

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: 27.11.2023
Ihre Nachricht vom: 09.11.2023
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“ Gemeinde Dreiheide
Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 09.11.2023
- Planzeichnung 16.10.2023 (M 1:500)
- Begründung vom 16.10.2023
- Umweltbericht vom 04.08.2023
- Grünordnungsplan vom 07.08.2023
- Artenrechtlicher Fachbeitrag vom 07.08.2023
- Geotechnischer Bericht vom 30.08.2023

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**

Zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes liegen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken vor.

Anliegend erfolgen planungsrechtliche Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

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 entgegenstehen wird. Der Bebauungsplan ist dann als vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Nordsachsen, zu genehmigen (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die Nachweise, dass die Unterlagen im Internet und im zentralen Landesportal während der öffentlichen Auslegung einsehbar waren (§ 4a Abs. 4 BauGB), sollten der Verfahrensakte beigelegt werden.

Der vorliegende vorzeitige Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung beim Landratsamt einzureichen. Dafür ist es hilfreich, dass sich der Inhalt der Verfahrensmappe an der „Verfahrensübersicht über die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen“ orientiert. Diese kann bei Bedarf beim Sachgebiet Planungsrecht abgefordert werden.

Der Ausfertigungsvermerk ist noch hinzuzufügen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist und diese vor in Kraft treten des Bebauungsplanes vorliegen muss.

SG Denkmalschutz

Die Stellungnahme vom 07.12.2022 hat nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit. Die Aufführung in Punkt 3 - Nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan ist erfolgt.

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.

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.

Begründung

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.

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

Hinweise und Erläuterungen zum Antrag / Prüfergebnis

- [1] Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ der Gemeinde Dreiheide, IBS GmbH; Stand: 04.08.2023
- [2] Begründung zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ der Gemeinde Dreiheide; Stand: 16.10.2023
- [3] Planzeichnung zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ der Gemeinde Dreiheide, IBS GmbH; Stand: 16.10.2023
- [4] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ der Gemeinde Dreiheide, IBS GmbH; Stand: 07.08.2023

1. Tenor

Seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen derzeit aus bodenschutzfachlicher Sicht Bedenken zum Vorhaben. Die Planunterlagen sind z. T. unvollständig bzw. unplausibel.

2. Sachstand und Bewertung

Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde angemerkt, wird aufgrund der besonderen Eigenschaften der anstehenden Böden eine Bebauung aus bodenschutzfachlicher Sicht als kritisch angesehen. Eine Bebauung dieser Böden sollte vermieden werden.

Im Umweltbericht [1] wird unter 2.1 und 2.2 dargestellt, dass es sich bei der geplanten Fläche um eine stillgelegte Ackerfläche handelt. Im Kapitel 2.3 - Schutzgut Boden - wird dann allerdings beschrieben, dass das Plangebiet als Ackerfläche intensiv genutzt wird. Dies widerspricht sich zu den vorherigen Aussagen.

Ebenso wird in 2.3 [1] lediglich Bezug auf den „Geotechnischen Bericht“ genommen. Allgemein verfügbare Bodendaten des LfULG, wie z. B. die Bodenkarte BK50, die Bodenfunktionsbewertungen oder die Daten zur Bodenempfindlichkeit werden zur Darstellung der örtlichen Bodenverhältnisse nicht genutzt. Lediglich das hohe Biotopentwicklungspotential (aufgrund der Nässe), welches die untere Bodenschutzbehörde bereits in der vergangenen Stellungnahme benannte, wird in [1] aufgeführt. Dies ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde unzureichend. Im Ergebnis werden die Bodenverhältnisse am Vorhabenstandort nur ungenügend dargestellt.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb man in [1] zu dem Ergebnis kommt, dass bzgl. der Umweltauswirkungen nur von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen ist, wo doch Böden mit einem hohen Biotopentwicklungspotential und einer hohen Empfindlichkeit betroffen sind und man laut [1] von einem „vollkommenen Verlust der Funktionen auf der betroffenen Fläche“ ausgeht. Dies ist nicht nachvollziehbar. Aufgrund der geplanten Versiegelungen dieser Böden ist mit einer hohen Erheblichkeit zu rechnen.

In der Begründung zum Bebauungsplan [2] wird unter dem Kapitel 10 - Bodenschutz - ausgeführt, dass in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 und 4.1 zum Schutz des Bodens entsprechende Hinweise aufgenommen wurden, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

Unter Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung [3] wird dargestellt, dass die Beläge aller Stellplätze, Wegeanlagen und Terrassen, soweit das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, aus versickerungsfähigem Material (Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengitterplatten) gestaltet werden sollten.

Der Begriff „sollten“ weicht diese Festsetzung allerdings auf, sodass es sich im Ergebnis schlussendlich nur noch um eine Empfehlung handelt. Hierzu bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht Bedenken. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) zumindest teilweise erhalten werden.

Entsprechend sollte mittels einer Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO) die Errichtung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen innerhalb der Grundstücke in wasserdurchlässiger Bauweise vorgeschrieben werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan [2] findet unter 10. kein Verweis auf den Punkt 4.3, hier Vermeidungsmaßnahme V3 - Bodenschutz beim Bau - statt. Dieser Punkt ist zu ergänzen. Die Vermeidungsmaßnahme V3 ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse (hohe Verdichtungsempfindlichkeit) als Festsetzung, und nicht nur als Hinweis zu formulieren. Sie dient im gesamten Vorhabenbereich als Maßnahme zum Schutz der empfindlichen Gleyböden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bedenklich ist aus bodenschutzfachlicher Sicht die Vermeidungsmaßnahme V1 dahingehend, dass das Abschieben des Oberbodens, die Schaffung der Zuwegungen etc. in den (nassen) Zeitraum von Oktober bis März gelegt wird, obwohl hier die Gefahr einer Verdichtung der anstehenden, hoch verdichtungsempfindlichen Gleye besonders hoch ist. Hier sollte zwingend ein Verweis „bei trockenen Witterungsverhältnissen“ erfolgen.

Bezüglich der Vermeidungsmaßnahme V3 fehlt der Verweis auf die DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Die Vorgaben der DIN 19639 sind zwingend zu beachten.

Im Umweltbericht [1] wird unter 4.3 als Vermeidungsmaßnahme benannt, dass die Bodenversiegelung auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß begrenzt werden soll und dass vollständig befestigte Wege und Flächen nur dort errichtet werden, wo dies erforderlich ist. Da dies allerdings in der Planzeichnung mit dem Begriff „sollte“ nur als Empfehlung benannt wird, ist nicht sichergestellt, dass die hier genannten Maßnahmen tatsächlich so umgesetzt werden.

Die im Grünordnungsplan [4] aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen finden sich nicht vollständig auf der Planzeichnung [3] wieder. So fehlen die im GOP [4] genannten Vermeidungsmaßnahmen V4 und V5 auf dem Plan [3].

Die im Grünordnungsplan [4] unter der Tabelle 3 dargestellte Flächengröße der Wohnbauflächen ist nicht korrekt, da hier der Flächenanteil der Nebenanlagen fehlt. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen dürfen die zulässige GRZ (hier von 0,4) um maximal 50 Prozent überschreiten. Da die Möglichkeit der Überschreitung für den B-Plan nicht ausgeschlossen wurde, ist entsprechend von einer Gesamt-GRZ von 0,6 und damit einer maximal überbaubaren Fläche von 4.383 m² auszugehen. Diese Flächen können nach jetzigem Stand versiegelt werden und sind somit auch entsprechend zu bilanzieren.

Im Grünordnungsplan [4] ist ausgeführt, dass keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung betroffen sind und dass somit das Formblatt FII nicht zur Anwendung kommt. Dies ist aber nicht korrekt. Sowohl gemäß der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2003), als auch nach der „Überarbeitung der Handlungsempfehlung“ (2017) sind Eingriffe in Böden mit einem hohen Biotopentwicklungspotential zu bilanzieren.

Diese Bilanzierung ist entsprechend noch zu ergänzen, und zwar für eine GRZ von 0,6 (0,4 + Nebenanlagen) sowie die herzustellenden Straßen. Somit besteht derzeit aus bodenschutzfachlicher Sicht ein Kompensationsdefizit.

3. Handlungsbedarf

Die Unterlagen sind anhand der vorgenannten Sachverhalte zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

SG Immissionsschutz

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken.

Durch die Gemeinde Dreiheide ist beabsichtigt, in der Gemarkung Weidenhain Flur 4 einen Bebauungsplan mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aufzustellen.

Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben gemäß § 50 Satz 1 BImSchG in die nähere Umgebung einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

Der Bebauungsplan lag der unteren Immissionsschutzbehörde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor. Dabei wurde darum gebeten, die in der Begründung genannten Hinweise zu Feuerungsanlagen, Luft-Wärmepumpen und PV-Anlagen auch in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Dies ist unter Punkt 4.4 des Bebauungsplanes erfolgt.

Weiterhin wurde gefordert, folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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."

Dies ist ebenfalls unter der textlichen Festsetzung 1.6 erfolgt.

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen demnach keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain" der Gemeinde Dreiheide.

SG Naturschutz

1. Geplantes Vorhaben

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von 8 Wohngrundstücken. Das Plangebiet ist ca. 9.345 m² groß. Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 122 (Teilfläche), 118/1 (Teilfläche), 460 (Teilfläche), 461 der Flur 4 in der Gemarkung Weidenhain.

2. Stellungnahme UNB

2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da das Verfahren für den vorliegenden BPL „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ im Regelverfahren geführt wird, gilt § 18 Abs. 1 BNatSchG und die Eingriffsregelung ist abzuarbeiten. Im Umweltbericht mit Stand 04.08.2023 wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen geplant.

Es ist angedacht eine Mittelhecke (A1) auf einer Fläche von 444 m² zu entwickeln sowie die Pflanzung von Baumgruppen auf den Baugrundstücken (A2). Diese Maßnahmen werden aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nicht als geeignet angesehen, um die Beeinträchtigungen vollumfänglich auszugleichen.

Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ist grundsätzlich möglich. Allerdings ist es kritisch anzusehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil der Eigenheim Grundstücke sind. Die als Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahme angesetzte Feldhecke soll jeweils Bestandteil der betreffenden Eigenheimgrundstücke auf der Ostseite des B-Plan-Gebietes werden.

Damit ist die Maßnahme jedoch nicht mehr geeignet, ihre notwendige Kompensationsfunktion zu erfüllen, da sie somit in den Gestaltungsbereich der Grundstücke einbezogen und von den Grundstücksbesitzern direkt genutzt wird. Dieser Ansatz ist naturschutzfachlich bedenklich und rechtlich kaum bis nicht umsetzbar.

Analog dazu gilt dies auch für die Kompensationsmaßnahme A2: Pflanzung einer Baumgruppe. Hierzu müsste theoretisch durch den Vorhabenträger mit jedem einzelnen Grundstückseigentümer ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden, durch den der jeweilige Grundstückseigentümer zur Übernahme von Kompensationsmaßnahmen verpflichtet wird - und dies anschließend auch kontrolliert und vollzogen werden.

Das ist wie bereits aufgeführt praktisch nicht umsetzbar. In anderen, vergleichbaren B-Plänen liegen derartige gebietsbegrenzende Heckenstrukturen auf separaten Grundstücken, die im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben.

Die Einbeziehung der Heckenstruktur in die Grundstücksabgrenzungen führen kumulativ zu einem weitgehend vollständigen Ausfall der Kompensationswirkung der Heckenstruktur. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können damit keinesfalls ausgeglichen werden. Damit verbleibt ein erhebliches Kompensationsdefizit.

Die Bodenversiegelung bisher unversiegelter Böden stellt in erheblichem Umfang die entscheidende Umweltbelastung dar. Das Schutzgut Boden, welches wie in den Planunterlagen dargelegt eine darauf aufbauende Lebensraumfunktion hat, ist deshalb auch in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und bei Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei Versiegelungen in erheblichem Umfang vorrangig zu prüfen ist, ob diese durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen oder zumindest gemindert werden können.

Die Möglichkeit der Entsiegelung gemäß des Entsiegelungserlasses des SMUL vom 30.07.2009 wurde laut Antragsunterlagen geprüft. Im Gemeindegebiet (Weidenhain) gibt es nach aktuellem Kenntnisstand der unteren Naturschutzbehörde eine Fläche die sich als mögliche Entsiegelungsmaßnahme eignet. Für weitere Informationen können Sie gern Kontakt zur zuständigen Sachbearbeiterin (Fr. Dietzsch) aufnehmen.

Eine mögliche Überkompensation ist dem Verfahren zuzuschreiben. Eine Einstellung in ein Ökoko-konto ist aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht möglich, da Ökokontomaßnahmen freiwillig ohne rechtliche Verpflichtung realisiert werden.

2.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden in den Unterlagen betrachtet. Eine Kartierung hat nicht stattgefunden, daher wurde der Worst-Case angenommen, d. h. dass alle potentiell vorkommen-den Arten in den Habitaten vorhanden sind und somit das Vorhaben mit seinen Wirkungen auf die-se, betrachtet werden muss.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 07.08.2023, Seite 15 unter Punkt 4.4.3.2 Brutvogelar-ten des Offenlandes wird die Aussage getroffen: „Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass Brutreviere zumindest randlich betroffen sind“.

Aufgrund des geringen Umgriffs des BPL im Verhältnis zur Revierdichte von Feldlerchenrevieren (bei einer Revierdichte von 1-2 Revieren pro 10 Hektar), der Lage der Flächen sowie der umgebe-nen Ausweichflächen sind CEF-Maßnahmen nicht erforderlich. Insgesamt ist der artenschutzrecht-liche Fachbeitrag plausibel. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V1-Bauzeitenregelung können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Fazit

Es bestehen zum gegenwärtigen Planungsentwurf Bedenken. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht plausibel und es besteht Überarbeitungsbedarf.

SG Wasserrecht

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Oberflächenwasser

Den überarbeiteten Unterlagen zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Hinweise in Bezug auf die Abstandsflächen der bebaubaren Grundstücksflächen zu den Gewässern beachtet wurden. Neu aufgenommen wurde die Errichtung einer Hecke als südöstliche Abgrenzung des Plangebiets. Es ist angedacht, diese bis in den Gewässerrandstreifen des südlich verlaufenden Gewässers zu ziehen.

Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung der Hecke nicht zulässig. Hecken stellen Anlagen i. S. d. § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 SächsWG dar und können möglichen künftigen Gewässerentwick-lungsmaßnahmen sowie Gewässerunterhaltungsmaßnahmen entgegenstehen. Die Errichtung im Gewässerrandstreifen bedarf einer Befreiung, welche nicht in Aussicht gestellt werden kann. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

Da die Hecke Bestandteil von Ausgleichsmaßnahmen sein soll, ist es sinnvoll, die im Gewässer-randstreifen vorgesehene Heckenpflanzung durch Anpflanzungen einheimischer, gewässertypi-scher Bäume und Sträucher direkt am Gewässer zu ersetzen.

Dies umso mehr, da die Überlegung besteht, die 3 südlichen Grundstücke in den Graben zu entwässern und somit das Gewässer durch den Bebauungsplan auch direkt betroffen ist. Durch Anpflanzung gewässertypischer Bäume und Sträucher wird das Gewässer beschattet und die natürliche Unterhaltung und Entwicklung gefördert.

Eventuelle Einleitbauwerke für die Niederschlagswasserableitung an dem offenen Graben bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Grundwasser

Dem vorliegenden Bebauungsplan kann aus grundwasserfachlicher Sicht zugestimmt werden. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und darin gemachten Aussagen sind plausibel und nachvollziehbar.

Die zugrunde liegende Problematik des hoch anstehenden Grundwassers wurde in den Unterlagen erörtert und entsprechende Hinweise für zukünftige Bauherren gegeben. Es wurden sowohl die unterkellerte als auch die nicht-unterkellerte Bauweise beschrieben. Je nach Bauweise kann eine bauzeitliche Wasserhaltung notwendig werden, um die Baugruben entsprechend trocken zu halten. Dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Nach den B-Plan Unterlagen ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen abzuleiten. Dies gilt jedoch nur für die nördlichen und mittleren Baugrundstücke des B-Plan-Gebietes.

Es wurde darauf verwiesen, dass die drei südlichen Baugrundstücke besser in den Vorfluter ableiten sollten und nicht versickern. Da hier der Grundwasserstand bei niederschlagsreichen Perioden bzw. der Tauwettersaison auf Geländehöhe ansteigen kann. Und eine entsprechende Mindestsickerstrecke nicht mehr gewährleistet werden kann. Somit bestünde auch kein gewünschter Reinigungseffekt durch gewachsene Bodenstrukturen.

Zum Thema Geothermie wurde geschrieben, dass im Bereich der Ortschaft Weidenhain und des B-Plan-Gebietes der zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserleiter 5 ausgebildet ist. Bei etwaiger Niederbringung von Erdwärmesonden kann zum Schutz des Grundwasserleiters eine Bohrtiefenbegrenzung durch die Landesdirektion Sachsen verfügt werden.

Abwasser

Schmutzwasserseitig ist bzw. wird die örtliche Lage öffentlich erschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten (Zisternen) und wo möglich versickert werden. Das gilt auch für die vorgesehene Stichstraße mit Wendehammer.

Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind nach dem technischen Regelwerk DWA A 138 zu planen und zu errichten. Zum Nachweis der ordnungsgemäßen Versickerung sind die Planunterlagen der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist gemäß den Festlegungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung für die Wohngrundstücke aber nicht erforderlich.

Für die 3 südlichen Grundstücke ist eine eventuelle Ableitung des Niederschlagswassers in den anliegenden Graben vorgesehen. Eine gemeinsame Ableitung von allen 3 Grundstücken würde eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Diese sollte gemäß den Festlegungen der Abwasserbeseitigungspflicht vom zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen beantragt und betrieben werden.

Bei einzelnen Ableitungen der Grundstücke bedarf das jeweilige Einleitbauwerk einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Nachweise zur Gewässerverträglichkeit für die Einleitungen, gemäß DWA A 102, sind durch den Antragsteller zu erbringen.

Hinweise

Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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.

Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes ergeht nachfolgende Stellungnahme:

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (Sächs-BRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Dies wurde in der Begründung des B-Plan unter Punkt 5.2.6 bereits berücksichtigt.

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 m³/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 48 m³/h bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Ein Löschwasserbrunnen muss in Wohngebieten mit 800 Liter pro Minute angegeben werden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein aktuelles Protokoll zu erbringen.

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

Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft
SG Landwirtschaft

Aus Sicht der Agrarstruktur hat die untere Landwirtschaftsbehörde keine Einwände zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen in Weidenhain“.

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 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



Achilles
Sachbearbeiterin