

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und
Sachverständigenwesen mbH Pehritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung
Datum: 07.12.2022
Ihre Nachricht vom: 08.11.2022
Ihr Zeichen:
Aktenzeichen: 2022-06200
Bearbeiter: Frau Achilles
Zimmer: 378
Telefon: 03421 758 3130
Telefax: 03421 758 85 3110
E-Mail*: Claudia.Achilles@lra-nordsachsen.de
Besucheranschrift: Dr.-Belian-Straße 4, 04838 Eilenburg

B-Plan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 08.11.2022
- Planzeichnung vom 28.10.2022 (M 1:500)
- Begründung vom 28.10.2022
- Geotechnischer Bericht vom 27.07.2022
- Pflanzliste vom 28.10.2022

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

- Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz
SG Brandschutz
- 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

Überplant werden soll eine südwestlich der Ortslage von Weidenhain befindliche Grünfläche/Ackerfläche, die für die Bebauung von acht Wohnhäusern vorgesehen ist. Dieser Bereich ist z. Z. bauplanungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Da es ein gemeindliches Interesse an weiteren wohnbaulichen Maßnahmen gibt, ergibt sich für die geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Zum vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes gibt es folgende planungsrechtliche Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Allgemein

Die Gemeinde Dreiheide besitzt keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Der Bebauungsplan ist dann als vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Nordsachsen, zu genehmigen (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt werden. Eine Grundvoraussetzung (§ 13b Satz 1 BauGB) dafür ist, dass sich die Planung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Der Geltungsbereich schließt nicht an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Weidenhain an. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Weidenhain durch den Weidenhainer Bach und dem Schloßteich getrennt. Gegenüber dem westlichen Teil vom Geltungsbereich des Vorentwurfs grenzt unmittelbar die Straße Kleine Maasen an, die in die Bundesstraße B 183 übergeht.

An beiden Straßen entlang befinden sich vereinzelt bzw. mehrere Wohngebäude aus denen sich kein Siedlungscharakter ableiten lässt und die mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können. Die Wohngebäude an der Abgabelung von der Bundesstraße B 183 können lediglich als Splitter angesehen und nach § 35 BauGB bewertet werden. Somit ist die Voraussetzung des § 13b BauGB, welche sich an dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen muss nicht gegeben.

Der Anschluss an solche Gebiete innerhalb des Siedlungsbereichs kann nur als unmittelbarer räumlicher Anschluss an solche Gebiete verstanden werden. Ein anderweitiger nur sachlicher Bezug zu solchen Flächen widerspricht dem geltenden Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Es muss sich mithin um tatsächliche Arrondierungsflächen bei den Plangebieten handeln.

Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i. S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht (VGH München, Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382).

Eine Planabsicht für den Bereich (aktuell eine kleinere Fläche) durch die Gemeinde war bereits im Jahr 2019 bekannt. Mit Schreiben vom 08.04.20219 wurde der Gemeinde damals schon mitgeteilt, dass in dem Fall nur das Regelverfahren angewendet werden kann (siehe Anlage).

Die Wahl des beschleunigten Verfahrens anstelle des Regelverfahrens mit Umweltprüfung unter Verstoß gegen § 13b i. V. m. § 13a BauGB zählt an sich zwar nicht zu den beachtlichen Fehlern nach § 214 Abs. 1 BauGB, führt aber zu - hier gemäß § 214, § 215 BauGB beachtlichen - Folgefehlern.

Es wird davon ausgegangen, dass für die vorgelegte Planung eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB erfolgt, der Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB ergänzt wird und folglich das Regelverfahren zur Anwendung kommt.

Planzeichnung

Die Verfahrensvermerke fehlen auf dem Vorentwurf. Diese sollten nachgetragen werden. Des Weiteren sind die Rechtsgrundlagen auf Aktualität zu prüfen.

Begründung/Umweltbericht

Es wird aus Gründen der Rechtssicherheit davon ausgegangen, dass das Verfahren im Regelverfahren mit Umweltprüfung weitergeführt wird. Dabei ist folgendes zu beachten.

Die 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 BauGB 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.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten, dass sowohl die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB als auch die Unterlagen zusätzlich in das Internet der Gemeinde und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind (siehe § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan gemäß § 10a Abs.1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist.

Wir gehen davon aus, dass im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB der Umweltbericht vorgelegt wird. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB zu erfolgen hat und sich der Inhalt und die Gliederung des Umweltberichtes an der Anlage 1 des BauGB zu orientieren hat.

SG Denkmalschutz

Belange des baulichen Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt, da im Vorhabenbereich in der aktuellen Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen keine Gebäude oder baulichen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG registriert sind.

Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Neuzeitliche Befestigung [81810-04]).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie 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 Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Umweltamt SG Abfall/Bodenschutz

Seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht folgende Bedenken zum o. g. Bebauungsplan.

Am Standort stehen auf der gesamten Fläche des geplanten Bebauungsplanes „Kleine Maasen“ Gleyböden an (keine Regosole, wie in der Bodenkarte BK 50 angezeigt), welche aufgrund ihrer Nässe über besondere (schützenswerte) Standorteigenschaften, und somit ein sehr hohes Biotopotential verfügen. Des Weiteren weisen die Böden aufgrund der bestehenden Bodenkennwerte und der Nässe eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Aufgrund der genannten Eigenschaften der anstehenden Böden wird eine Bebauung in diesem Bereich aus bodenschutzfachlicher Sicht als kritisch angesehen. Eine Bebauung dieser Böden sollte vermieden werden.

Des Weiteren bestehen Bedenken zu Ausführungen im Geotechnischen Bericht. Hier wird dargestellt, dass als Bodenaustauschmaterial z. B. auch Beton-Recyclingmaterial zu verwenden ist. Dies ist nicht zulässig. Gemäß der „Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial im Freistaat Sachsen - Recyclerlass“ haben auch RC-Materialien mit einer Einbaukonfiguration W 1.1 im eingebauten Zustand einen Abstand von $> = 1$ m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand aufzuweisen. Dies kann am Standort allerdings nicht eingehalten werden. Gemäß Geotechnischem Bericht ist ein Ansteigen des Grundwassers bis in Nähe der Geländeoberkante möglich.

SG Immissionsschutz

Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des Sachgebiets Immissionsschutz hinsichtlich des genannten Bebauungsplans keine Bedenken bezüglich der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm, wenn nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden.

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 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 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 Gemeinde Dreiheide ist der Erlass des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ beabsichtigt. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Errichtung von Wohngebäuden geplant.

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.

Immissionsschutzrechtliche Beurteilung zum Schallschutz 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. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die schädlichen Umwelteinwirkungen durch Feuerungsanlagen, PV-Anlagen und stationären Geräten eingegangen. Aus hiesiger Sicht sollten die Hinweise in den textlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen werden.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Als schutzbedürftige Räume kommen innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume in Betracht. Auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wirken hauptsächlich Immissionen in Form von Geräuschen ein.

Auf den Vorhabenstandort wirkt aus nördlicher Richtung Straßenverkehrslärm der Bundesstraße 183 ein. Gewerbliche Anlagen, welche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG innerhalb des Plangebietes hervorrufen können, sind der unteren Immissionsschutzbehörde nicht bekannt bzw. befinden sich andere schutzbedürftige Nutzungen näher an diesen.

Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Gemeinde Dreiheide nicht überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich.

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 des Verkehrslärmes wurde überschlägig mittels der Software IMMI 2021 der Fa. Wölfel geprüft, ob durch die Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 eingehalten werden. Für die Bundesstraße 183 liegen Verkehrszahlen (DTV = 2.098 Kfz/24h) vor.

Im Ergebnis der überschlägigen Berechnung ist festzuhalten, dass sich innerhalb des nordwestlichen Plangebietes im Tagzeitraum Beurteilungspegel L_r von maximal ca. 62 dB(A) und im Nachtzeitraum von maximal 55 dB(A) ergeben. Mit stetiger Entfernung zur Bundesstraße nehmen die Geräuschimmissionen ab.

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit überschritten und es bedarf der Abwägung durch die Gemeinde Dreieheide, ob das Vorhaben am Standort zulässig ist.

Im Urteil des 11. Senates des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 11 A 17/96 vom 23.04.1997 wird 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 festgestellt, dass „die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Tagwerten von 70 dB(A) bzw. Nachtwerten von etwa 60 dB(A) liege.

Ab 70 - 72 dB(A) werde es „unter gesundheitlichen Gesichtspunkten sehr eng“ und es bestehe „rechtlicher Handlungsbedarf“. Aktuellere Rechtsprechungen gehen sogar von einem 3 dB höheren Anspruch aus (67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts). Diese Werte werden im Plangebiet nicht überschritten.

Entsprechend dem Berechnungsergebnis ergibt sich im nördlichen Plangebiet innerhalb des Flurstückes 460 nach DIN 4109 maximal ein Lärmpegelbereich (LPB) IV. Innerhalb des LPB IV kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden, wenn die Fenster den Anforderungen an das GebäudeEnergieGesetz genügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Innerhalb des restlichen Plangebietes ergibt sich max. der LPB III. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz in Wohn- und Schlafräumen bis zu einem LPB III eingehalten werden, wenn die Fenster den Anforderungen an das derzeit gültige GebäudeEnergieGesetz genügen.

Textliche Festsetzungen

Aus den o. g. Erkenntnissen wird folgende Empfehlung für eine textliche Festsetzung gegeben:

„Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Wohngebäude ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen.“

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung wird empfohlen, die Wohn- und Schlafräume der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sollten vorrangig die Schlafräume den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden.

Ist die Anordnung in Ausnahmefällen von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, so sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen (aus hygienischen Gründen und zum Abführen der Feuchte notwendige integrierte künstliche Be- und Entlüftung) auszustatten.

Werden innerhalb des Flurstückes 460 Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite angeordnet, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen."

SG Naturschutz

Schutzgebiete

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den §§ 23 bis 30 und 32 BNatSchG sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13b BauGB, stellt das Vorhaben keinen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) dar. Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB notwendig.

Artenschutz

Auch wenn in diesem Verfahren nach § 13b BauGB Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen, gelten die Vorschriften des Artenschutzes.

Aufgrund des derzeitigen Zustandes der Flächen können artenschutzrechtliche Betroffenheiten nicht ausgeschlossen werden. Die ehemals als Acker genutzte Fläche stellt sich derzeit als Ackerbrache mit sukzessiven Bewuchs dar. Die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten sind zu analysieren und darzulegen (Zugriffsverbot sowie Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nach BNatSchG).

Für die Beurteilung von Betroffenheiten sind grundsätzlich zwei Vegetations- bzw. Reproduktionsjahre zu untersuchen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Worst-Case-Annahme typischerweise vorkommender Arten als gegebene Bewertungs- und Planungsvoraussetzung zugrunde zu legen.

Fazit

Es müssen geeignete Unterlagen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten eingereicht werden, welche eine Prüfung durch die UNB zulassen.

SG Wasserrecht

Oberflächenwasser

Abstand zu Oberflächengewässern

Die bebaubare Fläche im Bebauungsplan ist im Hinblick auf angrenzende Oberflächengewässer anzupassen. Südwestlich des Bebauungsplans fließt ein offenes Gewässer 2. Ordnung mit einem Gewässerrandstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante (§ 24 Abs. 2 SächsWG).

Gem. § 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG ist in Gewässerrandstreifen die Errichtung nicht standortgebundener oder wasserwirtschaftlich erforderlicher baulicher und sonstiger Anlagen verboten. Die bebaubare Fläche innerhalb des Bebauungsplanes ist damit außerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstreifens neu zu positionieren, da in diesem Bereich eine Bebauung nicht stattfinden darf.

Nordöstlich des Bebauungsplans fließt der verrohrte Umfluter, ebenfalls ein Oberflächengewässer 2. Ordnung.

Dazu ergeht folgender Hinweis:

Die Grenze der bebaubaren Fläche innerhalb des Bebauungsplanes sollte mindesten 5 m vom verrohrten Umfluter gezogen werden. Es muss generell damit gerechnet werden, dass Verrohrungen einbrechen und Gewässer im Anschluss geöffnet werden müssen. Denn grundsätzlich sind zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen des Zustands eines Gewässers Neuverrohrungen unzulässig, § 67 Abs. 1 WHG i. V. m. § 61 Abs. 3 SächsWG ist.

Nachfolgende Grundsätze und Ziele der Regenwasserbewirtschaftung sind bei der vorgelegten Planung zu berücksichtigen:

Einer ungedrosselten Einleitung in ein Gewässer wird nicht zugestimmt. Die Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung auf den natürlichen Wasserhaushalt sind zu minimieren. Dies bedeutet folgende Priorisierung:

1. Versickerung à, geringste Auswirkungen auf Wasserhaushalt (wenn natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist)
2. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung à, Verminderung der Auswirkungen auf die Hochwasserabflüsse
3. ungedrosselte Ableitung à, nur bei ausreichend leistungsfähigen Gewässern möglich, à Ausnahmelösung

Die konkrete Lösung richtet sich immer nach den örtlichen Gegebenheiten bzw. den Anforderungen der Wasserbehörde.

Für den Fall 2. Rückhaltung, richtet sich die Größe des Drosselabflusses nach dem durchschnittlichen Niederschlagsabfluss des natürlichen (unversiegelten) Einzugsgebietes. Als Richtwert haben sich $4 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ im Raum Leipzig bewährt. Die Festlegung eines Einleitungswertes in l/s hat immer in Bezug auf ein Bemessungsereignis zu erfolgen. Dies ist durch Niederschlagshöhe, Dauer und Wiederkehrintervall definiert. Für die Bewertung des Regenabflusses aus Gütegesichtspunkten ist das Merkblatt DWA-M 153, sowie das Regelwerk DWA A 102 zu verwenden.

Grundwasser

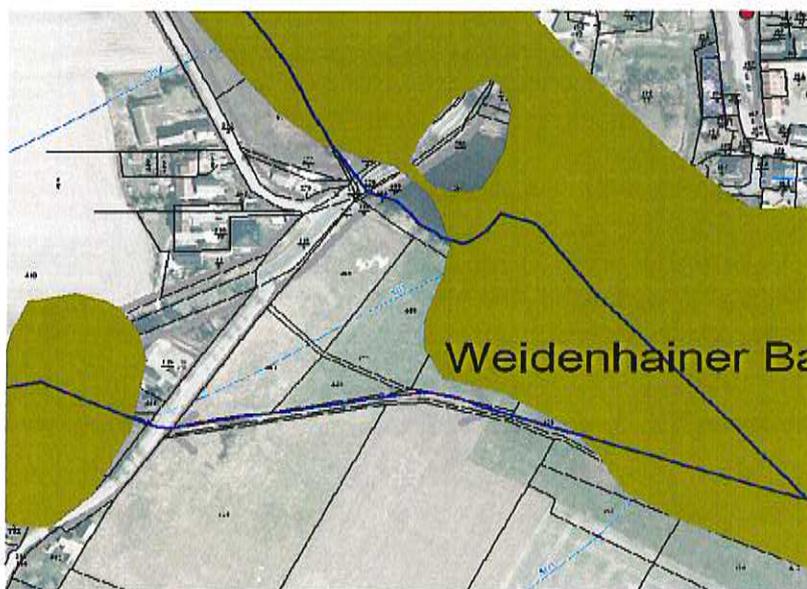
Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Es gibt grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung der Baugrundstücke.

Allerdings ergehen folgende Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Verbreitungsgrenzen des Hauptgrundwasserleiters 5. Da dieser aufgrund seiner Qualität und Mächtigkeit ausschließlich der künftigen Trinkwasserversorgung vorbehalten bleiben soll, kann es möglicherweise zu Bohrteufenbegrenzungen bei der Errichtung von Erdwärmeanlagen mittels Erdsonden kommen.

Der Bebauungsplan "Kleine Maasen" liegt unmittelbar angrenzend in einem Bereich, in welchem Sedimente der Fluss- und Bachtäler abgelagert wurden (siehe grün schraffierte Flächen). Damit wird gleichzeitig zum Ausdruck gebracht, dass auch geländegleiche Grundwasserstände in niederschlagsreichen Perioden möglich sind, weil dann eine relativ schnelle Bespannung der Fluss- und Bachauen erfolgt.

Aus grundwasserfachlicher Sicht sollten Fluss- und Bachauen nicht bebaut werden, um das natürliche Abflussgeschehen zwischen Grundwasser und Oberflächenwasser nicht zu behindern, wie es durch Bauungsmaßnahmen mit Ver- und Entsorgungsleitungen und ggf. Kellergründungen zu erwarten wäre.



Abwasser

Aus fachtechnischer Sicht gibt es keine Einwände gegen das Vorhaben. Die abwassertechnische Entsorgung ist gesichert, ein Pumpwerk und die entsprechende Kanalisation sind bereits vorhanden. Die Abwasserbehandlung erfolgt auf der KA Torgau. Die Zustimmung des Zweckverbandes Westelbien liegt ebenfalls vor.

Gegebenenfalls muss zu einem späteren Zeitpunkt die Pumpenleistung angepasst werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll Vor-Ort zur Versickerung gelangen.

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz SG Brandschutz

Im Punkt 11 wird eine Wendeanlage beschrieben. Bei der Errichtung dieser sollte die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr- berücksichtigt werden.

Im Punkt 12 ist die Löschwasserversorgung beschrieben. Ein Nachweis über die geforderten 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h ist zu erbringen.

Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft SG Landwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan soll eine neue Wohnbaufläche am Rand der Ortslage von Weidenhain an der Straße „Kleine Maasen“ ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst ca. 9.345 m² und es sollen ca. 8 Wohngrundstücke entwickelt werden. Eine Erschließungsstraße „Kleine Maasen“ zum Wohngebiet ist bereits ausgebaut.

Da die Planfläche sich planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für diese Wohnbaufläche zu schaffen. Die Gemeinde Dreiheide verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP).

Die Gemeinde beabsichtigt das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13b BauGB durchzuführen und damit das beschleunigte Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

Es handelt sich bei den Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen und diese liegen im digitalisierten Acker-Feldblock AL-197-212838. Ein Landpachtvertrag liegt der Anzeige- und Beanstandungsbehörde nach Landpachtverkehrsgesetz nicht vor. Es ist trotzdem zu prüfen welcher Landwirtschaftsbetrieb diese Flächen bewirtschaftet und ob eine Existenzgefährdung für diesen besteht.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten möglichst auf dem Plangebiet erfolgen bzw. auf Flächen die keiner landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet sind, um den Flächenverbrauch aus dem Agrarbereich zu minimieren.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nur unwesentliche beeinflusst und aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde kann dem B-Plan zugestimmt werden.

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

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Aufgaben des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange. Sie trifft keine Aussagen dazu, ob die Satzung aus rechtsaufsichtlicher Sicht genehmigungsfähig ist. Dies kann erst bei Vorliegen der zu dieser Prüfung erforderlichen Unterlagen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Achilles

Sachbearbeiterin

Anlage

Schreiben vom 08.04.20219

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Gemeinde Dreiheide
 Bürgermeister Herr Sarembe
 Schulstraße 4
 04860 Süptitz

Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt
 Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
 Datum: 08.04.2019
 Ihre Nachricht vom:
 Ihr Zeichen:
 Aktenzeichen: 2019-06051
 Bearbeiter: Frau Burkhardt
 Zimmer: 380
 Telefon: 03421 - 758 3128
 Telefax: 03421 758 85 3110
 E-Mail*: Angelika.Burkhardt@ra-nordsachsen.de
 Sitz: Dr. Belian Straße 4, 04838 Eilenburg

Planungsabsicht der Gemeinde Dreiheide zur Bebauung im OT Weidenhain, am südlichen Teil der Straße Kleine Maasen

Gemarkung: Weidenhain Flur 4
 Flurstücke: 118/1; 118/2; 119/2; 119/3; 121; 122; 123; 125

Sehr geehrter Herr Sarembe,

im Ergebnis unseres Gesprächs am 3. April 2019, welches gemeinsam mit dem Gemeinderat Herrn Fink geführt wurde, möchte ich Ihnen nochmals schriftlich die zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente für die Entwicklung von Baumöglichkeiten auf den angesprochenen Flächen darlegen.

Die unbebauten Grünflächen befinden sich außerhalb des im Zusammenhang Ortsteiles. Auch bei den bereits vorhandenen bebauten Grundstücken in der Umgebung handelt es sich um eine Bebauung im Außenbereich, da sich diese deutlich von der ansonsten sehr kompakten Bebauung des Ortsteiles Weidenhain absetzt.

Für die Entwicklung von Baurecht an der Straße Kleine Maasen ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Mit den Änderungen des Baugesetzbuches in den letzten Jahren wurden mit den §§ 13a und 13b Planungsinstrumente entwickelt, welche die Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren ermöglichen. Diese Bebauungspläne sind jedoch an bestimmte Grundvoraussetzungen gebunden.

Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB handelt es sich um Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die dafür geeigneten Flächen müssen sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs befinden und bereits durch die umgebende Bebauung geprägt sein. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Landratsamt Nordsachsen Bankverbindung
 Hauptsitz: Sparkasse Leipzig
 Schlossstraße 27
 04860 Torgau

IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17
 BIC: WELA2333

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



Bei den Bebauungsplänen nach §13b BauGB können zwar Außenbereichsflächen beplant werden, diese müssen sich jedoch an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Da diese Voraussetzung, wie am Anfang bereits erläutert, nicht gegeben ist, kann auch dieses Planungsinstrument nicht angewendet werden.

Für die Beplanung der angesprochenen Flächen kommt daher nur das reguläre Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne in Betracht.

Es ist das zweistufige Aufstellungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan ist entsprechend § 2a BauGB mit einem Umweltbericht zu versehen. Weiterhin ist auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln, zu bewerten und gegebenenfalls auszugleichen.

Die Notwendigkeit der Planung ist entsprechend § 1 BauGB zu begründen. Da die Gemeinde nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, sind nach § 8 Abs. 4 BauGB die dringenden städtebaulichen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der Gemeinde darzulegen.

Für die Ermittlung des für die Planung erforderlichen Aufwandes sollten Sie ein fachkundiges Planungsbüro hinzuziehen.

Selbstverständlich stehe ich Ihnen auch weiterhin für weitere Rückfragen und bei der Begleitung des Planverfahrens zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Burkhardt
Sachgebietsleiterin