle und in ca. 90 m östlich das Zentrum für Gesundheitssport. Innerhalb des westlichen Bebauungsplangebietes verläuft die B 184 und nördlich die Securiusstraße.
Des Weiteren befindet sich östlich des Bebauungsplangebietes eine Horteinrichtung mit Spielflächen. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen verursacht werden, sind gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG.
Weitere immissionsrelevante Geräuschimmissionen sind von außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wird im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005-1 als Orientierung herangezogen. Die schalltechnischen Orientierungswerte geben Hinweise für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes innerhalb der städtischen Planung. Diese Werte stellen keinen Grenzwert dar und können in bestimmten Fällen nach oben bzw. unten abgewichen werden. Eine Einhaltung ist jedoch wünschenswert. Die Anwendung und die Abweichung von den Werten bedürfen der Betrachtung sowie Abwägung der Stadt Delitzsch. Gemäß der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sollen folgende schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) in allgemeinen Wohngebieten 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

Zur Bewertung der Geräuschimmissionen wurde durch die Lücking & Härtel GmbH eine Geräuschprognose erstellt. Diese wurde seitens des SG Immissionsschutz geprüft und für plausibel befunden.

Gewerbelärm

In der Geräuschprognose der Lücking und Härtel GmbH wurden die Geräuschemissionen der nahegelegenen Tankstelle und des Gesundheitssports betrachtet. Die Geräuschemissionen des

Gewerbes werden derzeit von Immissionsorten begrenzt, die sich näher am Gewerbe befinden, als das Bebauungsplangebiet. Daher ist es ausreichend, dass Gewerbe als Flächenschallleistungspegel zu berücksichtigen welches die IRW an den nahegelegenen Immissionsorten gerade so einhält.
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Überschreitungen der SOW zu erwarten sind.

Verkehrslärm
In der Geräuschprognose der Lücking und Härtel GmbH wurden die Geräuschemissionen von der B 184 sowie der Securiusstraße betrachtet. Die Straße der Freundschaft sowie der Naundorfer Weg sind aus Sicht der Gutachter und des SG Immissionsschutz von untergeordneter Bedeutung.
Im Tagzeitraum ergeben sich an der westlichen Bebauungsgrenze des WA 3 (in Richtung B 184) Beurteilungspegel Lr von ca. 66 dB(A) und im Nachtzeitraum von etwa 57 dB(A). Mit stetiger Entfernung zur Bundesstraße nehmen die Immissionen ab. Im Tagzeitraum sind innerhalb des WA 2 keine Überschreitungen der SOW zu erwarten. Im Nachtzeitraum werden die SOW im gesamten Bebauungsplangebiet überschritten.
Die „Schwelle der Gesundheitsgefährdung" liegt entsprechend dem Urteil des 11. Senates des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 11 A 17/96 vom 23.04.1997 in Übereinstimmung mit dem Protokoll der 22. Sitzung des Bundestags - Ausschusses für Verkehr am 17.01.1996 und der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Ergebnissen der gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung bei Tagwerten von 70 dB(A) bzw. Nachtwerten von etwa 60 dB(A). Diese Schwelle wird im Plangebiet nicht überschritten.
Durch passive Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Wohngebäude ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maße R'w,res der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen.

Weiterhin erfolgte in der Begründung zum Bebauungsplan eine Abwägung der Stadt Delitzsch bzgl. den einwirkenden Verkehrsgeräuschen. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Bebauungsplan ebenfalls enthalten.

Parkplätze
Innerhalb des Bebauungsplangebietes und im Bereich der Horteinrichtung befinden sich öffentliche Parkplätze. Die Lärmimmissionen auf diesen Parkflächen sind so gering, dass keine Überschreitung der SOW zu erwarten sind.

3 Textliche Festsetzungen
Im derzeitigen Planungsstand werden in Nr. 1.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) Maßnahmen benannt.

„Als Vorkehrung zur Minderung der Schalleinwirkung ist in den mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen in Abhängigkeit von der Höhe entsprechend DIN 4109-1:2016 passiver Schallschutz für die ruhebedürftigen Räume nachzuweisen.
Für das gesamte Plangebiet wird grundrissorientiertes Bauen mit Ausrichtung von Ruheräumen abgewandt von der Bundesstraße empfohlen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten im Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnummer 0766-G-01-14.04.2020/0 der Lücking & Härtel GmbH mit Stand vom 14.04.2020 zu entnehmen."

Die planungsrechtlichen Festsetzungen in Zusammenhang mit der Begründung sind aus Sicht des SG-Immissionsschutz ausreichend.

4 Hinweise für die weitere Planung
Die textlichen Festsetzungen sind um die unter Punkt 2.1 dieser Stellungnahme genannten Hinweise zu erweitern bzw. zu konkretisieren.

SG Naturschutz

Geplantes Vorhaben
Der o.g. Planentwurf überplant ein ehemaliges Plattenbauwohngebiet am Westrand der Stadt Delitzsch östlich der Ortslage Schenkenberg. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 3,87 ha. Die Plattenbauwohnungen wurden bereits in den letzten Jahren zurück gebaut. Der räumliche Geltungsbereich berührt die Flurstücke Nr. 85/82, 85/ 56, 85/61 und weitere der Gemarkung Delitzsch Flur 3.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Anzahl der max. Vollgeschosse in gestufter Weise von 3 bis 5 festgesetzt.

Stellungnahme unteren Naturschutzbehörde
Zum vorgelegten B-Plan-Entwurf „Delitzscher Auenhöfe" bestehen seitens der uNB Bedenken zur Ausgleichsmaßnahme nach § 1a BauGB (Benennung konkreter Standort fehlt). Weiterhin besteht geringfügiger Anpassungsbedarf zu den textlichen Festsetzungen 3.5 und 3.8.

Das B-Plangebiet berührt direkt keine Schutzgebiete oder -objekte nach den §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Unmittelbar westlich - getrennt durch die Bundesstraße B184 - grenzt jedoch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Loberaue" i. S. d. § 26 BNatSchG an. Hierfür ist die VO des Landratsamtes Delitzsch zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Loberaue" vom 04.12.1996 maßgeblich. Laut Aussage der Antragsunterlagen (Kapitel 4.1 der Begründung zum B-Plan) berührt das neue Wohngebiet „Delitzscher Auenhöfe" keine Schutzziele des LSG, da es sich vollständig außerhalb der Schutzgebietsgrenzen befindet. Diese Aussage ist nach Ansicht der UNB in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die B184 sowie des Einfügens des neuen Wohngebiets in das Gesamtgefüge der westlichen Wohnbebauung der Stadt Delitzsch als plausibel zu beurteilen. Die vorgeschlagene Reduzierung der Geschosszahl mit 3 statt 5 Vollgeschossen an der Westseite zum LSG wird als sinnvoll erachtet und ist in Hinblick auf ein harmonischeres Landschaftsbild zu begrüßen.

Für das Vorhaben des Bebauungsplanes besteht eine naturschutzrechtliche Eingriffsrelevanz gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB. Nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen (Kapitel 6.8.4 der Begründung) wird als Kompensation eine externe Maßnahme -

Umwandlung von Grünland in eine Heckenstruktur i. H. v. 2.850 m² - angestrebt. Der konkrete Standort wird im aktuellen Planungsstand als offen angegeben. Es ist durch die untere Naturschutzbehörde zu konstatieren, dass eine Beurteilung der Kompensationsmaßnahme ohne die konkrete Standortprüfung nicht möglich ist. Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs die erforderlichen Angaben zu den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich der Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen. Eine zeitliche Verschiebung der konkreten Maßnahmen birgt die Gefahr, dass sich Maßnahmenvorschläge hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit oder der funktionellen Wirksamkeit als ungeeignet erweisen. Ebenso wird der Vollzug der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erschwert, wenn die konkrete örtliche Lage nicht im B-Plan festgesetzt ist.

Die Kompensationsmaßnahmen sind daher im aktuellen Beteiligungsverfahren mit hinreichender Konkretisierung einzureichen und im Planentwurf entsprechend festzusetzen.

Gegen die weiteren grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundlegenden Einwände. Der vorgesehene Erhalt von Einzelgehölzen und Baumreihen ist dabei als klassische Vermeidungsmaßnahme einzuordnen. Für die geplante Gehölzfläche südlich des Naundorfer Weges liegt eine konkrete Artenauswahl an Baumarten vor, die nach Einschätzung des Naturschutzes für den Standort als geeignet anzuerkennen ist.

In Bezug auf notwendige Baumfällungen im Bereich der festgelegten Baugrenze werden artenschutzrechtliche Belange i. S. d. § 39 BNatSchG berührt. Durch den vorgeschlagenen Fällzeitraum zwischen Oktober und Februar kann die Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verringert werden (Festsetzung 3.5). Zum Ausschluss von Tötungen baumbewohnender Arten auch außerhalb der Hauptreproduktionszeit (hier: Fledermäuse) wird für die Durchführung der Baumfällungen eine ökologische Baubegleitung angeraten.

Die vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahme „Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung“ als textliche Festsetzung 3.8 im B-Plan wird seitens der UNB ausdrücklich begrüßt. Neben der angedachten Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, ist jedoch zusätzlich eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil) von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse. Die Festsetzung ist daher hinsichtlich der Verwendung von warmweißen LED-Licht mit niedrigem UV-Anteil anzupassen, um eine sinnvolle Maßnahme darzustellen.

Alle weiteren Vermeidungsmaßnahmen sind vollumfänglich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

SG Wasserrecht

Abwasser
Das anfallende Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation des AZV Delitzsch eingeleitet.

Anfallendes Regenwasser soll auf dem eigenen Grundstück verbleiben und dort genutzt und/ oder versickert werden. Gemäß Begründung, Punkt 6.7. ist ein Baugrundgutachten vorhanden und die darin enthaltenen Hinweise sind zu beachten.
Im weiteren Verfahrensverlauf ist der unteren Wasserbehörde das Gutachten vorzulegen.

Oberflächenwasser
Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Lober befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Vorhabengebiet, welches in leicht erhöhter Lage zum Gewässer liegt.

Grundwasser
Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu berücksichtigen:
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz).
Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Sollte für die Bauarbeiten eine Wasserhaltung erforderlich werden, bedarf diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher zur beantragen und die erforderlichen Antragsunterlagen sollten vorher mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

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.

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz
SG Brandschutz

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

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtliche) und des Rettungsdienstes nutzbar sind.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein.
Auf Grund der zulässigen Höhe der Gebäude wird darauf hingewiesen, dass im späteren Bauordnungsverfahren sämtliche Anleiterstellen eines Gebäudes so zu konzipieren sind, dass Hubrettungsfahrzeuge diese unkompliziert erreichen können. Aufstellflächen müssen einen parallelen Abstand von mindestens 3 m bis maximal 9 m zu der Außenwand aufweisen, an die angeleitert werden soll. Außerdem muss die Aufstellfläche mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle eines Gebäudes hinausreichen.

Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen im Wendehammer ist zu unterbinden.

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

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m^3/h muss im Umkreis (Radius) von 300 Metern von Objekten entnommen werden können. Die Mindestzeit für die Entnahme beträgt 2 Stunden. Die tatsächlich vorhandene Löschwassermenge ist vor Baubeginn des ersten Gebäudes durch den Versorger bzw. die Kommune mittels Protokoll nachzuweisen.

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

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

Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLPlG, weisen wir darauf hin, dass die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, als Raumordnungsbehörde über das Inkrafttreten der Bebauungspläne, deren Inhalt und deren Geltungsbereich zu informieren ist.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Klewe
Sachgebietsleiter