

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner



Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung
Datum: 02.03.2020
Ihre Nachricht vom: 31.01.2020
Ihr Zeichen: 19-077_B
Aktenzeichen: 2020-06017
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 „Storkwitzer Weg“, Wiedemar OT Quering
Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 31.01.2020
- Vorentwurf der Planzeichnung 20.12.2019 (M 1:500)
- Begründung zum Vorentwurf (Stand: Dezember 2019)
- Schalltechnisches Gutachten vom 23.12.2019

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
- **Ordnungsamt**
SG Brandschutz

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

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 vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes „Storkwitzer Weg“, Wiedemar OT QERING ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise:

Zu den Festsetzungen:

Gemäß der Festsetzung 2.1.1 soll bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundfläche des Baugrundstücks gemäß Grundbuch maßgebend sein. Auf dem Flurstück 7/14 der Gemarkung Kyhna Flur 8 sollen neben dem geplanten Gewerbegebiet auch private Grünflächen mit einem Pflanzgebot festgesetzt werden. Diese Grünflächen würden nach der geplanten Festsetzung bei der Berechnungsgrundlage für die GRZ mit angesetzt werden.

Diesbezüglich ergeben sich allerdings Zweifel, dass diese Festsetzung rechtlich möglich ist.

Nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt (wie im vorliegenden Planentwurf), ist nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Auch nach dieser Vorschrift kommt es grundlegend darauf an, welche Flächen des Baugrundstücks im Bauland liegen.¹

Das Bauland umfasst lediglich solche Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen im Bebauungsplan vorgesehen sind. [...]

Nicht als Bauland sind solche Flächen einzuordnen, die von ihrer Zweckbestimmung her nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Dies sind einige der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Flächen, wie grundsätzlich Verkehrsflächen, **private und öffentliche Grünflächen** (BVerwG Beschl. v. 24.4.1991 - 4 NB 24.90; Beschl. v. 29.11.1994 - 8 B 171.94), Wasserflächen, Flächen für Aufschüttungen, Abtragungen und für die Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen, Flächen für Landwirtschaft und Wald, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15 bis 18, 20 BauGB). Auch Festsetzungen über die von Bebauung freizuhaltenden Flächen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 bleiben regelmäßig außer Betracht.²

Folglich ist zu beachten, dass lediglich die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen Bauland darstellen, die bei der Berechnung der GRZ als Grundlage herangezogen werden können. Die ausgewiesenen Grünflächen mit Pflanzgebot erfüllen diese Anforderung nicht. Der geplante Bezug auf das Baugrundstück gemäß Grundbuch würde daher eine größere Basis als Bemessungsgrundlage für die GRZ ermöglichen, als erlaubt.

Die geplante Festsetzung ist vor diesem Hintergrund zu prüfen und zu ändern, da nicht das Baugrundstück gemäß Grundbuch als Bezugsgrundlage für die GRZ angesetzt werden kann. Gegebenenfalls ergibt sich dadurch eine größere GRZ, um das geplante Vorhaben am besagten Standort umzusetzen.

¹ Siehe EZBK/Söfker, 135. EL September 2019, BauNVO § 19 Rn. 16

² Siehe EZBK/Söfker, 135. EL September 2019, BauNVO § 19 Rn. 15

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.2.1 ist die Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige Traufhöhe von 7 m festgesetzt. Eine Dachform wird nicht festgesetzt.

Diesbezüglich erfolgt der Hinweis, dass durch diese Festsetzung wesentlich höhere bauliche Anlagen entstehen können, als möglicherweise beabsichtigt. Bauvorhaben mit einem Sattel- oder Walmdach wären bei Einhaltung der maximalen Traufhöhe mit einer wesentlich größeren Firsthöhe gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Es wird daher angeregt, eine maximale Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, um möglichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Besonders im Hinblick auf die optisch wahrnehmbare Ortsrandlage des Pangebietes sollte diese Festsetzung diskutiert werden.

Zum Verfahren:

Der geplante Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und bedarf folglich keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

SG Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Storkwitzer Weg“ im Ortsteil Quring der Gemeinde Wiedemar, Stand 20.12.2019.

SG Denkmalschutz

Es ist der Hinweis aufzunehmen, dass vor mit Bodeneingriffen verbundenen Arbeiten eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

Belange des archäologischen Denkmalschutzes

In der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sind folgende Auflagen zu erwarten:

Das Landesamt für Archäologie (Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestrich, Wolfgang.Brestrich@lfa.sachsen.de) ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher vom Vorhabenträger zu informieren. Die schriftliche Bauanzeige soll die ausführende Firma, den verantwortlichen Bauleiter und deren Telefonnummern benennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Untersuchungen notwendig werden. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern 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 gilt die Meldepflicht von Funden nach § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG):

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 Arbei-

ten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Belange des baulichen Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Umweltamt SG Abfall/Bodenschutz

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der unbebauten Fläche nicht zu begrüßen, da hierdurch eine flächige Vollversiegelung vorbereitet wird.

Der südliche Teil des Plangebietes stellt sich als weitgehend unbeeinflusste Fläche mit Grünlandnutzung dar. Im Umweltbericht wird davon ausgegangen, dass neben der bereits bestehenden Vollversiegelung durch den ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb (LPG) auch die südlich gelegene Fläche durch Verdichtung geprägt und der Boden somit in der Fähigkeit seine spezifischen Funktionen zu übernehmen verändert ist. Davon ist nicht zwangsläufig auszugehen, da aus den historischen Luftbildern der vergangenen 20 Jahre nicht hervorgeht, dass hier eine besonders intensive Nutzung stattgefunden hat. Diese Fläche ist dem Außenbereich zuzurechnen und unterlag bisher keiner Bebauung. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass hier eine starke Verdichtungsbeeinträchtigung vorliegt und der Boden am Standort nicht in der Lage ist, die natürlichen Bodenfunktionen zu übernehmen.

Darüber hinaus weist der Boden am Standort eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, was außerdem gegen eine Inanspruchnahme durch Überbauung spricht.

Die durch die Planung ermöglichte flächige Vollversiegelung, wie sie für ein Gewerbegebiet zu erwarten ist, widerspricht außerdem dem Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes für Sachsen aus dem Jahr 2013, welcher aussagt, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden soll. Darüber hinaus soll bei der Neuinanspruchnahme von Flächen, welche hier der Fall ist, bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Derartige Bestrebungen sind aus dem Umweltbericht nicht zu erkennen.

Als positiv ist zu bewerten, dass hier eine Nachnutzung der bereits bebauten Fläche (nördlicher Teil des Plangebietes) angestrebt wird.

SG Immissionsschutz

Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des SG Immissionsschutz hinsichtlich der Festsetzungen im Bebauungsplans Bedenken (siehe Punkt 3).

1 Vorbemerkung 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 Gemeinde Wiedemar ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Storkwitzer Weg“ geplant. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Gemarkung Kyhna Flur 8 auf den Flurstücken 7/14 und 415 (teilweise).

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Durch die planerischen Festsetzungen sollen die Grundlagen zur Nutzung der vorhandenen Bausubstanz und Erweiterung der vorhandenen Strukturen geschaffen werden.

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

2 Schalltechnische Beurteilung

2.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Daher kommen als schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebietes Büroräume in Betracht. Von außerhalb wirken auf die schutzbedürftige Nutzung der Verkehrslärm der S 2 und der Schienenverkehr der Bahnlinie Halle-Cottbus ein. Weitere relevante Geräuschemissionen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen wird im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005-1 als Orientierung herangezogen. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 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 und bedarf der Betrachtung sowie Abwägung der Gemeinde Wiedemar. Gemäß der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sollen folgende schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) in Gewerbegebieten nicht überschritten werden.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	65dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	50 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	55 dB(A) durch Verkehrslärm

Zur Bewertung der auf die möglichen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wird überschlägig nach dem vereinfachten Verfahren der DIN 18005-1, Anhang A überprüft, ob die schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Bebauungsplangebietes überschritten werden.

Folgende Annahmen wurden der überschlägigen Berechnung zugrundegelegt:

Straßenverkehr: Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt ca. 5.000 Kfz/24 h
Abstand Baugrenze - Straße ca. 70 m

Schienenverkehr: max. 5 Züge pro h im Nachtzeitraum
Abstand Baugrenze - Schiene ca. 200 m

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass die schalltechnischen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm eingehalten werden.

Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Bürogebäude 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.

2.2 Auswirkungen des Plangebietes

Südlich des Plangebietes befindet sich die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung. Zur Bewertung der vom Plangebiet auf diese Immissionsorte einwirkenden Schallimmissionen liegt die Schallimmissionsprognose „Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan, Storkwitzer Weg der Gemeinde Wiedemar“ (Bericht-Nr. 50985-1 vom 23.12.2019) vor. Diese wurde seitens des SG Immissionsschutz geprüft und für plausibel befunden.

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung (Bebauungsplangebiet Nr.4 „Industrie- und Gewerbegebiet Delitzsch-Südwest“; Windkraftanlagen Lissa) wurde für die Gewerbefläche GE die Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum bestimmt:

LEK,tags = 63 dB(A)
LEK,nachts = 47 dB(A)

Durch die Festsetzung dieser Emissionskontingente werden die Geräuschemissionen der zukünftigen gewerblichen Nutzungen so beschränkt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht überschritten werden. Auf eine Teilung der Fläche in mehrere Teilflächen wurde aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten Nutzungsstruktur verzichtet.

3 Festsetzungen im Bebauungsplan

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7. „Immissionsschutz“ wird unter Verweis auf den § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Aussage getroffen: „Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 tags (06:00 - 22:00 Uhr) 63 dB(A) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) 47 dB(A) nicht überschreiten.“

Diese Festsetzung ist aus Sicht des Immissionsschutzes auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht möglich. Danach dürfen nur die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben, festgesetzt werden. Bei der Festsetzung handelt es sich weder um Schutzflächen noch um Flächen für besondere Vorkehrungen oder bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Rechtsgrundlage für Emissionskontingente bildet § 1 Abs. 4 BauNVO. Danach bedarf es einer Gliederung des Baugebietes nach der Art der zulässigen Nutzung oder/und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (hier Emissionen). Diese Gliederung ist in der Regel dann gegeben, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten gegliedert wird. Im vorliegenden Fall ist dies nicht gegeben. Hier wurde nur eine Teilfläche gebildet. Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist dies nicht zulässig. Die Gliederung kann jedoch nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden.

Hierzu ist eine nochmalige Prüfung und ggf. Abwägung der Gemeinde Wiedemar erforderlich.

Weiterhin sollte folgende Regelung ergänzt werden:

Da auch die Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig ist und Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig sein können, sind textliche Festsetzungen in diesem Umfang nicht ausreichend. Daher wird eine Aufnahme der folgenden Festsetzung als Hinweis empfohlen:

„Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich von Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebswohnungen 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.“

4 Hinweise für die weitere Planung

Der Bebauungsplan fügt sich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nur dann in die Umgebung ein, wenn gemäß der vorgelegten Schallimmissionsprognose berücksichtigt und in den Bebauungsplan festgesetzt werden:

- a) Die Rechtsgrundlage für die Emissionskontingentierung ist nicht korrekt. Hierfür käme nur § 1 Abs. 4 BauNVO in Betracht. Durch die Gemeinde Wiedemar bedarf es hierzu einer nochmaligen Prüfung und Abwägung unter Berücksichtigung der unter Punkt 3 genannten Anmerkungen zum Immissionsschutz.
- b) Die textlichen Festsetzungen sollten entsprechend der Anmerkungen unter Punkt 3 dieser Stellungnahme zum passiven Schallschutz überarbeitet werden.

SG Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht sind die Planungsunterlagen nach derzeitigem Planungsstand nicht bewertungsfähig und können somit nicht geprüft werden.

Hinweise

Folgende unzureichende Punkte sind bei einer überschlägigen Betrachtung der Unterlagen aufgefallen:

1. Die neue Nutzung und möglicherweise damit einhergehende Eingriffe (z.B. Versiegelung) wurden nicht ausreichend beschrieben.

2. Die Abgrenzung der vorkommenden Biotope ist zu ungenau. In der rosafarbenen Fläche (Landwirtschaftlicher Betriebsstandort) sind deutlich Gehölz- und Vegetationsstrukturen erkennbar, welche eigene und höherwertige Biotoptypen darstellen.
3. Die Reduzierung des Biotopwertes der Fichtenbaumreihe von 23 WE auf 17 WE ist nachvollziehbar. In der Handlungsempfehlung [...] (Freistaat Sachsen) liegt die Biotopwertspanne bei 23 bis 25 WE.
4. Die drei einzelnstehenden Linden sollen eine Gesamtfläche von 45 m² besitzen. Woran wurde das festgemacht, Kronendurchmesser?
5. Mögliche Fällungen / Rodungen, wie es heißt, müssen genauer beschrieben werden. Die Biotopwertminderung um 2 WE (S. 24 Umweltbericht) ist nicht nachvollziehbar.
6. Ein Erhalt von bereits bestehenden Biotoptypen kann nicht als Ausgleich angerechnet werden.

Aus einem vorherigen Projekt ist uns bekannt, dass der/die Eigentümer/in des Nachbargrundstückes (nördlich und östlich) eine Hecke gemeinsam mit dem Landschaftspflegeverband Nordwestsachsen e.V. angelegt hat und diese gern erweitern wollte. Eine Erweiterung dieser Hecke als möglicher Ausgleich ist in Absprache mit der/die Eigentümer/in eventuell möglich.

SG Wasserrecht

Grundsätzlich stimmt die untere Wasserbehörde dem B-Plan zu.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich weder in einer Trinkwasserschutzzone, noch in einem Überschwemmungsgebiet. Gewässer sind nicht betroffen.

Die geplante Regenwasserversickerung auf dem gewerblichen Grundstück ist nach der Erlaubnisfreiheitsverordnung erlaubnispflichtig. Das gilt sowohl für Bestandsbauten als auch für Neubauten. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei Bestandsbauten nachträglich und bei Neubauten rechtzeitig vor Baubeginn im Rahmen der Nachweisführung zur gesicherten Erschließung parallel zum Bauantrag bei der unteren Wasserbehörde mit mind. 2-facher Ausfertigung der Antragsunterlagen beantragen.

Ordnungsamt **SG Brandschutz**

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

Da im Entwurf weder die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse noch die höchstzulässige Geschossflächenzahl angegeben wurde, kann nicht beurteilt werden, ob die Löschwasserversorgung mit 48 m³ pro Stunde über den Zeitraum von 2 Stunden ausreichend ist. Soweit die zulässige Geschossflächenzahl über 0,7 liegen bzw. die Anzahl der Vollgeschosse größer als 1 sein darf, wird eine Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde über den Zeitraum von 2 Stunden gefordert. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang jedes Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die

erforderliche Löschwassermenge muss im Umkreis (Radius) von 300 Metern entnommen werden können.

Mit freundlichen Grüßen



Klewe
Sachbearbeiter

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Büro Knoblich
Heinrich-Heine-Str. 13
15537 Erkner

**Stellungnahme zum Bauvorhaben
Gde. Wiedemar, OT Quering, Lkr. Nordsachsen, Bebauungsplan "Stork-
witzer Weg"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Archäologie bittet in seiner Eigenschaft als Fachbehörde um die Aufnahme der nachstehenden Auflagen, Gründe und Hinweise.

Auflagen:

Das Landesamt für Archäologie ist vom **exakten Baubeginn** (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) **mindestens drei Wochen** vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (*mittelalterlicher Ortskern [D-23070-01]*). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. **Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen**. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Gründe:

1. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach 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.
2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Wolfgang Brestrich
Referent

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD Nordsachsen

Ihr Ansprechpartner
Dr. Wolfgang Brestrich

Durchwahl
Telefon +493518926611
Telefax +493518926999

e-Mail
Wolfgang.Brestrich@
lfa.sachsen.de*

Ihr Zeichen
19-077_B

Ihre Nachricht vom
30.01.2020

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/51/40-2020/3221

Dresden,
04.02.2020



Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 - Industriepark
Klotzsche
Buslinie 70 - Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

Büro Knoblich
Heinrich-Heine-Str. 13
15537 Erkner

per E-Mail
info@bk-landschaftsarchitekten.de

Bebauungsplan „Storkwitzer Weg“, OT Quering, Gemeinde Wiedemar - Vorentwurf 12/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung auf der Grundlage des Inhalts der eingereichten Unterlagen und der zu den einzelnen Fachbereichen angegebenen Unterlagen vorgenommen.

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Von Seiten des LfULG stehen der Planung keine Bedenken entgegen. Im weiteren Planverfahren sollten jedoch die Hinweise zu den Belangen der Geologie, der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge und des Strahlenschutzes berücksichtigt werden. Dazu wird auf die Ausführungen zu den einzelnen Fachbelangen ausdrücklich verwiesen.

Die Belange des Fluglärms und des Fischartenschutzes / Fischerei werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Angelika Drohm

Durchwahl
Telefon +4935126122101
Telefax +4935126122099

angelika.drohm@
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
30.01.2020

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/310/6

Dresden, 03.03.2020

*Täglich für
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Str. 3,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, Haltestelle Pillnitzer
Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus August-
Böckstiegel-Straße 1



2020/27778

2 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

2.1 Unterlagen

- [1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der jeweils aktuellen Fassung
- [2] 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der jeweils aktuellen Fassung
- [3] EU-Richtlinie 2012/18/EU
- [4] KAS-18, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) (www.kas-bmu.de/publikationen/kas_pub.htm)

2.2 Prüfergebnis

Aus Sicht der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge stehen der Planung keine Bedenken entgegen. Bei den weiteren Planungen sind die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

2.3 Hinweise

Der Bebauungsplan weist gewerbliche Flächen aus, die als GE genutzt werden sollen. Damit könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) [2] unterliegt. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden Schutzobjekten und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie) [3] und § 50 BImSchG [1] ist deshalb ein angemessener Abstand zu wahren:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Verkehrswege
- Freizeitgebiete
- unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG [1, 3, 4] zu prüfen.

3 Natürliche Radioaktivität

3.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.

- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017).
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung – StrlSchV) vom 29. November 2018 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2018 Teil I Nr. 41, ausgegeben zu Bonn am 05.12.2018).

3.2 Prüfergebnis

Gegenwärtig [1] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollen.

3.3 Anforderungen zum Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [2] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [3] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG [2] / §§ 153 - 158 StrlSchV [3]).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an

Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV [3]).

3.4 Hinweise zum Radonschutz

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

4 Geologie

4.1 Unterlagen

- [1] Schreiben des Büros Knoblich Landschaftsarchitekten aus Erkner vom 30.01.2020, Herr Andreas Walter, mit digitalen Planungsunterlagen [2]
- [2] Gemeinde Wiedemar: Bebauungsplan „Storkwitzer Weg“ OT Quring, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Schalltechnischem Gutachten; Vorentwurf 12/2019
- [3] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse (Stand: 02.03.2020), Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50 000 (digitale Version) und Geologischer Übersichtskarte von Sachsen M 1: 400.00 (digitale Version)
- [4] Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG), § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. 2019 Nr. 4, S. 187 Fsn-Nr.: 662-5), Fassung gültig ab: 22. März 2019
- [5] Lagerstättengesetz §§ 4, 5 mit Sächsischem Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001 (Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001) und Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18. Juli 2008: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft und des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008

4.2 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken zum Vorhaben gemäß [2]. Wir empfehlen die Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise und ihre Aufnahme in die Planungsunterlage zur umfassenden Information der zukünftigen Eigentümer, Nutzer oder Vorhabenträger.

4.3 Hinweise

4.3.1 Baugrunduntersuchungen

Das in der Begründung von [2], Kap. 7.5 empfohlene Baugrund- und Versickerungsgutachten wird unsererseits befürwortet. Diese Untersuchungen sollen projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchgeführt werden, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen. Es wird damit sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

4.3.2 Grundwasserwiederanstieg

Das Planungsgebiet liegt wahrscheinlich in einem Bereich, für den es einen Bergrechtlichen Betriebsplan für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Tagebaukomplex Delitzsch Süd-West / Breitenfeld der LMBV gibt. Wir empfehlen, wenn nicht bereits erfolgt, das Sächsische Oberbergamt in Freiberg einzubeziehen und dort entsprechende Detailinformationen (z. B. Betroffenheit von Bauwerken) abzufragen.

4.3.3 Erdwärmesonden-Bohrungen (R 105, Marcus Richter)

Das Planungsgebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Septarientonschichten. Im betrachteten Areal ist ab einer Teufe von ca. 30 m NHN mit dem Antreffen der Tone/Schluffe zu rechnen. Diese stellen einen wirksamen Grundwasserstauer zwischen vermutlich höher mineralisiertem („versalzenem“) Tiefenwasser im Liegenden und geringer mineralisiertem Grundwasser im Hangenden dar und dürfen daher im Fall möglicher Erdwärmesondenbohrungen nicht durchteuft werden.

Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe um 70 m begrenzt werden.

4.3.4 Verfügbare Geodaten

Im Umfeld des Planungsgebietes [2] liegen Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen [3]). Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse (Link Geologie → Karten und GIS-Daten → interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) recherchiert werden. Zur Übergabe von Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4148.html> eingesehen werden können.

4.3.5 Übergabe von Ergebnisberichten

Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese gemäß [4] an die zuständige Behörde (LfULG, Abteilung 10) zum Zweck der Archivierung zu übergeben.

4.3.6 Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß [5] hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Angelika Drohm
Sachbearbeiterin Grundsatzangelegenheiten / Öffentlichkeitsarbeit

Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Prozesses des Grundwasserwiederanstieges, d.h. nach Erreichen des stationären Endzustandes, teilweise wieder die vorbergbaulichen Grundwasserstände und Grundwasserflurabstände erreicht werden.

Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg sowie durch die auch nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche kommen.

Präzise Angaben zu Auswirkungen beim Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung und Rückkehr vorbergbaulicher, natürlicher Grundwasserstände erhalten Sie ebenfalls von der LMBV mbH.

Weitere Belange des Sächsischen Oberbergamtes sind nach den uns vorliegenden Unterlagen durch das Vorhaben nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr
Bürosachbearbeiterin

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.