

Anlage zur DS 123-17

Die Zustimmung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 47 „Wohngebiet Lauesche Straße“ wurde vom Landratsamt Nordsachsen am 17.07.2017 erteilt.

Hinweise, Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Bauordnungs- und Planungsamt</u> SG Planungsrecht / Koordinierung</p> <p><u>Zur Planzeichnung:</u> Auf der Planzeichnung befindet sich neben der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Stichstraße noch eine kleinere Fläche an der Laueschen Straße, die mit der Zweckbestimmung Abfall ausgewiesen wird. Es ist zweifelhaft, inwiefern eine festgesetzte Verkehrsfläche ein dauerhafter Standort für Abfallbehälter sein kann. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob es sich bei dieser Fläche um eine festgesetzte Verkehrsfläche oder um eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung im Sinne der Nr. 7 der Anlage zur PlanzV 90 handeln soll. Sofern dies der Fall ist, ist die farbige Darstellung ebenfalls in den zeichnerischen Festsetzungen auszuweisen und auch farblich von der dargestellten Verkehrsfläche der Stichstraße zu unterscheiden.</p> <p>Auf der Planzeichnung ist ein Nordpfeil zu ergänzen.</p>	<p>Es handelt sich um eine Fläche zur Abfallentsorgung gemäß Nr. 7 der Anlage zur PlanzV 90. Die farbliche Darstellung in der Planzeichnung wird korrigiert.</p> <p>Der Nordpfeil wird ergänzt.</p>
<p><u>Zum Bebauungsplan:</u> Hinsichtlich der angegebenen Rechtsgrundlagen ergeht der Hinweis, dass sich das Baugesetzbuch sowie die Baunutzungsverordnung durch die Novelle des Baugesetzbuches in diesem Jahr geändert haben. Die angegebenen Rechtsgrundlagen sind daher auf ihren derzeit gültigen Stand zu korrigieren. Alternativ wäre auch der Nachsatz „in der derzeit gültigen Fassung“ zu empfehlen, um möglichen Verwerfungen vorzubeugen.</p> <p>Gemäß dem Bebauungsplan sind eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 eine Geschossflächenzahl von 0,6 und ein Vollgeschoss festgesetzt. Hinsichtlich der Festsetzung der Geschossflächenzahl ergeben sich folgende Hinweise: Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen („anderen Geschossen“) werden grundsätzlich nicht mitgerechnet. Da keine zusätzlichen Festsetzungen zur</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen werden korrigiert.</p> <p>Die Geschossflächenzahl wird auf 0,4 korrigiert.</p>

<p>Berechnung der Geschossflächenzahl im Bebauungsplan festgesetzt wurden, ist die maximal zulässige Geschossflächenzahl bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal einem Vollgeschoss ebenfalls 0,4. Auch wenn das Dachgeschoss (gemäß der Begründung Seite 9) bei einer maximalen Dachneigung von 45° ausgebaut werden kann, ergibt sich durch die Beschränkung von maximal einem zulässigen Vollgeschoss keine andere Geschossflächenzahl als maximal 0,4. Die angedachte GFZ von 0,6 kann daher nach unten korrigiert werden.</p>	
<p><u>Zum Verfahren:</u> Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der noch dazu aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Nordsachsen auch eine komplette Verfahrensakte zu übergeben ist. Sofern noch nicht erfolgt, sind der Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen sowie die obere Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen zu beteiligen.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Mit der Anzeige des Bebauungsplanes wird dem Landratsamt eine komplette Verfahrensakte übergeben. Die genannten Behörden wurden am Bauleitverfahren beteiligt.</p>
<p>SG Denkmalschutz <u>Belange des baulichen Denkmalschutzes</u> Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt. <u>Belange des archäologischen Denkmalschutzes</u> Die bauausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließungs-, Ausschachtungs- und Planierungsarbeiten) sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Das betrifft sowohl die Herstellung der Erschließungsanlagen als auch die Einzelbauvorhaben. <u>Auszug § 20 SächsDSchG</u> (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</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise werden in die Planzeichnung und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>

<p>wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.</p>	
<p><u>Umweltamt</u> SG Abfall / Bodenschutz</p> <p>Aus Sicht der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde gibt es keine Hinweise oder Probleme hinsichtlich der Unterlagen zum Bebauungsplan. Es sollte ggf. in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden, dass die Mülltonnen zur Abholung durch die öffentliche Müllabfuhr auf der vorgesehenen Fläche an der Laueschen Straße bereitzustellen sind, da aufgrund der zu geringen Dimensionierung der Wendeanlage der Erschließungsstraße diese durch die Müllfahrzeuge nicht befahren werden müssen.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Auf den Sachverhalt wird in der Begründung Pkt. 4.2.2 Technische Erschließung, Abfallentsorgung hingewiesen.</p>
<p>SG Immissionsschutz</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes „Lauesche Straße“ mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet keine Bedenken. Bedenken bestehen jedoch gegen die Festsetzung 1.6 (Nebenanlagen) des Bebauungsplanes.</p> <p><u>1. Vorbemerkung</u> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. Geplant ist durch die Stadt Delitzsch die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung als</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem dicht bebauten innerstädtischen Bereich. Das Flurstück 117/1 als Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 5.864 m² groß. Das Flurstück wird in 7 Baugrundstücke mit jeweils 634 m² bis 862 m² aufgeteilt. Die Baugrundstücke sind ca. 25 m breit und ca. 30 m lang. Das Bebauungsplangebiet ist in alle Richtungen mit bis zu 3-geschossiger vorhandener Bebauung und reichlich Baumbewuchs umgeben.</p> <p>Nach § 61 SächsBO wäre es möglich, eine Windenergieanlage bis zu 10 m Höhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche, bei einem Rotordurchmesser bis 3 m, genehmigungsfrei zu errichten. Eine solche Anlage würde jedoch aufgrund der dichten und teilweise hohen angrenzenden vorhandenen Bebauung keine effektive Stromerzeugung ermöglichen. Dazu wäre eine freie Anströmung</p>

allgemeines Wohngebiet in der Gemarkung Delitzsch, Flur 4, Flurstück 117/1.

Gemäß Festsetzung 1.6 des Bebauungsplanes sind auf der gesamten Grundstücksfläche Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität (bspw. Windenergieanlagen), Gas und Wasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen.

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

2. Auswirkungen durch das Vorhaben

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist davon auszugehen, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.6 des Bebauungsplanes sind in dem Vorhabengebiet Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen sowie fernmeldetechnische Anlagen zulässig. Dagegen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität dienen, sind u.a. Windenergieanlagen. Von diesen gehen zum Teil hohe Emissionen in Form von Geräuschen und Schattenwurf aus. Es kann dadurch zu Belästigungen und schädlichen Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft kommen.

Durch die Stadt Delitzsch sollte geprüft werden, ob sich Windenergieanlagen in das Gebiet einfügen würden oder ausgeschlossen werden sollten.

Durch die Nutzung von Luft-Wasser-Wärmepumpen als Wärmequellen können ggf. schalltechnische Konflikte für die Wohnhäuser auftreten. Um dieses Konfliktpotential innerhalb und außerhalb des Plangebietes so gering wie möglich zu halten, sollte hinsichtlich der möglichen Verwendung von Luft-Wärme-Wasserpumpen zur Beheizung der Wohnhäuser ein Verweis auf den „LAI – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand 28.08.2013 erfolgen.

Weiterhin sollte zur Vermeidung von Luftverunreinigungen auf die Anforderungen der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen werden.

Durch Photovoltaikanlagen kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG kommen. Aufgrund dessen sollten Minderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen werden.

aus der Hauptwindrichtung ohne Hindernisse erforderlich.

Eine effektive Stromerzeugung wäre nur mit einem höheren Mast möglich, der dann aber bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig wäre.

Sofern es die Abstandsflächen auf den kleinen Grundstücken zulassen, müssen in diesem Fall zusätzlich Gutachten zum Schattenwurf und Lärmgutachten vorgelegt werden, die

nachweisen, dass die max. zulässigen Immissionen auf die schutzwürdige Wohnbebauung eingehalten werden.

Diese Nachweise zu erbringen, wird aufgrund der innerstädtischen dichten Bebauung nicht möglich sein. Es ist also nicht davon auszugehen, dass Windenergieanlagen errichtet werden, da das Bebauungsplangebiet für die Errichtung und den effektiven Betrieb von Windenergieanlagen nicht geeignet ist.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

<p><u>3. Einwirkungen auf das Vorhaben</u> Dass sich immissionsschutzrelevante Anlagen in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes befinden, ist der unteren Immissionsschutzbehörde nicht bekannt. Auch durch die Stadt Delitzsch erfolgten hierzu keine Aufzählungen (siehe Hinweis 3.4 im Bebauungsplan). Es wird jedoch empfohlen, die Landesdirektion Sachsen als zuständige Behörde für die Anlagen der frunol delicia GmbH im Bebauungsplanverfahren mit zu beteiligen.</p> <p><u>4. Zusammenfassung</u> a) Durch die Stadt Delitzsch sollte geprüft werden, ob sich Nebenanlagen in Form von Windenergieanlagen in den Bebauungsplan einfügen oder ausgeschlossen werden sollten. b) Im Bebauungsplan sollte ein Hinweis auf den LAI – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand 28.08.2013 erfolgen. c) Weiterhin sollte auf die 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen werden. d) Es sollten folgende Minderungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan bzgl. Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen aufgenommen werden: a) matte Oberflächen der Module b) veränderter Neigungswinkel der Module c) Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung d) Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante e) Es sollte die Landesdirektion Sachsen beteiligt werden bzgl. der Anlagen der frunol delicia GmbH.</p> <p><u>5. Hinweise</u> Im Süden befindet sich eine Kindertagesstätte. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Es ist jedoch das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO zu beachten.</p>	<p>Die Landesdirektion Sachsen wurde am Bauleitverfahren beteiligt.</p> <p>siehe vorgenannte Erläuterungen</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat gezeigt, dass sich ausschließlich junge Familien für das Baugebiet interessieren. Für sie war die benachbarte KITA ein positiver Effekt bei der Standortsuche.</p>
<p>SG Naturschutz Das Vorhaben stellt keinen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG und § 8 SächsNatSchG dar. Die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Fest-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die grünordnerischen und arten-</p>

<p>setzungen im Planteil B – textliche Festsetzungen, Punkt 1.8 , Pflanzung von 7 Bäumen mit der Pflanzqualität StU 18-25 und das Anbringen von 2 Bruthöhlen für Halbhöhlenbrüter sowie eine Bruthöhle für Höhlenbrüter Durchmesser Einflugloch 32 mm auf dem Gelände des städtischen Friedhofes als Kompensation für wegfallende Gehölze, sind zwingend zu realisieren.</p> <p>Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB notwendig.</p> <p>Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 32 BNatSchG), werden nicht besorgt, da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung befinden.</p> <p>Weitere naturschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>schutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden von der Stadt Delitzsch realisiert.</p>
<p>SG Wasserrecht</p> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken, sofern die Ausführungen des B-Plans bzgl. der Erschließung für Schmutzwasser und Regenwasser beachtet werden.</p> <p>Gewässer und Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p>	<p>Die Erschließung erfolgt entsprechend der Ausführungen im B-Plan.</p>
<p><u>Ordnungsamt</u></p> <p>SG Brandschutz</p> <p>Aus Sicht der unteren Brand- und Katastrophenschutzbehörde sind nachfolgend dargestellte Gesichtspunkte des Brandschutzes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <p>Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr 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 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Bei der geplanten Stichstraße/Sackgasse ist darauf zu achten, dass der sogenannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen im Wendehammer ist zu unterbinden. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehruzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge eine jederzeit ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.</p>	<p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung der Stichstraße beachtet.</p>

<p>SG Allgemeines und besonderes Ortsrecht</p> <p>Der Vollzug der Kampfmittelverordnung gemäß § 68 (2) SächsPolG fällt in die Zuständigkeit der Ortpolizeibehörden. Die Stadtverwaltung Delitzsch ist diesbezüglich zu beteiligen.</p>	<p>Das Ordnungsamt der Stadtverwaltung Delitzsch wurde am Bauleitverfahren beteiligt.</p>
<p>Da die Satzung keiner Genehmigung nach BauGB bedarf, ist diese nach der Bekanntmachung dem Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde entsprechend § 4 Abs. 3 SächsGemO unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist ein Exemplar der vollständigen Verfahrensakte an das Bauordnungs- und Planungsamt zu übergeben.</p> <p>Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLPIG wird darauf hingewiesen, dass der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, als oberer Raumordnungsbehörde ein Exemplar der rechtskräftigen Satzung zu übergeben ist.</p>	<p>Sobald der Bebauungsplan seine Rechtskraft erlangt hat, wird die Satzung beim Landratsamt Nordsachsen angezeigt und eine vollständige Verfahrensakte übergeben.</p> <p>Gleichzeitig erhält die Landesdirektion Sachsen ebenfalls eine vollständige Verfahrensakte.</p>