

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Max Bachmeier  
Friedhofstraße 1  
94436 Simbach

## Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt  
 Amt: Bauordnungs- und Planungsamt  
 SG Planungsrecht/Koordinierung  
 Datum: 27.11.2017  
 Ihre Nachricht vom: 16.10.2017  
 Ihr Zeichen:  
 Aktenzeichen:  
 Bearbeiter:  
 Zimmer:  
 Telefon:  
 Telefax:  
 E-Mail\*:  
 Besucheranschrift:

**Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“, Stadt Delitzsch**  
**Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß**  
**§ 4 Abs. 1 BauGB**

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 16.10.2017
- Vorentwurf der Planzeichnung vom 23.08.2017 (M 1:1.000)
- Vorentwurf des Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ mit integrierter Grünordnung, 04509 Delitzsch (Stand: 23.08.2017)

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
- **Straßenverkehrsamt**  
 SG Straßenverkehrsbehörde

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

- Ordnungsamt  
SG Brandschutz  
SG Allgemeines und besonderes Ordnungsrecht
- 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 vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ der Stadt Delitzsch ergeben sich folgende Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

#### Zu den Rechtsgrundlagen:

Die angegebenen Rechtsgrundlagen bedürfen einer Überprüfung auf ihre jeweilige Aktualität. Beispielsweise wurden sowohl das BauGB als auch die BauNVO im Jahr 2017 geändert. Alternativ empfiehlt es sich, die Gesetzlichkeiten mit dem Nachsatz „in der derzeit gültigen Fassung“ anzugeben.

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll ein ausgebauter Dachgeschoss bis 45° Dachneigung als Vollgeschoss gelten. Diese Festsetzung ist allerdings nicht möglich, da sich die Definition des Vollgeschosses ausschließlich nach § 90 Abs. 2 SächsBO richtet. So auch die Kommentierung:

*Die Gemeinde wird durch die BauNVO nur ermächtigt, die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan festzusetzen. Unstreitig darf die Gemeinde nicht auf Grund der § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO den Vollgeschossbegriff abweichend von der verordnungsrechtlichen Vorgabe selbst definieren (so auch BVerwG, Beschl. vom 5. 7. 1991 - 4 NB 22.91 -, Buchholz 406.12 § 16 BauNVO Nr. 1 unter Hinweis darauf, dass diese Vorschriften die Gemeinde allein dazu ermächtigen, die Zahl der Vollgeschosse zu bestimmen; OVG Lüneburg, Urt. vom 8. 7. 1999 - 1 K 2869/97 -, NVwZ-RR 2000, 271 = ZfBR 2000, 59, weit. Zit. a.a.O. vor §§ 16-27; Uechtritz, BauR 1986, 172/175; König [Zit. Rn. 9], § 20 Rn. 4).*

*Die Gemeinde hat ihren Planungen den aktuellen Begriffsinhalt nach Landesrecht zugrunde zu legen. Etwas anderes gilt nur bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans [welcher hier nicht vorliegt].<sup>1</sup>*

Der Begriff des Vollgeschosses richtet sich daher ausschließlich nach der Landesbauordnung.

Gemäß der Festsetzung 2.1.3 *Garagengebäude* ist eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe von 3 m bei Grenzgaragen entgegen der SächsBO Art. 6, Abs. 8 Satz 1 zulässig.

Zunächst ist festzustellen, dass die Sächsische Bauordnung als Paragraphen und nicht aus Artikeln besteht.

---

<sup>1</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 20, Rn. 17

Zwar ermöglicht § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Möglichkeit eine vom Bauordnungsrecht abweichende geringere Tiefe von Abstandsflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Dies setzt allerdings die konkrete Prüfung des Einzelfalls voraus, um die Auswirkungen der Festsetzung auf andere öffentliche und private Belange sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können.

Allerdings bestehen Zweifel, dass ein kompletter Wegfall von Abstandsflächen festgesetzt werden kann. Diesbezüglich verweisen wir auf den Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Baugesetzbuch, Randnummer 42d zu § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB:

*„Wie sich aus dem insoweit eindeutigen Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ergibt, bezieht sich die abweichende Festsetzungsmöglichkeit allein auf das Maß der Tiefe der Abstandsfläche, nicht auch auf die Ermittlung des Maßes „H“. Insofern bleibt es bei den Regelungen der Landesbauordnungen.*

*Dazu gehört auch die in den Landesbauordnungen geregelte Pflicht zur Einhaltung von Abständen überhaupt, also der Regelung, nach der vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind.“*

Darüber hinaus erscheint diese Festsetzung ohnehin bedenklich, da ohne eine maximale Höhenbegrenzung der Weg für mehrere Meter hohe Garagen an der Flurstückgrenze eröffnet wäre, ohne dabei die gesetzlich definierten Abstandsflächen einhalten zu müssen. Abhängig von der jeweiligen Grundstückssituation wäre durch diese Festsetzung eine ausreichende Besonnung in Frage gestellt. Zudem könnte auch der Eindruck der „Gefangenheit“ zwischen zwei benachbarten grenzständischen meterhohen Garagen entstehen, was aller Voraussicht nach gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) verstoßen könnte. Generell ist von einer Abweichung von den gesetzlichen Vorgaben in diesem Punkt abzuraten, da diese eine unüberschaubare Größe der grenzständischen Garagen befürchten lassen.

Gemäß der Festsetzung 2.3 *Einfriedungen* sind zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen [...] als geschnittene Hecke mit einer Höhe von 1,80 m zulässig. Wir geben zu bedenken, dass besonders in den Kreuzungsbereichen eine bis zu 1,80 m hohe Hecke als Grundstückseinfriedung eine Einsichtnahme in den Kreuzungsbereich stark beeinträchtigt. Wir regen daher eine Höhenreduzierung der Einfriedungen (besonders im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen) im Plangebiet an bzw. die Festsetzung von Sichtdreiecken in den Kreuzungsbereichen.

#### Zum Verfahren:

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch entwickelt wird, bedarf dieser keiner Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen.

#### Zum Bebauungsplan:

Gemäß § 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sollen die in der Anlage der Planzeichenverordnung enthaltenen Planzeichen als Planzeichen in der Bauleitplanung verwendet werden. Die Darstellung des allgemeinen Wohngebietes hat daher nach Nr. 1.1.3 (rot mittel) zu erfolgen.

#### Zur Planzeichnung:

Auf dem zukünftigen Entwurf der Planzeichnung ist ein Nordpfeil zu ergänzen.

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung soll die geplante Schallschutzwand nördlich des vorhandenen Gewerbebetriebes unter anderem auf privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünfläche des Kinderspielplatzes errichtet werden. In diesem Zusammenhang geben wir zu bedenken, dass private Grünflächen eine Bebaubarkeit der erfassten Fläche grundsätzlich ausschließen und dass bauliche Anlagen auf öffentlichen Grünflächen nur zulässig sind, wenn sie der jeweiligen Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) entsprechen und zudem den Charakter einer Grünfläche nicht widersprechen.

Im vorliegenden Fall ist allerdings nicht zu erkennen, inwiefern die Lärmschutzwand der Zweckbestimmung des Kinderspielplatzes dient und damit in der öffentlichen Grünfläche zulässig sein soll. Desweiteren schließt auch die festgesetzte private Grünfläche eine Bebauung mit einer Lärmschutzwand an dieser Stelle aus. Wir regen daher an, die Lärmschutzwand in das Baufeld aufzunehmen. Desweiteren erfolgt der Hinweis, dass die geplante Lärmschutzwand Abstandsflächen wirft.

Auf der Planzeichnung befindet sich einmal die Ausweisung mit dem bestehenden Gewerbebetrieb und einmal nach Wegfall des bestehenden Gewerbes. Zum einen werden bei dem bestehenden Gewerbe private Grünflächen festgesetzt, welche nördlich und westlich des bestehenden Gewerbes als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (=Ausgleichsmaßnahme) ausgewiesen werden sollen. Im Gegenzug dazu fallen diese vormals festgesetzten privaten Grünflächen dem Baufeld zu, wenn der Gewerbebetrieb wegfällt. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob sich durch den Wegfall der privaten Grünflächen (mit Ausgleichsmaßnahmen) ein Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan ergibt.

Desweiteren ist es in besonderen Fällen nach § 9 Abs. 2 BauGB grundsätzlich möglich, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Dieser „besondere Fall“ und die sich daraus ergebende aufschiebende Bedingung sind im Bebauungsplan festzusetzen. Ein Verweis in der Begründung ist dafür unzureichend.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum die Ausweisungen nach dem Wegfall des bestehenden Gewerbes auf dem Flurstück 17/4 der Gemarkung Delitzsch Flur 6 nicht von vornherein im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Da lediglich der Bestandschutz der vorhandenen gewerblichen Anlagen festgesetzt wird und gemäß den Festsetzungen die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan ausgeschlossen sind, ist eine mögliche Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in diesem Teilbereich (auch bei Vorliegen eines Baufeldes) ohnehin nicht möglich.

Im Teil B - Festsetzungen durch Planzeichen (Legende) werden Sichtdreiecke in die sonstigen Festsetzungen und Darstellungen aufgenommen. Diese findet man aber nicht auf der Planzeichnung. Es stellt sich daher die Frage, ob Sichtdreiecke im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen oder andernfalls aus der Legende entfallen können. Dies gilt auch für die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen. Diese wurden in die Legende als Planzeichen aufgenommen, werden allerdings nicht auf der Planzeichnung ausgewiesen.

Unter dem Punkt *Sonstige Festsetzungen und Darstellungen* wird unter der Überschrift „Maß der baulichen Nutzung“ die Nutzungsschablone hinsichtlich der unterschiedlichen Festsetzungen defi-

niert. Da allerdings auch Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und Bauweise erfolgen, regen wir an die Überschrift „Maß der baulichen Nutzung“ durch „Nutzungsschablone“ zu ersetzen.

Zur besseren Übersicht sollte überdacht werden, die Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen auch in den Nutzungsschablonen aufzunehmen und damit auf der Planzeichnung darzustellen.

Das gesamte Baufeld des WA I ist mit rötlichen Querstreifen überlagert. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, was mit dieser Darstellung ausgesagt werden soll. Sofern es sich um Flächen für Grunddienstbarkeiten handeln sollte, stellt sich die Frage ob dieser Bereich letztlich bebaubar ist. Wir bitten um Klärung dieser Darstellung und der damit verbundenen Festsetzung.

Desweiteren befinden sich die festgesetzten Fußwege innerhalb der Baugrenzen. Da diese dargestellten Verkehrsflächen eine Bebauung mit Gebäuden ausschließen, sollte diese Darstellung dahingehend überarbeitet werden, dass die Baugrenzen (ähnlich wie bei den sonstigen Straßenverkehrsflächen) um die Verkehrsflächen herum gelegt werden.

Zu den geplanten Festsetzungen des WA III ergeben sich folgende Hinweise:

Gemäß der Nutzungsschablone soll im WA III eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächen 1,2 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Nach § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Daraus folgt, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen lediglich eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 entstehen kann. Die Festsetzung einer GFZ von 1,2 ist aus diesen Gründen nicht notwendig und sollte daher nach unten korrigiert werden.

Desweiteren werden die unterschiedlichen Baufelder sowohl durch eine „Knödellinie“ als auch durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt. Zur eindeutigen Festsetzung der unterschiedlichen Baufelder sind daher Nutzungsschablonen für die jeweiligen Baufelder in den Bebauungsplan zu ergänzen.

Desweiteren befinden sich die schmalen Fußwege zwischen den Planstraßen innerhalb der ausgewiesenen Baufelder. Da allerdings Verkehrsflächen nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, regen wir an, diese Fußwege dementsprechend aus dem Baufeld herauszunehmen und die Baugrenzen um die Verkehrsflächen herum anzuordnen.

Zur Begründung:

Zu dem Punkt 3.2 der Begründung erfolgt der Hinweis, dass sich die besagten Flurstücke in der Gemarkung Delitzsch Flur 1 befinden. Diese Angabe ist zu ergänzen. Eine Gemarkung Delitzsch ist unzureichend.

Im Punkt 4.1.1 *Städtebauliches Konzept* wird beschrieben, dass das Konzept des Bebauungsplanes eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorsieht. Trotz dieser detaillierten Vorstellung, wäre al-



lerdings auch ein eingeschossiges Wohngebäude in diesen Bereich aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig, da die gewählten Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit lediglich Höchstmaße sind. Vor diesem Hintergrund wäre zu überdenken, ob die gewählten Festsetzungen zur Geschossigkeit nicht vielmehr als zwingend vorgeschrieben werden sollten, um das angestrebte städtebauliche Konzept auch umsetzen zu können. Diese Intention einer viergeschossigen Bebauung als Geschosswohnungsbau wird auch in den Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung in der Begründung deutlich.

Laut der Begründung Punkt 4.2.2 wird für die Errichtung einer Trafostation ein Platz im Bebauungsplan vorgesehen. Dieser ist demzufolge auch in der Planzeichnung mit der entsprechenden Darstellung nach Nr. 7 der PlanzV darzustellen.

Desweiteren sind nach diesem Punkt die in Betrieb befindlichen Versorgungsanlagen der Stadtwerke Delitzsch grundsätzlich von Überbauung, Anschüttungen von Erdmassen und Bepflanzung freizuhalten. Abhängig davon, wo sich diese Versorgungsanlagen befinden, sollten diese als Leitungsrecht im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB mit einem entsprechenden Bauverbot dargestellt werden, um dies auch in der Planzeichnung kenntlich zu machen.

Hinsichtlich dem Punkt 5.1 *Art der baulichen Nutzung* stellt sich die Frage ob die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein sollten (wie im ersten Absatz beschrieben) oder ob nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein sollen (wie im zweiten Absatz beschrieben).

Da im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich über Baugrenzen festgesetzt werden, kann im Punkt 5.5 der Begründung der Bezug auf eine vordere Baulinie gestrichen werden.

#### Redaktionelle Hinweise:

##### Punkt 4.2.1

Die Erschließung der südlichen Grundstücke erfolgt über den Kyhnaer Weg. Dies ist mehrfach in der Begründung zu korrigieren.

#### **SG Denkmalschutz**

##### Belange des baulichen Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt. Im Plangebiet sind in der aktuellen Liste der Kulturdenkmäler im Freistaat Sachsen keine baulichen oder gärtnerischen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) erfasst.

##### Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist vom Vorhabenträger eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen. Die Genehmigungspflicht betrifft Bodeneingriffe.

Folgende Auflagen sind zu erwarten:

- Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Weitere Hinweise:

- Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (frühneolithische und slawische Siedlung, mittelalterliche Ortskerne und unbekannte Siedlungsspuren).
- Zum Abschluss der Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.
- Der Vorhabenträger / Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten der archäologischen Ausgrabungen, der konservatorischen Sicherung der Funde und Dokumentation der Befunde verpflichtet werden.
- Generell gilt, auch nach erfolgter Ausgrabung, die Meldepflicht von Funden nach § 20 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 Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Umweltamt  
SG Abfall/Bodenschutz

- [1] Anschreiben des Planungsbüro Max Bachmeier vom 16.10.2017
- [2] Planzeichnung mit integrierter Grünordnung, M 1: 1.000
- [3] Textliche Festsetzungen - Teil A, Stand 23.08.2017

1. Tenor

Da in Voruntersuchungen Anhaltspunkte für altlastenbedingte Grundwasser- und Bodenbelastungen ermittelt wurden, besteht eine Prüfungspflicht der Gemeinde, ob und wie eine Nutzung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden kann.

Aufgrund der geplanten Versiegelung un bebauter Böden können erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen durch Müllentsorgungsfahrzeuge gewährleistet sein muss.

## 2 Sachstand und Bewertung

### 2.1 Altlasten

Die im Teil C unter Pkt. 3.2 und im Teil G (Begründung) unter Pkt. 7.2 getroffene Feststellung, dass sich im Planbereich keine registrierten Altlastverdachtsflächen befinden, ist nicht zutreffend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nachfolgende Altlastverdachtsflächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen sind:

Altlastenkennziffer	Bezeichnung	Lage (Flurstück)	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
74200015	Grünes Zentrum	Kyhnaer Weg 26 (17/17)	OU abgeschlossen	Überwachen
74200017	Autozentrum GmbH	Kyhnaer Weg 10 (18/4)	OU abgeschlossen	Belassen

OU - Orientierende Untersuchung

Im Ergebnis der im Jahr 2014 durchgeführten orientierenden Untersuchung am Altstandort „Grünes Zentrum Delitzsch“ [Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH] deutete die Beschaffenheit des Grundwassers auf eine nutzungsbezogene Belastung hin, wobei der Zusammenhang mit der ehemaligen Gärtnerei nicht zweifelsfrei festgestellt werden konnte. Die am Standort nachgewiesenen Verbindungen Bentazon, Mecoprop und Prometryn gehören zu den bundesweit am häufigsten im Grundwasser vorkommenden Pflanzenschutzmitteln. Da diese Wirkstoffe im Betrachtungszeitraum 2014 noch zugelassen waren, ist die Beeinflussung der Grundwasserbeschaffenheit ebenfalls durch die in der näheren Umgebung andauernde landwirtschaftliche Nutzung möglich. Zur Validierung der Analyseergebnisse wurde vom Gutachter eine Wiederholungsuntersuchung für das Grundwasser empfohlen und durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen fachtechnisch bestätigt. Diese Wiederholungsuntersuchung erfolgt nochmals im Rahmen der Amtsermittlung durch den Landkreis Nordsachsen und ist für das Frühjahr 2018 geplant.

Am Standort „Autozentrum Delitzsch“ konnten im Rahmen der orientierenden Untersuchung [Dr. Eisele GmbH; 2006] keine kritischen Boden- und Bodenluftbelastungen mit nutzungsspezifischen Parametern festgestellt werden. Im Bereich der drei Kontaminationsverdachtsflächen (Altöllager, Leichtflüssigkeitsabscheider, Federschmiede) waren im Grundwasser teilweise geringe Verunreinigungen mit BTEX (bis 20 µg/l) und LHKW (6,7 µg/l) ermittelt worden. Da die Fachbehörde [RP Leipzig; 18.01.2007] diese Grundwasserbelastung als lokal begrenzt und mit geringer Schadstofffracht einschätzte, waren weitere Gefahrenuntersuchungen als nicht erforderlich erachtet worden. Eine Nutzung des Grundwassers auf dem Untersuchungsgrundstück und in unmittelbarer Nachbarschaft soll jedoch unterlassen werden.

Für das Schutzgut Boden wurde auf beiden Altlastverdachtsflächen unter den zum Untersuchungszeitpunkt vorliegenden Nutzungsbedingungen (ungenutzt/gewerbliche Nutzung) kein Erfordernis für weitere Altlastenerkundungs- oder -behandlungsmaßnahmen abgeleitet. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. Leitungsverlegung) jedoch lokal mit dem Antreffen von kontaminiertem Boden zu rechnen ist. Bei Nutzungsänderungen des Grundstücks hin zu einer sensibleren Nutzung (Wohnstandort) ist die Gefährdungsbewertung zu aktualisieren.



## 2.2 Bodenschutz

Im Rahmen des Vorhabens ist eine bebaubare Grundfläche von 39.000 m<sup>2</sup> möglich. Dabei handelt es sich nicht nur um bereits versiegelte, sondern auch um derzeit landwirtschaftlich genutzte Böden. Diese Böden weisen ein sehr hohes biotisches Ertragspotential und Wasserspeichervermögen auf und verfügen somit über Werte und Funktionen besonderer Bedeutung. Dementsprechend sind Eingriffe in diese Böden zu bilanzieren und durch bodenbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

## 2.3 Abfallwirtschaft

Um eine ordnungsgemäße Entsorgung der im Wohngebiet anfallenden Abfälle zu sichern, muss eine sichere Befahrbarkeit durch Müllentsorgungsfahrzeuge (sowohl vorwärts als auch rückwärts) gewährleistet sein. Hinsichtlich der Dimensionierung müssen daher die Anforderungen der DGUV-Regel 114-601 nachweisbar eingehalten werden. Schleppkurvenradien sind gemäß den Anforderungen der RaSt06 zu dimensionieren.

## 3 Handlungsbedarf

### 3.1 Altlasten

Der Träger der Bauleitplanung hat beim Zusammenstellen des Planungsmaterials Gefährdungen, die aus der Überplanung von Altlastverdachtsflächen für die Gesundheit von Menschen resultieren, aufzuklären. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung von Grundstücken mit Altlastverdachtsflächen ist im Rahmen der Umweltprüfung im B-Plan-Verfahren eine Neubewertung des altlastrelevanten Gefährdungspotentials durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob eine relevante Grundwasserbelastung vorliegt, aus der sich möglicherweise Nutzungsbeschränkungen ergeben. Falls die vorhandene Datenlage für eine entsprechende Bewertung nicht ausreicht, sind Untersuchungen durchzuführen. So kann u.a. eine auf den Wirkungspfad Boden - Mensch gerichtete Untersuchung nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit Anhang 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erforderlich sein.

Alle altlastenrelevanten Sachverhalte sind darzustellen und dahingehend zu bewerten, ob die beabsichtigte Nutzung (Wohnbebauung) gefahrlos möglich ist. Falls erforderlich sind Maßnahmen vorzuschlagen, die die geplante Nutzung sicherstellen.

Diese Bewertung hat durch ein unabhängiges Ingenieurbüro zu erfolgen, das die für diese Aufgabe erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt. Das Ingenieurbüro sollte die Sachkunde entsprechend § 18 BBodSchG bzw. nach § 36 GewO nachweisen.

### 3.2 Bodenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung sind folgende bodenschutzfachliche Sachverhalte zu erarbeiten:

#### 1. Bestandsaufnahme Schutzgut Boden:

- Beschreibung der Verbreitung der Bodentypen im Plangebiet (nach KA5) und deren physikalische und chemische Eigenschaften (Bodenkarte BK 50 des LfULG),
- Bewertung des aktuellen Zustands der natürlichen Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte des LfULG).

## 2. Prognose über Zustand des Schutzgutes Boden nach Umsetzung des Vorhabens:

- Flächenangaben zum Umgriff des Bebauungsplans und zum derzeitigen / künftigen Versiegelungsgrad hinsichtlich der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden (Flächenbilanz),
- Ermittlung, Beschreibung und Darstellung der Vorhabensauswirkungen auf den Boden (bau- und anlagebedingt),
- Beurteilung der Empfindlichkeit des Bodens gegenüber der(n) geplanten Nutzung(en),
- Abschätzung des Zustandes der Bodenfunktionen im Ergebnis der zu erwartenden Einwirkungen (Darstellung der Eingriffe in das Schutzgut Boden im Rahmen einer Bilanzierung).

## 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Kompensation:

- Beschreibung möglicher Vorkehrungen zur Vermeidung/Minimierung der Bodenbelastungen auf das dem Vorhaben angemessene Maß,
- Erarbeitung von Vorschlägen für bodenbezogene Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen (Entsiegelungen, Aufwertung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im Gemeindegebiet).

Im Ergebnis der Bewertung der Vorhabensauswirkungen auf das Schutzgut Boden ist darzustellen, wie der Boden vor schädlichen Veränderungen soweit wie möglich bewahrt werden kann. Der Boden ist als Funktionsträger zu erhalten.

### 3.3 Abfallwirtschaft

Aus den Unterlagen muss eindeutig hervorgehen, dass die Dimensionierung der Erschließungsstraßen so geplant wird, dass die Abfallentsorgung durch die Müllfahrzeuge gewährleistet ist, so dass eine sichere Befahrung möglich ist.

Dazu sind sämtliche Verkehrsflächen nachvollziehbar zu bemaßen.

### 4 Hinweis

Die im Planbereich befindlichen Grundwassermessstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Eine Entscheidung über einen möglichen Messstellenrückbau der am ehemaligen Grünen Zentrum befindlichen Grundwassermessstelle GWMS 1 (G-K-Koordinaten: RW 4522109; HW 5709684) erfolgt frühestens im Ergebnis der Wiederholungsbeprobung 2018.

### **SG Immissionsschutz**

Ob aus Sicht des Immissionsschutzes zum o.g. Vorhaben Bedenken bestehen, kann erst nach Vorlage des Schallgutachtens beurteilt werden.

### 1. Vorbemerkung

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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, Freizeitge-

biote und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Stadt Delitzsch ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geplant.

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

## 2. Auswirkungen durch das Vorhaben

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen werden. Durch Feuerungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie Luft-Wärmepumpen kann es jedoch zu Belästigungen kommen.

Es wird um Übernahme folgender Hinweise in den Bebauungsplan gebeten:

- a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.

Fundstelle:

[http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\\_licht\\_mobilfunk/LAI\\_Leitfaden\\_20130828\\_Laermschutz\\_stationaere\\_Geraete.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)

- b) Da eine unterschiedliche Geschosshöhe im Plangebiet zulässig ist, kann es zu Belästigungen durch Rauchgas von Feuerungsanlagen kommen. Zur Vermeidung der Belästigungen sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen werden.

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

- c) Durch die Solarkollektoren kann es zu schädliche Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, als Hinweis in den Bebauungsplan folgende Minderungsmaßnahmen aufzunehmen:
- matte Oberflächen der Module,
  - veränderter Neigungswinkel der Module,
  - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung und
  - Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

## 3. Einwirkungen auf den Vorhabenstandort

In den vorgelegten Unterlagen wird mitgeteilt, dass ein Schallgutachten erstellt werden soll/erstellt wurde. Dieses sollte zur Prüfung der unteren Immissionsschutzbehörde vorgelegt werden.

Auf den Vorhabenstandort wirken Geräusche durch den Straßenverkehr und die Gewerbebetriebe, welche sich auch innerhalb des Bebauungsplangebietes „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ befinden, ein. Im Bebauungsplangebiet befinden sich nach unseren Erkenntnissen die K&K Keramik sowie Bauunternehmen. Südlich des Vorhabenstandortes befindet sich der Club „Pointzero“. Auch wenn zukünftig geplant ist, den Standort anders zu nutzen, ist der Club zu betrachten, wenn er zum Zeitpunkt des Bauplanungsverfahrens noch besteht. Eine Betrachtung kann jedoch entfallen, wenn die Wohnhäuser südlich des Kyhnaer Weges (Delitzsch Flur 1, Flurstücke 55/4 bis 55/19) nach ihrer tatsächlichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen, da sich die Immissionsorte damit näher befinden.

Nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Hallesche Straße; westlich verläuft die Bundesstraße 184.

Die vorgenannten Geräuschquellen sind im Schallgutachten mit zu betrachten. Dabei ist zu beachten, dass die o.g. Aufzählung nicht abschließend ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 als Orientierung zur Beurteilung von Geräuschen. Danach sollen gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 in allgemeinen Wohngebieten folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden.

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.

## SG Naturschutz

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar, da eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen Ziel der Planung ist.

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH-relevanter Aspekte für die Umweltprüfung (Scoping) sind nicht betroffen. Es sind artenschutzrechtliche Belange zu besorgen. Der unteren Naturschutzbehörde ist ein aussagekräftiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Prüfung dieser Belange vorzulegen.

Die Beeinträchtigungen sind nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu untersetzen.

Zur Erfassung von Kompensationsflächen (Import) durch die untere Naturschutzbehörde sind diese nach Bestätigung in folgender Datenstruktur einzureichen:

### 1.Geometriedaten

- Datenformat: shape
- Datenfelder für
  - o Bezeichnung der Maßnahme
  - o Eindeutige ID für die Maßnahme
  - o Ersteller (Datenquelle, Dateneingabe)
  - o Erstellt (Datum)

## 2. Sachdaten

- Datenformat: Access
- Datenfelder für
  - o Bezeichnung der einzelnen Kompensationsmaßnahme
  - o Kompensationsart (Ausgleich, Ersatz, Ausgleichszahlung)
  - o Flächengröße der einzelnen Maßnahmen
  - o Maßnahmebeschreibung (kurz, z.B. dreireihige Baum-Strauchhecke, Pflanzqualität, Gehölzarten)
  - o Grundbuchsicherung (Bezeichnung des Eintrags)
  - o Gemeinde (des Ortes der Maßnahme)
  - o Ortsteil
  - o Ausführungsfrist Beginn
  - o Ausführungsfrist Ende
  - o Folgepflege (wer)
  - o Maßnahme abgeschlossen ja/nein
  - o Bearbeiter (Dateneingabe)
  - o Datum (Bearbeitung, Dateneingabe).

## **SG Wasserrecht**

### Abwasser

Zur schmutzwasserseitigen Erschließung des B-Plan-Gebietes gibt es keine Einwände.

Die Errichtung von neuen Schmutzwasserleitungen ist gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Das im Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Flächen und privaten Grundstücken soll versickert werden. Eine grundlegende Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und zu Grundwasserverhältnissen im geplanten B-Plan-Gebiet fehlt in der Begründung des B-Plans.

Bzgl. der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswasser ist folgendes zu beachten:

1. Eine grundlegende Aussage zur Versickerungsfähigkeit und zu den Grundwasserverhältnissen im Gebiet ist in der Begründung zu ergänzen.
2. Die Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen sind zu beachten.
3. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bedingt bei Errichtung von Mulden oder Rigolen einen Abstand zum höchsten mittleren Grundwasserstand von mindestens 1 m und einen versickerungsfähigen Untergrund (DWA Regelwerk A 138).
4. Bei der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf den öffentlichen Flächen und privaten Grundstücken muss ausreichend Fläche vorhanden sein, damit das Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann und die benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die Errichtung von möglichen Rückhaltesystemen.
5. Die Errichtung von neuen Regenwasserleitungen ist gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.



### Oberirdische Gewässer

Es befinden sich keine Gewässer im B-Plan-Gebiet. Das B-Plan-Gebiet befindet sich auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

### Grundwasser/wassergefährdende Stoffe

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu berücksichtigen:

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

### Straßenverkehrsamt

#### **SG Straßenverkehrsbehörde**

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde gibt es keine Einwände/Ergänzungen.

Die Zuständigkeit ist ausschließlich bei der unteren Verkehrsbehörde der Großen Kreisstadt Delitzsch.

### Ordnungsamt

#### **SG Brandschutz**

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

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

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

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

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

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h muss im Umkreis (Radius) von 300 Metern von Objekten entnommen werden können. Die Mindestzeit für die Entnahme beträgt 2 Stunden.

## SG Allgemeines und besonderes Ordnungsrecht

Der Vollzug der Kampfmittelverordnung gemäß § 68 (2) SächsPolG fällt in die Zuständigkeit der Ortspolizeibehörden. Die Stadtverwaltung Delitzsch ist diesbezüglich zu beteiligen.

### Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft SG Landwirtschaft

Die Stadt Delitzsch beabsichtigt mit dem vorgelegten Bebauungsplan ihre Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Entstehung eines Allgemeinen Wohngebietes zu erreichen. Im Flächennutzungsplan von 2004 ist dieses Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhabengebiet umfasst ca. 9,78 ha und wird teilweise schon gewerblich genutzt und der überwiegende Teil ist landwirtschaftlich bewirtschaftet. Pachtverträge konnten in unserem Register nicht ermittelt werden. Dennoch sind die landwirtschaftlichen Flächen in den Feldblöcken AL-075-1682 und AL-169-1676 digitalisiert und die landwirtschaftliche Nutzung ist in den Luftbildern klar erkennbar.

Die vorliegende Planung soll der flächensparenden Nutzbarmachung von Grundstücken an teilweise vorhandenen Erschließungsstraßen in zentrumsnaher Lage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB dienen. Das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei zwischen Hallescher Straße und Kyhnaer Weg wird durch Revitalisierung der brachgefallenen Grundstücke überplant und einer neuen Nutzung zugeführt.

Das neu geplante Gebiet soll nur noch für Wohnzwecke genutzt werden. Die im Plangebiet befindlichen Gewerbeflächen erhalten in der jetzigen Form einen Bestandsschutz. Die im Bereich der ehemaligen Gärtnerei befindlichen Gebäude werden vollständig zurückgebaut.

Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde führt der Bebauungsplan zu keiner negativen Beeinflussung der vorhandenen Agrarstruktur. Er dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden in zentrumsnaher und verkehrsgünstiger Lage. Dem Bebauungsplan kann zugestimmt werden, dennoch muss mit den Bewirtschaftern der landwirtschaftlichen Flächen zeitnah in Kontakt getreten werden, um den Flächenverlust ggf. anderweitig zu kompensieren, so dass keine wirtschaftlichen Nachteile für die Landwirtschaftsbetriebe entstehen.

---

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Max Bachmeier  
Friedhofstraße 1  
94436 Simbach

## Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt  
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
Datum: 23.08.2018  
Ihre Nachricht vom: 09.07.2018  
Ihr Zeichen:  
Aktenzeichen: 2017-06165

### **Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“, Stadt Delitzsch Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

#### Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 09.07.2018
- Entwurf der Planzeichnung vom 30.05.2018 (M 1:1.000)
- Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ mit integrierter Grünordnung vom 30.05.2018 mit textlichen Festsetzungen, Festsetzungen durch Planzeichen, Hinweise, Umweltbericht, naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Anlage, artenschutzrechtliche Prüfung und Begründung
- Schalltechnische Untersuchung vom 28. Juni 2017
- Ergänzende Untersuchung des urbanen Gebietes vom 14.03.2018
- Grünordnungsplan vom 30.05.2018
- Grünordnerischer Fachbeitrag vom 30.05.2018
- Geotechnischer Bericht Teil 1 und Teil 2 vom 27.10.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab. Anbei wird als Anlage auch die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.02.2018 nachgereicht, welche leider nie an das Planungsbüro weitergeleitet wurde. Hierbei handelt es sich um ein Versäumnis des Bauordnungs- und Planungsamtes.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
SG Denkmalschutz

Landratsamt Nordsachsen  
Hauptsitz:  
Schlossstraße 27  
04860 Torgau

Bankverbindung  
Sparkasse Leipzig  
IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
BIC: WELADE8LXXX

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

- **Umweltamt**  
SG Abfall/Bodenschutz  
SG Immissionsschutz  
SG Naturschutz  
SG Wasserrecht
- **Ordnungsamt**  
SG Brandschutz

Von den folgenden Sachgebieten wurden Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

**Bauordnungs- und Planungsamt**  
**SG Planungsrecht/Koordinierung**

Zum vorliegenden Planentwurf ergeben sich folgende Hinweise und Bedenken (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Zur Begründung:

Punkt 2.3:

Im Punkt 3.2 der Begründung ist zu ergänzen, dass die angegebenen Flurstücke in der Gemarkung Delitzsch Flur 1 liegen. Die Angabe Gemarkung Delitzsch ist nicht hinreichend konkret.

Im Punkt 5.1 wird zum urbanen Gebiet behauptet, dass durch die geplanten Einschränkungen nur noch eine zusätzliche Bebauung möglich ist, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre.

Wir geben in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass im urbanen Gebiet wesentlich höhere Lärmpegel als in einem allgemeinen Wohngebiet möglich sind. Die nicht störenden Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet sind diesbezüglich von den nicht wesentlich störenden Nutzungen im urbanen Gebiet zu unterscheiden. Desweiteren sind im urbanen Gebiet Geschäfts- und Bürogebäuden (§ 6a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) zulässig, die nicht unter die zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes fallen.

Desweiteren soll nach Punkt 5.1 *Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO* das ganze urbane Gebiet bei Wegfall der Gewerbebetriebe als allgemeines Wohngebiet fortgeschrieben werden. Es ist zu bedenken, dass für diese Fortschreibung eine Planänderung erforderlich wird. Desweiteren sollte ebenfalls beachtet werden, dass die zulässigen Lärmwerte für die Nutzungen im urbanen Gebiet höher sind als jene im allgemeinen Wohngebiet. Eine Überplanung als allgemeines Wohngebiet würde daher mit Einschränkungen für die im urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen einhergehen und den möglicherweise entstandenen Büro- und Geschäftsgebäuden nur noch einen Bestandschutz vermitteln.

Nach dem Punkt 5.3 sollen „nicht störende“ Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Es stellt sich die Frage, was unter „nicht störenden“ Stellplätzen zu verstehen ist. Diese Einschränkung ist unbestimmt, da es bei Stellplätzen grundsätzlich keine Unterscheidung hinsichtlich des Störgrades gibt/bzw. sich der zulässige Störgrad ohnehin aus der Art der baulichen Nutzung ergibt.

Im Gegensatz dazu sind gemäß dem Punkt 5.4 der Begründung Stellplätze (ohne Unterscheidung) sowohl auf den bebaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dieser Widerspruch ist zu beheben.

Im Punkt 5.6.1 fehlt bei den zulässigen Dachformen das flachgeneigte Pultdach, welches in den textlichen Festsetzungen in den WA II und III sowie im MU als zulässige Dachform definiert wurde. Folglich ist es in die Begründung ebenfalls aufzunehmen.

*„Der neue Bauwerber weiß vor dem Kauf der Grundstück, was ihm (ihn?) erwartet“* (Fundstelle Punkt 5.6.7 der Begründung). Dieser Satz entlastet den Planverfasser nicht von der Pflicht zur Konfliktbewältigung! Mögliche Konflikte durch Lärm sind im Zuge der Planung zu lösen. Hierbei geben wir zu beachten, dass die im urbanen Gebiet ermöglichte erhöhte (Außen-)Lärmbelastung einen besonderen Anlass bieten kann, sich im Rahmen der planerischen Abwägung mit der Lärmbelastung im konkreten Gebiet auseinanderzusetzen und ggf. zusätzliche städtebauliche passive Lärmschutzmaßnahme festzusetzen, um z.B. einen Innenraumlärmschutz wie im Mischgebiet zu ermöglichen.

#### Redaktionelle Hinweise:

In den Punkten 4.2.1, 4.2.2 und 5.6.7 handelt es sich um den Kyhnaer Weg (statt Kyhmaer Weg bzw. Khyner Weg in Punkt 4.2.1). Dies ist zu korrigieren.

Im Punkt 5.6.7 in der Überschrift handelt es sich um Schal|technische Auflagen.

Im Punkt 6 in der Begründung, ist der letzte Satz zu korrigieren „Ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser ist nicht vorhanden“.

In den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung steht im Punkt 1.1.2 Urbanes Gebiet, dass die Nutzungsdurchmischung nicht „Gleichwichtig“ sein muss. Hier sollte vielmehr das Wort „gleichgewichtig“ gemäß § 6a BauNVO genutzt werden.

#### Zum Bebauungsplan:

Gemäß Punkt 2.1 der Begründung genießen die vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb des urbanen Gebietes nur noch Bestandschutz. Langfristig sollen diese Gebiete auch zum Wohnen umgewandelt werden. Laut dem Punkt 3.4 der Begründung sollen alle gewerblichen Gebäude nach der Genehmigung des Bebauungsplanes zeitnah zurück gebaut werden. Desweiteren sind im geplanten urbanen Gebiet zusätzliche gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Der Plangeber geht diesbezüglich davon aus, dass eine zusätzliche Bebauung nur möglich ist, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet möglich wäre (verkennt aber die höheren Lärmpegel und die zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude im urbanen Gebiet).

Gemäß der Zielstellung des Bebauungsplanes stellt sich die Frage, warum ein urbanes Gebiet ausgewiesen werden soll, wenn die besagten Flächen nach Wegfall der Gewerbebetriebe eigentlich als allgemeines Wohngebiet fortgeschrieben werden sollen (siehe Punkt 5.1). Zudem ist nicht erkennbar, dass in diesem Bereich soziale, kulturelle und andere Einrichtungen angesiedelt werden sollen, die den Gebietscharakter mitprägen würden. Vielmehr drängt sich der Verdacht auf, dass das urbane Gebiet lediglich einer erhöhten Lärmbelastung dienen soll. Dies ist allerdings nicht der Zweck eines urbanen Gebietes und stellt vielmehr einen Etikettenschwindel bei der Wahl des Bau-



gebietes dar. Die Festsetzung des urbanen Gebietes bedarf daher einer städtebaulichen Begründung, da augenscheinlich ein allgemeines Wohngebiet geplant werden soll.

Die Angabe der Rechtsgrundlagen bedarf einer Aktualisierung, da das BauGB zuletzt am 03.11.2017 geändert wurde.

Wir verweisen erneut darauf, die Darstellungen gemäß der PlanzV zu verwenden (WA = Rot mittel; MU = Braun mittel). Desweiteren weichen die Darstellungen der Planzeichenerklärung stark von den farblichen Darstellungen der Planzeichnung ab. Ebenso entspricht auch die Darstellung der Baugrenze für Tiefgaragen nicht dem Planzeichen der Baugrenze.

Die geplante Festsetzung von zwei Baugrenzen wird für bedenklich gehalten. Alternativ regen wir an, für die Tiefgaragen eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahmen im Sinne des § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) festzusetzen. Folglich könnte die äußerste Baugrenze für Tiefgaragen entfallen.

In einer Teilfläche des urbanen Gebiets fehlt die Nutzungsschablone (südlich WA III; getrennt durch eine Knödellinie).

Nach unserer Einschätzung sind die Knödellinien zwischen den Baufeldern des WA IV und WA II und WA II und WA III redundant, da die jeweiligen Baufelder ohnehin durch Verkehrsflächen und private Grünflächen klar getrennt werden.

In der Planzeichnung werden die Verkehrsflächen unter anderem als öffentliche Fahrbahnfläche mit Multifunktionsstreifen ausgewiesen. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, welche Zweckbestimmung der Multifunktionsstreifen besitzen soll bzw. was damit gemeint ist.

Im größten Baufeld WA II befinden sich in der Planzeichnung zwei Flächen für Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte Regenwasser). Es wird davon ausgegangen, dass die beiden Grunddienstbarkeiten nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, um den Zugriff zu beiden Flächen zu gewährleisten. Es wird daher angeregt, die beiden Flächen aus dem Baufeld herauszulösen um eine Doppelfestsetzung zu vermeiden.

In den Baufeldern des WA I soll die GRZ für oberirdische Gebäude auf 0,4 und für Tiefgaragen auf 0,8 festgesetzt werden. Dies ist allerdings nicht möglich.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie **bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird**, mitzurechnen. Zudem darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der vorbenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

Daraus folgt, dass die festgesetzte maximale Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 durch die Tiefgarage maximal um 50 % (also 0,2) überschritten werden darf. Eine Grundflächenzahl von 0,8 ist dagegen nicht möglich und findet ihre Grenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zwei festgesetzten Grundflächenzahlen begründen zudem einen Widerspruch, da auf der einen Seite eine GRZ von 0,8 für Tiefgaragen festgesetzt werden soll, die allerdings auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Grundflächenzahl des allgemeinen Wohngebietes ohnehin mitzurechnen sind und folglich die GRZ von 0,4 massiv überschreiten würden. Die festgesetzte Grundflächenzahl im WA I ist daher auf 0,4 zu korrigieren.

In den Baufeldern des WA II, WA III und MU werden flach geneigte Pultdächer als zulässige Dachformen definiert. Diese Festsetzung ist auch in die Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung zu übernehmen.

Im Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen wird im zweiten Satz festgesetzt, dass Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten dürfen. Gemäß dem darauf folgendem Satz wird allerdings eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß zugelassen.

Dieser Widerspruch ist zu beheben.

Im Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen geregelt. Da hier lediglich Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet getroffen werden, stellt sich die Frage, ob die getroffenen Einschränkungen auch für das urbane Gebiet anzuwenden sind (Stellplätze nur für den verursachten Bedarf und Ausschluss der Stellflächen für Kraftfahrzeuge mit Eigengewicht von 3,5 t).

Garageneinfahrten über die öffentlichen Grundstücksflächen sollen pro Grundstück auf 6 m beschränkt werden. Handelt es sich bei diesen „öffentlichen Grundstücksflächen“ um die Zuwegung von der öffentlichen Verkehrsfläche oder um die Überfahrt über die öffentlichen Grünflächen? Hier ist eine Klarstellung erforderlich.

Gemäß der Planzeichnung soll sich die geplante Schallschutzwand auf einem festgesetzten Geh- und Radweg befinden. Da öffentliche Verkehrsflächen nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, wird empfohlen die Schallschutzwand südlich des Weges einzuzeichnen.

Im westlichen WA I wird im Baufeld ein Einfahrtsbereich zu einer öffentlichen Grünfläche dargestellt. Da es sich bei dem Planzeichen allerdings um Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen handelt, wird angeregt, dieses Planzeichen (ähnlich wie im westlichen WA I) an der Verkehrsfläche darzustellen.

Der geplante Standort der Trafostation im Bereich des Spielplatzes sollte in der Planzeichnung als Fläche für die Versorgungsanlagen [...] unterlegt werden (Punkt 7 PlanzV).

#### Zum Verfahren:

Die öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt vom 06.07.2018 beinhaltet keine Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dem Entwurf beiliegen.

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung muss geeignet sein, eine Anstoßfunktion für die Öffentlichkeit zur Beteiligung zu geben. 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; BVerwG 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 fehlende Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist ein beachtlicher Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB. Die Unbeachtlichkeitsregelung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 Alt. 2 kommt nur dann zur Anwendung, wenn einzelne Anga-

ben gefehlt haben, nicht jedoch, wenn die Angaben auf umweltbezogene Unterlagen in der Bekanntmachung überhaupt nicht enthalten sind.

Die Entwürfe der Bebauungspläne sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bzw. Informationen öffentlich auszulegen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, dass diese Stellungnahmen mit ausgelegt haben.

Die öffentliche Bekanntmachung sowie die damit verbundene Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind daher zu wiederholen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass eine verkürzte oder thematisch eingeschränkte Beteiligung nicht genügt.

Desweiteren wird in der öffentlichen Bekanntmachung von der frühzeitigen Beteiligung geschrieben, was in diesem Fall nicht zutreffend ist. Zudem wird in der Zielsetzung des Bebauungsplanes in der Bekanntmachung nur die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes beschrieben. Das nunmehr geplante urbane Gebiet bleibt dagegen komplett unkommentiert. Auch in diesen Punkten ist die öffentliche Bekanntmachung zum Entwurf zu ändern.

## **SG Denkmalschutz**

### Belange des baulichen Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Im Plangebiet sind in der aktuellen Liste der Kulturdenkmäler im Freistaat Sachsen keine baulichen oder gärtnerischen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) erfasst.

### Belange des archäologischen Denkmalschutzes

(sind in den textlichen Festsetzungen Teil Hinweise, Punkt 3.7 schon enthalten)

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist vom Vorhabenträger eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen. Die Genehmigungspflicht betrifft Bodeneingriffe.

Folgende Auflagen sind zu erwarten:

- Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Weitere Hinweise:

- Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (frühneolithische und slawische Siedlung, mittelalterliche Ortskerne und unbekannte Siedlungsspuren).
- Zum Abschluss der Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

- Der Vorhabenträger / Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten archäologischer Ausgrabungen, der konservatorischen Sicherung der Funde und der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden.
- Generell gilt, auch nach erfolgter Ausgrabung, die Meldepflicht von Funden nach § 20 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 Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

## Umweltamt SG Abfall/Bodenschutz

- [1] Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Stand: 30.05.2018
- [2] Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Maßstab 1:1.000; Stand: 30.05.2018
- [3] Begründung zum Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Stand: 30.05.2018
- [4] Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Stand: 30.05.2018
- [5] Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ in Delitzsch

### 1 Tenor

Vor Bestätigung der beabsichtigten Nutzung der Flächen im Planbereich für eine Wohnbebauung ist die Bewertung des altlastenrelevanten Gefährdungspotentials durchzuführen und eventuell erforderliche Maßnahmen festzulegen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erhebliche Bedenken.

### 2 Sachstand und Bewertung

#### Altlasten

In der Festsetzung 7.2 zum B-Plan wird bestimmt, dass bis zur Vorlage der Untersuchungsergebnisse die Wohnnutzung noch nicht genehmigt ist. Laut Ausführungen im Umweltbericht werden am Standort ggw. Bodenuntersuchungen zur Feststellung möglicher altlastenverursachter Kontaminationen durchgeführt, die der geplanten Nutzung eventuell entgegenstehen könnten. Anhand der Untersuchungsergebnisse soll eine fachgutachterliche Bewertung dahingehend erfolgen, ob die beabsichtigte Wohnbebauung gefahrlos möglich ist oder ob Maßnahmen zu ergreifen sind, um die

Nutzung sicherstellen zu können. Die Prüfung der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob am Standort eine relevante Grundwasserbelastung vorliegt, aus der sich möglicherweise Nutzungsbeschränkungen ergeben. Neben dem lokalen Vorhandensein von Pflanzenschutzmitteln (PSM) im Grundwasser (Bereich der ehemaligen Gärtnerei) waren in früheren Untersuchungen am Standort „Autozentrum Delitzsch“ im Grundwasser teilweise geringe Belastungen mit BTEX (bis 20 µg/l) und LHKW (6,7 µg/l) ermittelt worden. Laut damaliger Einschätzung der Fachbehörde [RP Leipzig; 18.01.2007] sollte eine Nutzung des Grundwassers auf dem Untersuchungsgrundstück und in unmittelbarer Nachbarschaft unterlassen werden.

### Bodenschutz

Unter Kapitel 2.4 des Umweltberichtes [1] wird dargelegt, dass innerhalb der Baufelder eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Dies wird ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan [3] und in den textlichen Festsetzungen [4] dargestellt. Im gleichen Abschnitt des Umweltberichtes [1] wird zusätzlich beschrieben, dass für Bereiche, in denen Tiefgaragen errichtet werden, eine GRZ von 0,8 zulässig ist. Dies wird im Bebauungsplan [2] auch zeichnerisch so festgelegt, aber weder in der Begründung [3] noch in den textlichen Festsetzungen [4] benannt.

Eine GRZ von 0,8 bedeutet, dass in diesen Bereichen eine Versiegelung von Böden auf 80 % der Grundfläche möglich ist. Die Aussage in [3], dass im Bereich des Geschosswohnungsbaues die Versiegelung minimiert werden kann, indem mit Tiefgaragen geplant wird, ist dementsprechend aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar und auch nicht korrekt. Die Errichtung einer Tiefgarage als großes technisches Bauwerk unterhalb der Geländeoberkante ist mit einer Vollversiegelung gleichzusetzen und bedingt in diesen Bereichen einen vollständigen Verlust des Bodens und der Bodenfunktionen. Prozesse spielen sich in Böden teilweise auch auf vielen Metern unterhalb der Geländeoberkante ab. Eine eventuell vorgesehene Aufschüttung von Bodenmaterial auf das Dach einer Tiefgarage stellt keine Herstellung funktionierender Bodenverhältnisse dar, sondern ist lediglich eine gestalterische Maßnahme.

Somit beträgt die maximal bebaubare Grundfläche nicht nur 39.000 m<sup>2</sup>, wie in [3] dargelegt, sondern ist um einiges höher zu bilanzieren.

Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, woraus sich die maximal bebaubare Grundfläche von 39.000 m<sup>2</sup> ergibt. In [3] wird die Wohnbaufläche mit 78.967 m<sup>2</sup> angegeben. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt dies eine maximal bebaubare Grundfläche von ca. 31.587 m<sup>2</sup>.

Im Umweltbericht [1] wird unter Kapitel 4.2 zu den möglichen, zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden beschrieben, dass der Anteil vollversiegelter Flächen im Ist-Bestand 18,8 % beträgt und dass sich dieser bei einer GRZ von 0,4 auf 32 % der Gesamtfläche erhöht. Hierbei fehlt allerdings die Bilanzierung der herzustellenden Verkehrs- und Wegeflächen. Diese müssen bei der Betrachtung des Anteils an neuversiegelten Flächen ebenfalls bilanziert werden, auch wenn eventuell keine Vollversiegelung stattfindet. Auch eine versickerungsfähige Teilversiegelung beeinträchtigt das Schutzgut Boden und führt zu negativen Umweltauswirkungen.

In den Unterlagen wird von einer Entsiegelung von 10.330 m<sup>2</sup> ausgegangen. Wo genau sich diese Flächen befinden, kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht abgeleitet werden, da keine Darstellung der gesamten Entsiegelungsflächen erfolgt. Lediglich die abzubrechenden Gebäude werden im Plan [2] dargestellt, welche allerdings nur eine Fläche von 3.207 m<sup>2</sup> einnehmen. Ebenfalls nicht dargestellt wird, welche Nutzungen diese Flächen nach der Entsiegelung erhalten. Da sich die Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden, sind diese im Anschluss an den Ab-



riss auch wieder bebaubar. Somit ist eine Entsiegelung innerhalb der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht mit einem Punktwert von 4 bilanzierbar, wie in [5] durchgeführt, da es sich nicht um eine Kompensationsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes handelt. In der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ findet sich unter A 15 auch die Erläuterung, was unter einer Entsiegelung zu verstehen ist. Zum einen müssen Teilfunktionen, wie z.B. Luft und Wasserhaushalt, Standorteigenschaften und die Filter-, Puffer-, Regler- und Speicherfunktionen mit der Entsiegelung aufgewertet werden und zum anderen muss die oberste Bodenschicht der Entsiegelungsfläche vegetationstauglich sein. Dies ist bei einer nachfolgenden Bebauung nicht gegeben.

Die in [5] bilanzierte Aufwertung des Landschaftsbildes ist bei einer möglichen nachfolgenden Bebauung der entsiegelten Flächen ebenfalls zu hinterfragen.

Die in [5] durchgeführte Bilanzierung der Wertminderungen durch Funktionsverluste und Funktionsminderungen ist nicht korrekt. Die am Standort auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen vorherrschende sehr hohe biotische Ertragsfunktion und das sehr hohe Wasserspeichervermögen bedingen einen höheren Funktionsverlust (höhere Funktionsminderungsfaktoren), als in [5] bilanziert. Die Beeinträchtigung des sehr hohen Wasserspeichervermögens der anstehenden Böden (= Retentionsfunktion) wurde in den Unterlagen bisher noch gar nicht bilanziert. Zudem ist die angesetzte Fläche nicht korrekt, da diese nicht die Versiegelung / Beeinträchtigung der Böden durch die Tiefgaragen (GRZ 0,8) berücksichtigt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl die Bilanzierung der Eingriffe, als auch die der Kompensationsmaßnahmen nicht korrekt durchgeführt wurde. Somit ist zum derzeitigen Planungsstand ein hohes Kompensationsdefizit zu erwarten.

### 3 Handlungsbedarf

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist anhand der vorgenannten Sachverhalte zu überarbeiten.

Da ggw. noch keine abschließende Bewertung der im B-Planbereich möglicherweise vorhandenen altlastbedingten Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers möglich ist, ist der Umweltbericht fortzuschreiben und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nord-sachsen dann entsprechend vorzulegen.

### **SG Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan Bedenken.

#### 1. Vorbemerkung

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 Immissions-

grenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Durch die Stadt Delitzsch ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines urbanen Gebietes in der Gemarkung Delitzsch Flur 1, Flurstücke 18/4, 18/3, 18/5, 17/12, 7/10, 17/11, 17/8, 17/21, 306/17, 17/5, 17/4, 228/17, 15/2, 15/3, 158/15, 330/16, 17/18, 17/17, 17/22, 17/3, 15/1, 18/6 und 17/13 geplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren im Bestand zwei Gewerbebetriebe sowie vereinzelte Wohnhäuser. Für den Bestandschutz der Gewerbebetriebe wird ein urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt, welches ein Wachstum der gewerblichen Nutzungen ausschließen soll. Zukünftig sollen die gewerblichen Nutzungen aufgegeben werden, so dass durch den Wegfall der Gewerbebetriebe weitere Baugebietsflächen für Wohnbebauungen entstehen.

Im Bebauungsplan erfolgte folgende textliche Festsetzung zum Immissionsschutz:

**„2.4.2 Schallschutzmaßnahmen auf Grund der beiden Gewerbebetriebe  
Der Bereich der Gewerbebetriebe wird als urbanes Gebiet festgelegt.**

**Somit gelten folgende Immissionsrichtwerte:**

**tags: 63 dB(A)**

**nachts 45 dB(A).**

*Der Gewerbebetrieb auf der Fl Nr 18/4 schirmt sich gegenüber der neu geplanten Bebauung selber ab.*

*Der Gewerbebetrieb auf der Fl Nr. 17/4 wird durch die Anordnung einer Schallschutzwand mit 2,50 m Höhe soweit abgeschirmt, dass Wohnbebauung gemäß den festgelegten Baugrenzen möglich ist.*

*Auf den an das Flurstück 17/4 abgrenzenden Grundstücken ist innerhalb der Roten Schallschutzlinie (63 dB Linie am Tag) keine Wohnbebauung zulässig. Beim Wegfall der Schallschutzwand sind die Baugrenzen für eine mögliche Wohnbebauung mittels Gutachten neu zu ermitteln.“*

Als Nachweis wurde hierfür das Schreiben vom 14.03.2018 des Ingenieurbüros für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH vorgelegt.

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

## 2. Auswirkungen des Plangebietes

Der Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde vom 09.11.2017 wurde in der weiteren Planung berücksichtigt.

Durch die Stadt Delitzsch ist die Ausweisung eines urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) geplant. Von urbanen Gebieten können tags mehr Lärmemissionen ausgehen, als von Mischgebieten. Eine Prüfung/Betrachtung der Flächenverträglich zu den bestehenden außerhalb des Bebauungsplangebietes schützenswerten Nutzungen erfolgte nicht. Diese sollte nachgeholt werden.

### 3. Einwirkungen auf das Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 als Orientierung zur Beurteilung von Geräuschen. Danach sollen gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte (SOW) nicht überschritten werden.

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	55 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	40 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	45 dB(A)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	60 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	45 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Regelungen zu urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) sind in der DIN 18005-1 nicht enthalten. Hierfür kann als Erkenntnisquelle die Nr. 6.1 c) TA Lärm herangezogen werden. Danach dürfen folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	63 dB(A) und
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	45 dB(A).

Die Anmerkungen zu den Einwirkungen auf das Plangebiet sowie zur Schallimmissionsprognose vom 28.07.2017 (Gutachtenr. 5080717) des Ingenieurbüros für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH in der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.02.2018 wurden nicht berücksichtigt und beachtet.

#### Schalltechnische Untersuchung (Zusammenfassung der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 08.02.2018)

Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung, welche die Grundlage für die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz bildet, sollte unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte überarbeitet werden.

- Planzustand 1 - Betrieb der überplanten gewerblichen Nutzung mit Schallschutzwand (h=2,5m) - betroffene Festsetzung Nr. 2.6.2:

-> Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die SOW gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, unter Berücksichtigung der 2,5 m hohen Schallschutzwand an den Baugrenzen im Planzustand 1 gemäß Zeichnung „DEL-Bebauungsplan Delitzsch (vorgezogene Beteiligung), 17-08-23.pdf“ nicht überschritten werden.

-> Wie oben ausgeführt, wurde in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass am Bestandswohnhaus (IO 5) voraussichtlich eine erhebliche Überschreitung der herangezogenen SOW für Mischgebiete vorliegt und somit auch der erforderlichen für allgemeine Wohngebiete.

Mit den aktuellen Ergebnissen ist davon auszugehen, dass durch die Planung eine künstliche Gemengelage geschaffen würde. Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Schallminderung mit dem Ziel der NICHT-Überschreitung der für das Gebiet maßgeblichen SOW für allgemeine Wohngebiete vorzuschlagen und umzusetzen.

-> Darüber hinaus wird gemäß Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung grob aufgezeigt, dass auf der geplanten öffentlichen Grünfläche, welche als Kinderspielplatz genutzt werden soll, durch das unmittelbar angrenzende Gewerbe Geräuschimmissionen (bereits unter Berücksichtigung einer Schallschutzwand in 2,5m Höhe) von bis zu 65 dB(A) auftreten können.

In Anlehnung an das Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind für Parkanlagen/Kleingärten/etc. SOW von maximal 55 dB(A) heranzuziehen.

Aus diesem Grund ist zu prüfen, inwieweit der Standort des geplanten Kinderspielplatzes bzw. die Schallschutzmaßnahme in Richtung Kinderspielplatz geeignet sind.

-> Durch die gewerbliche Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes (K&K Keramik) werden die SOW für allgemeine Wohngebiete im geplanten Baugebiet am IO 3 ebenfalls überschritten. Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionen an den Grenzen des betroffenen Baufeldes werden in der schalltechnischen Untersuchung nicht aufgezeigt.

Es wird empfohlen, die Lage des Baufeldes entsprechend zu überprüfen und die Planunterlagen gegebenenfalls anzupassen.

Auch in diesem Bereich würde durch die Planung eine künstliche Gemengelage geschaffen werden.

- Einwirkungen auf das Plangebiet durch Straßenverkehrsgeräusche - betroffene Festsetzung Nr. 2.6.1

-> Gegen die Planung bestehen im Hinblick auf die o.g. Festsetzung Bedenken, da die ermittelten Lärmpegelbereiche nicht korrekt erfasst worden sind. Unter Berücksichtigung der Nr. 4.4.5 zur DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit Nr. 7 der DIN 4109-1:2016-07 kommt es entgegen der schalltechnischen Untersuchung in einigen Bereichen im nördlichen Teil zu einem Lärmpegelbereich IV. Das Gutachten ist dahingehend zu überarbeiten und anzupassen.

Bezug nehmend auf die geplante Festsetzung Nr. 2.6.1 ergeht der Hinweis, dass durch Festlegung der Schallschutzklasse 2 für die Fenster aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes nicht sichergestellt werden kann, dass die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109, auch unter Berücksichtigung der im SG Immissionsschutz überschlägig ermittelten Lärmpegelbereiche (hier bis zum IV) erfüllt werden.

-> Für die weitere Planung wird empfohlen, die Planzeichnungen dahingehend anzupassen, dass nur die Gebäudeseiten gekennzeichnet werden (entsprechend der noch korrekt zu ermittelnden Lärmpegelbereiche) an die besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gestellt werden. Hierzu wird empfohlen, mindestens die Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß festzulegen, welches sich entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 ergibt. Dabei ist zu beachten, dass diese Anforderungen an den Schallschutz als Mindestanforderungen anzusehen sind und lediglich die Aufgabe haben, öffentlich-rechtliche Mindestanforderungen an den Schallschutz zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren zu stellen.

-> In dem Bebauungsplan sollte auf die Überschreitung der SOW und damit der eingeschränkten Nutzung der Außenbereichsflächen hingewiesen werden.

### Urbanes Gebiet

Die Ausführungen zum urbanen Gebiet sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht nachvollziehbar. Durch die Festsetzung soll es zu einer Verschärfung der schalltechnischen Anforderungen kommen und der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sowie der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe entgegenwirken. In einem urbanen Gebiet ist für die Anwohner mehr Lärm hinzunehmen als in einem Mischgebiet (ausgenommen nachts) oder als in einem allgemeinen Wohngebiet. Siedeln sich Anlagen, von denen Geräusche auf das Plangebiet einwirken an, ist durch die Anwohner in urbanen Gebieten mehr Lärm hinzunehmen. Ggf. ist eine spätere Änderung des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet dann nicht mehr möglich.

### Umweltbericht

Den Ausführungen zum Immissionsschutz im Umweltbericht kann nicht gefolgt werden. Hierzu wird auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.02.2018 verwiesen (siehe Anlage).

### **SG Naturschutz**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 18/4, 18/3, 18/5, 17/12, 17/10, 17/8, 17/21, 306/17, 17/5, 17/, 228/17, 15/2, 15/3, 158/15, 330/16, 17/18, 17/17, 17/22, 17/3, 15/1, 18/6, 17/13, Flur 1 der Gemarkung Delitzsch mit einer Größe von 9,78 ha. Auf dem Planungsgebiet befindet sich zurzeit eine aufgelassene Gärtnerei mit integriertem Wertstoffhof und Landwirtschaftsfläche.

Es ist geplant, erschlossene Baugrundstücke für den Eigenheimbau und den Geschosswohnungsbau für ca. 481 EW zur Verfügung zu stellen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG- Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Beeinträchtigungen wurden nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung bewertet und mit Kompensationsmaßnahmen untersetzt. Die Entsieglungsmaßnahmen und die vorgeschlagenen Gehölzpflanzungen mit einer Größe von 9.221 m<sup>2</sup> (Seite 25 ff.- Punkt 4.2 des Grünordnerischen Fachbeitrages zur Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs, Seite 10 des Umweltberichtes und textliche Festsetzung des Grünordnungsplanes) sind als Kompensation geeignet.

### **SG Wasserrecht**

- [1] Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ mit integrierter Grünordnung vom 30.05.2018
- [2] Bodengutachten Baugrund Institut Richter vom 27.10.2017; Teil 1; Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit

[3] Bodengutachten Baugrund Institut Richter vom 27.10.2017; Teil 2; Gründungstechnische Angaben Teilfeld WA 1

#### Fachbereich Abwasser:

##### Schmutzwasser

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den AZV Delitzsch über den Hauptsammler im Kyhnaer Weg in Richtung Kläranlage Delitzsch.

##### Hinweis:

Die Verlegung der Schmutzwasserleitungen im Wohngebiet ist nach § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

##### Niederschlagswasser

##### Sachstand:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu [1] ist zu prüfen, ob das Regenwasser der öffentlichen Straße und der privaten Grundstücke des neuen Baugebietes auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden kann. Grundlage der Bewertung ist das Bodengutachten vom Baugrund Institut Richter [2 + 3].

Die im Untersuchungsgebiet aufgeschlossene Schichtenfolge ist relativ homogen von bindiger Grundmoräne bedeckt. Die Untergrenze des Geschiebemergelhorizontes wurde in Tiefen zwischen 2,9 m und 4,0 m erreicht, wobei die Tiefenlage von Norden nach Süden hin zunimmt. Darunter lagert der regional verbreitete Grundwasserleiter (GWL) 1.5, welcher bei mittleren Wasserständen i.d.R. einen Druckgrundwasserspiegel aufbaut. Versickerungsfähige Böden stehen mit den Sanden und Kiesen ab Tiefen zwischen ca. 3 m und 3,5 m unter der Geländeoberfläche an.

Die Ermittlung der Durchlässigkeit der potentiell versickerungsfähigen Böden erfolgte durch empirische Berechnungen aus den Kornverteilungsanalysen. Ergänzend wurden in zwei der Bohrungen Eingießversuche ausgeführt. Mit Hilfe von Eingießversuchen können in ungesättigten Bereichen  $k_f$ -Werte bestimmt werden. Die Eingießversuche wurden bei einer Teufe von 2,5 und 2,9 m durchgeführt und weisen mit 2 bis  $3 \times 10^{-6}$  m/s eine ausreichende Durchlässigkeit nach. Aus den Eingießversuchen und den Korngrößenanalysen lassen sich für die Kiese und Sande eine mittlere Durchlässigkeit von  $k_f = 3 \times 10^{-6}$  m/s abschätzen.

Nach [2] werden als Versickerungsanlagen vorzugsweise Schächte empfohlen, wobei prinzipiell auch Rigolen ausführbar sind. Weiterhin wird ausgeführt, dass zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zum Grundwasser die Sohlen der Versickerungsanlagen in einer Tiefe von maximal 2 unter der Geländeoberfläche angeordnet werden müssen. Die noch unter den Sohlen anstehenden, tonigen Böden sind bis auf die Oberfläche der Sande bzw. Kiese durch ein durchlässiges, filterfähiges Material zu ersetzen. Bei der relativ geringen Durchlässigkeit der versickerungsfähigen Böden sind die Versickerungsanlagen mit einem möglichst großen Rückstauvolumen und ggf. mit einem Notüberlauf auszurüsten.

In [1] wird dargelegt, dass das Regenwasser auf den Grundstücken zu verdunsten oder zu versickern ist. Überläufe der Versickerungsanlagen müssen auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Das Regenwasser der öffentlichen Straßen ist im Bereich der Straße zu versickern. Der öffentliche Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhalte mulde ausgebildet. An dieser Mulde werden die Überläufe der Straßenentwässerung angeschlossen, so dass hier das Re-



genwasser langsam versickern oder verdunsten soll. Die Versickerung der Straßenentwässerung soll über Einzelversickerungsanlagen im Bereich der Straße erfolgen. Die Überläufe dieser Anlagen sollen an eine großflächige Oberflächenversickerung an die Mulde im Bereich der privaten Grünfläche angeschlossen werden.

Die Privatgrundstücke haben das Regenwasser auf ihren Grundstücken zu entsorgen. Die Versickerungsanlagen sollen auf der Grundlage des geotechnischen Berichtes vom 27.10.2017 bemessen werden [2 + 3].

Als Bemessungswasserstand [MHGW] wird nach [2] von 3 m Flurabstand (94 ... 95 m ü. DHHN) ausgegangen (Bezug Abwasserbeseitigungskonzept AZV DZ 2013).

An den verschiedenen Stellen im B-Plan (Teil G Begründung 4.2.2 Technische Erschließung, 5.6.8 Regenwasserversickerung, Textliche Festsetzungen - „2.5 Regenwasserversickerung“, Umweltbericht (S. 47/48) wird die Regenwasserentsorgung unterschiedlich dargestellt.

#### Forderungen:

1. Damit von den geplanten Versickerungsanlagen eine Schädigung und / oder Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser nicht verursacht wird, ist ein Direktkontakt zum Grundwasser nicht zulässig. Die Versickerung von Regenwasser über Schächte, wie in [2] vorzugsweise empfohlen, ist nicht bzw. nur im Ausnahmefall (z.B. akuter Platzmangel) erlaubnisfähig.
2. Die Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung an das erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser sind zu beachten. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, besteht Erlaubnispflicht.
3. Die Ausführung von Mulden- und Rigolenanlagen ist anzustreben.
4. Die ortskonkrete Versickerungsfähigkeit ist mit geeigneten Mitteln / Verfahren für jede Versickerungsanlage nachzuweisen.
5. Der Nachweis für die schadlose Überflutung der jeweiligen Grundstücke muss erbracht werden (Überflutungsnachweis).
6. Eine wie in den Ausführungen des B-Plans geplante Regenwasserrückhaltung ist nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.
7. Es wird um Abgleich der Beschreibung der Regenwasserentsorgung gebeten. Im Wortlaut der Technischen Erschließung unter Punkt 4.2.2, Teil G, Begründung soll das Regenwasser im Bereich der privaten Grünfläche versickert werden. Lt. den übrigen Textstellen (Textliche Festsetzungen, Umweltbericht) soll das Regenwasser in der öffentlichen bzw. zentralen Grünfläche versickert werden. Es ist auch die Rede von einer Regenrückhaltung.
8. Die Verlegung von Regenwasserleitungen im Wohngebiet ist nach § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

#### Fachbereich Grundwasser/wassergefährdende Stoffe:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Der Standort liegt im Betriebsplangebiet der LMBV mbH für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges. Der Zustrom weist eine bergbauliche Beeinflussung durch das Restloch des ehemaligen Tagebaues Delitzsch Südwest auf. Zudem besteht ca. 800 m südwestlich des Standortes eine natürliche, hydraulische Verbindung quartärer und tertiärer Grundwasserleiter (GWL) über das weitverzweigte, elsterkaltzeitlich angelegte Delitzscher Rinnensystem. Über die Restlöcher der umgebenden ehem. Braunkohlentagebaue besteht zudem eine großräumige Kopplung zwischen dem Oberflächenwasser und GWL 5. Die bestehende Beeinträchtigung der Grundwasserdynamik sowie -

beschaffenheit im GWL 5 ist demzufolge überwiegend auf montanhydrologische, aber auch auf natürliche Einflussfaktoren zurückzuführen.

Sollten Erdwärmesondenanlagen zur Temperierung der Wohnhäuser zum Einsatz kommen, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen zu beantragen.

Die untere Wasserbehörde prüft im Einzelfall die Voraussetzungen (grundsätzliche Eignung der geologisch-hydrogeologischen Standorteigenschaften) der Erlaubnisfähigkeit für geplante Erdwärmesondenanlagen und das Erfordernis für besondere Anforderungen zum Schutz des Grundwassers.

Die geologische und hydrogeologische Situation am Standort erfordert wie oben erläutert eine Beschränkung der Bohrteufen für Erdwärmesonden auf ca. 70 m unter Geländeoberkante.

Ab dieser Tiefe ist der Rupelton/-schluff ausgebildet, welcher hochmineralisiertes Grundwasser der darunter lagernden Grundwasserleiter von den höher liegenden Grundwasserleitern trennt. Durch die teufenmäßige Beschränkung der Bohrtiefe soll eine hydraulische Kommunikation zwischen den Grundwasserleitern über und unter dem Rupelton sicher ausgeschlossen werden.

Sollten Bohrerergebnisse einen Beginn der Rupeltonfolge oberhalb 70 m Bohrteufe anzeigen, so kann operativ eine weitere Reduzierung der Bohrteufe erfolgen.

In der Hohlraumkarte des Freistaates Sachsen wird im Baugebiet ein unterirdischer Hohlraum gemäß § 8 Sächs.HohlVO angezeigt. Zum Sachverhalt sollte vor weiteren Planungsarbeiten eine bergbehördliche Mitteilung des Sächsischen Oberbergamtes eingeholt werden.

#### Fachbereich Oberflächenwasser:

Es ergeben sich keine Hinweise oder Einwände.

#### Fazit:

Um Prüfung und Aufnahme der o.g. Ausführungen und ggf. Anpassung des Bebauungsplanes wird gebeten.

#### **Ordnungsamt** **SG Brandschutz**

In Bezug auf den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz wird vorausgesetzt, dass die Schutzziele aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) und ff. berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau realisiert werden.

Zum oben genannten Bebauungsplan ergeben sich folgende Hinweise:

1. Für Fahrzeuge der Feuerwehr (auch überörtlich) und des Rettungsdienstes ist die ganzjährige Nutzbarkeit der Zufahrten zu gewährleisten. Entsprechend sind die Zufahrten herzustellen. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" bzw. die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Eine lichte Breite geradliniger Zufahrten von mindestens 3 m ist zu garantieren.

Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge wird durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert, wenn die in der Tabelle den Außenradien der Gruppen zugeordneten Mindestbreiten nicht unterschritten werden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

2. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. 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  $\text{m}^3/\text{h}$  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 (Objektschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mind.  $96 \text{ m}^3/\text{h}$ , bereitgestellt über mindestens zwei Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.
3. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten und der einzelnen Leitungsverlegungen ist auf die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu achten.

An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten.

---

Anhand der eingereichten Hinweise und Bedenken und dem unterbliebenen Verweis auf die umweltrechtlichen Informationen in der Bekanntmachung ist eine Überarbeitung und eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Landratsamt Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange ist in diesem Zusammenhang erneut zu beteiligen.

**Anlage:** Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.02.2018

**Hausmitteilung****Landratsamt**

**Von:** SG Immissionsschutz - FB Lärmschutz  
**An:** SG Bauplanung

Landratsamt Nordsachsen  
Hauptsitz: Schlossstraße 27 · 04860 Torgau

**Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme**

**Vorhaben:** **Bebauungsplan Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße" der Stadt Delitzsch, Entwurf mit Stand 23.08.2017**

**Az. Bau:** **2017-6165**

- /1/ Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 der Stadt Delitzsch "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße", Stand: 23.08.2017
- /2/ Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem „Bebauungspläne Nr. 46 der Großen Kreisstadt Delitzsch „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ der Dr. Kiebs + Partner GmbH vom 28.07.2017 (Gutachten Nr. 5080717)
- /3/ Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 09.11.2017 zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ in der Planfassung vom 23.08.2017

nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bleiben aus Sicht des Immissionsschutzes hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes /1/ teils erhebliche Bedenken bezüglich des Schallimmissionsschutzes bestehen.

**1. Vorbemerkung**

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.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf /1/ ist vorgesehen, einen bisher ungeplanten Bereich in Delitzsch in ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festzuschreiben.

Im geplanten Bebauungsplangebiet existieren ein Bestand von zwei Gewerbebetrieben sowie vereinzelte Wohnhäuser. Die bestehenden Gewerbebetriebe sowie die bestehenden Wohnhäuser werden überplant. Für die gewerblichen Nutzungen wird ein Bestandsschutz festgeschrieben, welcher ein Wachstum der Nutzungen ausschließt.

Mittel- und langfristig wird lt. Bebauungsplanentwurf davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzungen aufgegeben werden, sodass durch den Wegfall der Gewerbebetriebe weitere Baugebietsflächen im allgemeinen Wohngebiet entstehen sollen.

Weiterhin verläuft nördlich vom Plangebiet die Hallesche Straße sowie westlich die Bundesstraße B184.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist zu prüfen, ob das Plangebiet sich in die nähere Umgebung einfügt.

## 2. Auswirkungen des Plangebietes

Siehe hierzu die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 09.11.2017 /3/.

## 3. Einwirkungen auf das Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1<sup>1</sup> als Orientierung zur Beurteilung von Geräuschen. Danach sollen gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte (SOW) nicht überschritten werden.

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	55 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	40 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	45 dB(A) durch Verkehrslärm
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	60 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	45 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	50 dB(A) durch Verkehrslärm

Zur Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde die schalltechnische Untersuchung der „Dr. Kiebs + Partner GmbH vom 28.07.2017 (Gutachten Nr. 5080717)“ /2/ zum Entwurf vom 23.08.2017 nachgereicht. Diese wurde geprüft und bis auf kleinere Mängel für plausibel befunden. Im Hinblick auf die Planung sind die Ergebnis allerdings unzureichend.

### Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wird gezeigt, dass die verursachten Geräuschimmissionen durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet an den betrachteten Immissionsorten (in 4m Höhe) zu erheblichen Überschreitungen der SOW für allgemeine Wohngebiete (IO6, IO7 und IO 8) und Mischgebiete (IO5) gemäß DIN 18005 führen.

Eine Ursache für die erhebliche Überschreitung ist die gewerbliche Nutzung durch die Firma Mey Bautechnik auf den Flurstücken 17/4 und 17/5. Als Lösungsvorschlag wird im Gutachten gezeigt, dass durch Anordnung einer 2,5m hohen Schallschutzwand an der Flurstücksgrenze gemäß Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung (Gutachten Nr. 5080717) aus /2/ die Geräuschimmissionen in die Umgebung reduziert werden können. Eine weiterführende Betrachtung unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzwand ist in der schalltechnischen Untersuchung nicht enthalten.

Am betrachteten Bestandswohnhaus IO5 kommt es zu einer erheblichen Überschreitung der herangezogenen SOW. Im Gutachten wurde von einem Schutzanspruch für ein Mischgebiet ausgegangen. Der Schutzanspruch für den IO5 wird durch die vorliegende Planung jedoch erhöht (allgemeines Wohngebiet). Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Überschreitungen der SOW wurden im Bebauungsplan und im Gutachten nicht betrachtet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es jedoch Aufgabe, bestehende und geplante Konflikte (hier Gewerbe und Wohnen) zu lösen.

---

<sup>1</sup> DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Mai 1987

Zudem stimmen die im Gutachten ausgeführten Baufelder nicht mit den Festsetzungen der Baugrenzen im Bebauungsplan überein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es z.B. am Baufeld WA III zu einer Überschreitung der SOW für allgemeine Wohngebiete kommt. Dies ist im Gutachten näher zu betrachten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird weiter gezeigt, dass durch die gewerbliche Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes (K&K Keramik) die SOW für allgemeine Wohngebiete im geplanten Baugebiet am IO 3 ebenfalls überschritten werden. Im Gutachten wurde erneut von einem Mischgebiet ausgegangen, obwohl der Bebauungsplan als zukünftige Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionen werden nicht aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Darstellungen kann der vorgeschlagenen Festsetzung Nr. 2.6.2 nicht gefolgt werden. Die Festsetzungen sind nicht ausreichend, um die SOW für allgemeine Wohngebiete nicht zu überschreiten. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und einer dementsprechenden Anpassung der Planunterlagen (insbesondere der Baugrenzen) aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes erforderlich. Es ist Aufgabe der Planung bei Feststellung von Konflikten (hier zwischen Wohnbebauung und Gewerbe) diese zu lösen.

#### Straßenverkehrslärm

Bezüglich der Belastungen durch den Verkehrslärm berücksichtigte die Schallimmissionsprognose die Verkehrsbewegungen auf der westlich verlaufenden B184 sowie der nördlich gelegenen „Halleschen Straße“. Die beiden Straßen stellen aufgrund ihrer Lage zum Plangebiet und Verkehrsbelastung starke Schallquellen dar. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die SOW für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 im gesamten nördlichen Bereich vom Baufeld - WA I tagsüber und nachts - teilweise deutlich - überschritten werden.

Die Prüfung der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung zum ermittelten Beurteilungspegel im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum zeigt, dass tagsüber Pegel bis zu 62 dB(A) und im Nachtzeitraum Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) auftreten.

Unter Berücksichtigung der Nr. 4.4.5 zur DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit Nr. 7 der DIN 4109-1:2016-07 kommt es entgegen der schalltechnischen Untersuchung in einigen Bereichen zu einem Lärmpegelbereich IV (Hinweis: Die höheren Anforderungen an Schallschutz basieren auf Grundlage der Ergebnisse im Nachtzeitraum). Das Gutachten ist dahingehend zu überarbeiten und anzupassen.

Bezug nehmend auf die geplante Festsetzung Nr. 2.6.1 ergeht der Hinweis, dass durch Festlegung der Schallschutzklasse 2 für die Fenster aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes nicht sichergestellt werden kann, dass die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109, unter Berücksichtigung der im SG Immissionsschutz überschlägig ermittelten Lärmpegelbereiche (hier bis zum IV) erfüllt werden.

## **4. Zusammenfassung**

a) Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung, welche Grundlage für die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz bildet, sollte unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte überarbeitet werden.

- Planzustand 1 - Betrieb der überplanten gewerblichen Nutzung mit Schallschutzwand (h=2,5m) - betroffene Festsetzung Nr. 2.6.2:

-> Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die SOW gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, unter Berücksichtigung der 2,5 m hohen Schallschutzwand an den Baugrenzen im Planzustand 1 gemäß Zeichnung „DEL-Bebauungsplan Delitzsch (vorgezogene Beteiligung), 17-08-23.pdf“ nicht überschritten werden.

-> Wie oben ausgeführt, wurde in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass am Bestandswohnhaus (IO 5) voraussichtlich eine erhebliche Überschreitung der herangezogenen SOW für Mischgebiete vorliegt und somit auch der erforderlichen für allgemeine Wohngebiete.



Mit den aktuellen Ergebnissen ist davon auszugehen, dass durch die Planung eine künstliche Gemengelage geschaffen würde. Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Schallminderung mit dem Ziel der NICHT-Überschreitung der für das Gebiet maßgeblichen SOW für allgemeine Wohngebiete vorzuschlagen und umzusetzen.

-> Darüber hinaus wird gemäß Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung grob aufgezeigt, dass auf der geplanten öffentlichen Grünfläche, welche als Kinderspielplatz genutzt werden soll, durch das unmittelbar angrenzende Gewerbe Geräuschimmissionen (bereits unter Berücksichtigung einer Schallschutzwand in 2,5m Höhe) von bis zu 65 dB(A) auftreten können.

In Anlehnung an das Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind für Parkanlagen/Kleingärten/etc. sind SOW von maximal 55 dB(A) heranzuziehen.

Aus diesem Grund ist zu prüfen, inwieweit der Standort des geplanten Kinderspielplatzes bzw. die Schallschutzmaßnahme in Richtung Kinderspielplatz geeignet sind.

-> Durch die gewerbliche Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes (K&K Keramik) werden die SOW für allgemeine Wohngebiete im geplanten Baugebiet am IO 3 ebenfalls überschritten. Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionen an den Grenzen des betroffenen Baufeldes werden in der schalltechnischen Untersuchung nicht aufgezeigt.

Es wird empfohlen, die Lage des Baufeldes entsprechend zu überprüfen und die Planunterlagen gegebenenfalls anzupassen.

Auch in diesem Bereich würde durch die Planung eine künstliche Gemengelage geschaffen werden.

- Einwirkungen auf Plangebiet durch Straßenverkehrsgläusche - betroffene Festsetzung Nr. 2.6.1

-> Gegen die Planung bestehen im Hinblick auf die o.g. Festsetzung Bedenken, da die ermittelten Lärmpegelbereiche nicht korrekt erfasst worden. Unter Berücksichtigung der Nr. 4.4.5 zur DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit Nr. 7 der DIN 4109-1:2016-07 kommt es entgegen der schalltechnischen Untersuchung in einigen Bereichen im nördlichen Teil zu einem Lärmpegelbereich IV. Das Gutachten ist dahingehend zu überarbeiten und anzupassen.

Bezug nehmend auf die geplante Festsetzung Nr. 2.6.1 ergeht der Hinweis, dass durch Festlegung der Schallschutzklasse 2 für die Fenster aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes nicht sichergestellt werden kann, dass die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109, auch unter Berücksichtigung der im SG Immissionsschutz überschlägig ermittelten Lärmpegelbereiche (hier bis zum IV) erfüllt werden.

-> Für die weitere Planung wird empfohlen, die Planzeichnungen dahingehend anzupassen, dass nur die Gebäudeseiten gekennzeichnet werden (entsprechend der noch korrekt zu ermittelnden Lärmpegelbereiche) an die besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gestellt werden. Hierzu wird empfohlen, mindestens die Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß festzulegen, welches sich entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 ergibt. Dabei ist zu beachten, dass diese Anforderungen an den Schallschutz als Mindestanforderungen anzusehen sind und lediglich die Aufgabe haben, öffentlich-rechtliche Mindestanforderungen an den Schallschutz zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren zu stellen.

-> In dem Bebauungsplan sollte auf die Überschreitung der SOW und damit der eingeschränkten Nutzung der Außenbereichsflächen hingewiesen werden.

- b) Die unter Punkt 2 der Stellungnahme vom 09.11.2017 der unteren Immissionsschutzbehörde genannten Hinweise sollten in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

SB Immissionsschutz



Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Große Kreisstadt Delitzsch  
Bauamt / Stadtplanung  
Markt 3  
04509 Delitzsch

## Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt  
Amt: Umweltamt  
Datum: 12.11.2018  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Zeichen:  
Aktenzeichen: 241/fis-722.1 -74 200 015-MONI

Wiederholungsuntersuchung Grundwasser Frühjahr 2018 mit Aktualisierung der Gefährdungsbewertung auf Beweinsniveau 2 für den Altstandort „Grünes Zentrum Delitzsch“ [Akz: 74 200 015] - Amtsermittlung / behördliche Überwachung gemäß § 9 (1) i.V.m. § 15 BBodSchG

Bezug: Ergebnisbericht „Altstandort Grünes Zentrum [Akz: 74 200 015] - Wiederholungsuntersuchung Grundwasser Frühjahr 2018; Ingenieurbüro Maik Wähler, 31.05.2018 i.d.F. vom 29.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

der in Bezug genommene Ergebnisbericht wurde mit Stellungnahme vom 26.10.2018 altlastenfachlich bewertet und mit nachfolgendem Handlungsbedarf freigegeben.

Im Ergebnis der Wiederholungsuntersuchung des Grundwassers der abstromig von den ehemaligen Gewächshäusern der Gärtnerei gelegenen Messstelle GWMS 1 wurden von den analysierten anorganischen und organischen Parametern für Sulfat sowie die Pflanzenschutzmittelparameter Diuron und Isoproturon Konzentrationen in Höhe von ca. dem Doppelten des jeweiligen Geringfügigkeitsschwellenwertes ermittelt. Die Summe der analysierten Pflanzenschutzmittel (PSM) liegt unterhalb des Geringfügigkeitsschwellenwertes. Vom Gutachter wird angegeben, dass sich die Schadstoffbelastung des Grundwassers durch PSM im Vergleich zur vorhergehenden Untersuchung verringert hat. Da erneut einzelne PSM nachweisbar waren und anhand von zwei Werten keine Trendaussage getroffen werden kann, wird dem Gutachternvorschlag zur Durchführung einer nochmaligen Grundwasseruntersuchung im Frühjahr 2020 behördlicherseits gefolgt.

Landratsamt Nordsachsen Bankverbindung  
Hauptsitz: Sparkasse Leipzig IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
Schlossstraße 27 BIC: WELA3333  
04860 Torgau

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

Die Grundwassermessstelle GWMS 1 ist daher zwingend zu erhalten und im Zuge der Erschließungsarbeiten des B-Plangebietes Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ vor Beschädigung / Zerstörung zu sichern.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Große Kreisstadt Delitzsch  
Bauamt/Stadtplanung  
Markt 3  
04509 Delitzsch

## Landratsamt

**Dezernat:** Bau und Umwelt  
**Amt:** Bauordnungs- und Planungsamt  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
**Datum:** 20.05.2021  
**Ihre Nachricht vom:** 26.03.2021  
**Ihr Zeichen:** 61-fi/621.60  
**Aktenzeichen:** 2017-06165

### **Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“, Stadt Delitzsch Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

#### Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 26.03.2021
- Planzeichnung vom 10.03.2021 (M 1:1.000)
- Begründung vom 27.01.2021
- Umweltbericht vom 30.12.2020
- Grünordnerischer Fachbeitrag vom 30.11.2020
- Fachgutachterliche Bodenbewertung vom 17.01.2019
- Geotechnischer Bericht Teil 1 vom 27.10.2017
- Geotechnischer Bericht Teil 2 vom 27.10.2017
- Schallimmissionsprognose vom 04.12.2019 akib
- Schalltechnische Untersuchung vom 28.07.2018 Dr. Kiebs + Partner GmbH
- Schalltechnische Ergänzung MU vom 14.03.2018
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP); Mai 2018
- Ergänzung Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) vom 14.05.2018
- Umweltbezogene Stellungnahmen

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:

Landratsamt Nordsachsen Bankverbindung  
Hauptsitz: Sparkasse Leipzig  
Schloßstraße 27  
04860 Torgau

IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
BIC: WELADE8LXXX

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

- **Bauordnungs- und Planungsamt**  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
SG Denkmalschutz
- **Umweltamt**  
SG Abfall/Bodenschutz  
SG Immissionsschutz  
SG Naturschutz  
SG Wasserrecht
- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**  
SG Brandschutz

Von den folgenden Sachgebieten wurden Hinweise und Bedenken zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

#### **Bauordnungs- und Planungsamt** **SG Planungsrecht/Koordinierung**

Die Große Kreisstadt Delitzsch plant mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ die Ausweisung eines Wohngebietes und urbanen Gebietes. Da sich der Großteil der Flächen im Außenbereich befinden, ergibt sich ein Planungsbedürfnis der Kommune.

#### **Zur Begründung:**

Gemäß Punkt 4.1 der Begründung sollen im südlichen Bereich des Plangebietes Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen werden. Entgegen dieser konkreten Planvorstellung wird im südlichen Bereich allerdings lediglich die offene Bauweise festgesetzt. Folglich würden auch Doppelhäuser und Hausgruppen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Sollte eine konsequentere Steuerung zu Gunsten der Einzelhäuser geplant sein, wäre das Planzeichen 3.1.1. bei der offenen Bauweise in der Nutzungsschablone zu ergänzen.

Nach Punkt 5.2 Bauweise soll im WA I eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese soll dahingehend abweichen, dass neben der offenen Bauweise auch die geschlossene Bauweise zulässig sein soll. Hierbei ist allerdings nicht erkennbar, inwiefern diese Bauweise abweicht.

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Kommune kann daher die mit dem Kriterium Bauweise geregelten Fragen des Grenzabstandes anders festsetzen, als dies § 22 Abs. 2 BauNVO und § 22 Abs. 3 BauNVO ermöglicht. Bei einer abweichenden Bauweise ist allerdings nicht zu verstehen, dass sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig sein sollen, da diese beiden Bauweisen bereits definiert sind. Von daher wird angeregt, entweder sowohl die offene als auch geschlossene Bauweise festzusetzen oder alternativ gar keine Bauweise im WA I festzusetzen, da dieser Punkt auch keine Mindestvoraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan ist.

Im Punkt 5.6.8 Regenwasserversickerung wird angegeben, dass die GRZ auf 0,4 begrenzt ist. Allerdings darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden [...].

Dies entspräche im vorliegenden Fall einer Überschreitung von weiteren 0,2. Da dies im Planentwurf nicht ausgeschlossen wurde, wäre eine solche Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO rechtlich möglich. Folglich müsste bei der Berechnung der Regenwasserversickerung der theoretisch mögliche Maximalwert von einer Versiegelung von insgesamt 0,6 ausgegangen werden, oder alternativ diese Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan ausgeschlossen werden [weitere Anmerkungen hierzu unter Bodenschutz der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde].

Im Punkt 9 der Begründung hat sich ein Schreibfehler eingeschlichen *Ehrenbergsiedlung*.

Es erfolgt der Hinweis, dass die Angabe der Rechtsgrundlagen auf ihre jeweilige Aktualität zu überprüfen ist. Mittlerweile wurde das Bundesnaturschutzgesetz zuletzt am 25.02.2021 geändert.

#### Zur Planzeichnung:

Auf der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Parkplatz und öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Diesbezüglich sollte auch die besondere Zweckbestimmung der Verkehrsflächen im Bereich des Plangebietes (nahe dem Spielplatz, waagrecht innerhalb des Plangebietes) definiert werden.

In der Planzeichenerklärung werden bei den privaten Grünflächen die Pflanzgebote PG 1 und PG 2 angegeben. Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen im Punkt 3.2.3 neben dem PG 1 auch die Pflanzgebote PG 2 und PG 3 mit einer Maßnahme untersetzt. Hierbei stellt sich die Frage, welche Maßnahme mit PG 3 verbunden ist. Sofern diese Angabe entbehrlich ist, kann die Angabe PG 3 sowohl an dieser Stelle als auch bei den textlichen Festsetzungen im Punkt 3.2.2 entfallen.

Es wird angeregt, diese jeweiligen Maßnahmen ÖG und PG auf den entsprechenden öffentlichen und privaten Grünflächen auf der Planzeichnung zu ergänzen, um eine eindeutige Zuordnung der entsprechenden Maßnahmen zu ermöglichen.

#### **SG Denkmalschutz**

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Bebauungsplan Teil C Hinweise unter Punkt "4.7 Belange des baulichen Denkmalschutzes" hinreichend berücksichtigt (Verweis auf denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG sowie Notwendigkeit archäologischer Grabungen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten).

Diese Hinweise sollten auch in den Text der Begründung übernommen werden.

#### Umweltamt

##### **SG Abfall/Bodenschutz**

- [1] Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Stand: 30.12.2020
- [2] Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Maßstab 1:1.000; Stand: 17.12.2020

- [3] Begründung zum Bebauungsplan „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ Delitzsch; Stand: 27.01.2021
- [4] Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ in Delitzsch; Stand: 30.11.2020
- [5] Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ der Stadt Delitzsch vom 23.08.2018
- [6] Ergebnisbericht Fachgutachterliche Bodenbewertung "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße" in Delitzsch; Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, 17.01.2019

## 1 Tenor

Seitens der UABB bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weiterhin erhebliche Bedenken. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist unplausibel und unvollständig.

## 2 Sachstand und Bewertung

### Altlasten

Im vorliegenden Umweltbericht [1] ist der altlastentechnische Erkundungsstand für die vorhandenen Altlastverdachtsflächen gemäß ggw. Kenntnisstand korrekt wiedergegeben. Weiterhin sind die Ergebnisse der vom Vorhabenträger durchgeführten Bodenuntersuchungen und die daraus folgende Neubewertung des Gefährdungspotentials für den Direktpfad Boden - Mensch dargestellt. Demnach werden in dem mit Wohnbebauung beplanten Bereich die Prüfwerte der BBodSchV für diese Nutzungsart unterschritten; ebenfalls werden die Prüfwerte für Nutzgärten eingehalten [6]. Lediglich im Fall von drei der untersuchten 12 Teilflächen des Vorhabensbereichs wird der Prüfwert für Benzo(a)pyren für die Nutzungsart "Kinderspielfläche" überschritten. Laut derzeitiger Planung [2] ist in diesen Bereichen die Einrichtung von Kinderspielplätzen nicht vorgesehen; falls doch, sind die in Pkt. 4.9 des B-Plans [2] beschriebenen Maßnahmen umzusetzen.

Anhand der Untersuchungsergebnisse wird vom Gutachter [6] eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden - Mensch ausgeschlossen.

Für den Fall, dass im Verlauf von Erdarbeiten kontaminierter Boden angetroffen wird, ist gemäß Pkt. 4.9 [2] zu verfahren. Beim Umgang mit kontaminiertem Boden ist auf die Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu achten.

### Bodenschutz

Die bereits in unserer Stellungnahme vom 23.08.2018 [5] geäußerten erheblichen Bedenken werden vollumfänglich aufrechterhalten! Unsere damaligen Ausführungen werden, wie nachfolgend dargestellt, ergänzt:

Für die Beschreibung und Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden sind zunächst die durch die Planung verursachten zusätzlich versiegelten und/oder befestigten Flächen zu quantifizieren. Dies erfolgt i.d.R. über die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. über die festgesetzte Grundfläche sowie die sich aus der Planung ergebenden sonstigen Versiegelungen für Erschließungsflächen, Parkplät-



ze etc. Hierfür sind die, aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans maximal möglichen Auswirkungen zu betrachten, d.h. bei der Ermittlung der Versiegelungsflächen über die GRZ ist eine evtl. zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO adäquat zu berücksichtigen und einzubeziehen. Neben der zusätzlichen Flächenversiegelung und -befestigung sind weitere Bodenveränderungen wie z. B. Aufschüttungen und Abgrabungen zu ermitteln und zu quantifizieren.

Dies ist bisher in den Unterlagen (zum wiederholten Male) nicht erfolgt. Somit ist die Eingriffsbilanzierung unvollständig.

Gemäß § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im Ergebnis ergibt dies eine mögliche GRZ von 0,6. Bisher wurde aber in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung lediglich eine überbaubare Fläche auf Grundlage der GRZ von 0,4 angesetzt (entspricht 36.005 m<sup>2</sup>). Anzusetzen wären aber als überbaubare Fläche = 46.891 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4 + Nebenanlagen). Dies ist eine mögliche Mehrversiegelung von 1 ha, ohne dass diese kompensiert wird. Hierzu bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Zusätzlich wird es als kritisch angesehen, dass nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Hier kommt es in Folge zu zahlreichen zusätzlichen Versiegelungen, welche aber im Rahmen des Vorhabens nicht kompensiert werden. Hierzu bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht ebenfalls Bedenken.

Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens (RRB) stellt ebenfalls einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Ein Boden besteht aus vielen verschiedenen Horizonten, welche alle zusammen die (hier sehr guten) Bodenverhältnisse (sehr hohe Bodenfruchtbarkeit, sehr hohes Wasserspeichervermögen, hohe Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen) am Standort bedingen. Die Entnahme von Horizonten bewirkt die Veränderung der bestehenden Bodenverhältnisse und damit der am Standort vorherrschenden Bodenfunktionen. Die besonderen Bodenfunktionen können nach der Entnahme von Bodenhorizonten nicht mehr in dem bisherigen Maße ausgeübt werden. So geht mit dem Abtrag der Oberbodenschichten die Grundlage für die Bodenfunktion „Ertragspotential“ verloren bzw. wird erheblich beeinträchtigt. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist ein Ausdruck für seine Fähigkeit zur Biomasseproduktion. Unter anderem sind folgende Standorteigenschaften maßgeblich für die Ausprägung der Ertragsfähigkeit: 1. Speichervermögen des Bodens für pflanzenverfügbares Wasser, 2. Vorrat und Verfügbarkeit von Nährstoffen, 3. Bodenstruktur im Hinblick auf die Durchwurzelbarkeit, 4. Grund- und Staunässebeeinflussung des Bodens und 5. klimatische Bedingungen wie Temperatur und Niederschläge. Durch den Abtrag von Bodenmaterial zur Herstellung des RRB verringert sich das Speichervermögen für Wasser und Nährstoffe, der Vorrat an gespeicherten Nährstoffen wird entzogen, die Bodenstruktur wird entnommen und Grund- und Staunässeverhältnisse ändern sich maßgeblich. Die derzeit sehr hohe Ausprägung der Ertragsfähigkeit ist nach der Errichtung des Regenrückhaltebeckens nicht mehr gegeben. Ebenso verhält es sich mit der derzeit sehr hohen Ausprägung des „Wasserspeichervermögens“ des Bo-

dens. Auch dieses geht mit der Errichtung des RRB verloren bzw. wird erheblich gemindert. Gleichfalls wird die „Puffer- und Filterfunktion“ der Böden durch die Errichtung des RRB erheblich beeinträchtigt. So beschreibt die Puffer- und Filterfunktion die Fähigkeit der verschiedenen Bodengesellschaften, eingetragene Schadstoffe auf dem Weg durch den Boden in das Grundwasser festzuhalten. Grundlage der Bewertung der Puffer- und Filterfunktion ist die jeweilige Wasserdurchlässigkeit der Böden, die Bindungsstärke für Schwermetalle, das Bindungsvermögen für Nähr- und Schadstoffe und die Filterstrecke zum anstehenden Grundwasser. Bei der Filterung werden Feststoffe aus dem Sickerwasser mechanisch herausgefiltert und gelöste Stoffe vor allem durch Bindungskräfte von Humus und Ton gebunden. Diese Fähigkeit wird durch verschiedene physikalische, chemische und biologische Bodeneigenschaften bestimmt. Entnimmt man Bodenhorizonte, so entnimmt man auch die Grundlage zur Bindung von Schadstoffen. Man erhöht die Wasserdurchlässigkeit und verkürzt die Filterstrecke zum anstehenden Grundwasser. Somit ist auch von einer erheblichen Minderung der Filter- und Pufferkapazität im Vorhabenbereich auszugehen. Alle hier genannten Beeinträchtigungen werden im Rahmen des Vorhabens nicht kompensiert, wozu ebenfalls Bedenken bestehen.

Die Bilanzierung der Eingriffe in die Bodenfunktion „Ertragsfunktion“ in Tabelle 2 in [4] kann nach wie vor nicht nachvollzogen werden. Wie oben bereits dargelegt, ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ein Ausdruck für seine Fähigkeit zur Biomasseproduktion. Die geplanten Versiegelungen stellen einen vollständigen Funktionsverlust dar und nicht nur eine Minderung, wie in [4] dargestellt. Eine Biomasseproduktion ist auf versiegelten Flächen (egal ob Vollversiegelung oder Pflasterflächen der Verkehrswege) nicht mehr möglich. Dementsprechend sind die Versiegelungsflächen mit einem Funktionsverlustfaktor (gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“) zu multiplizieren, und zwar für Böden mit einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit. Die in [4] angesetzten Faktoren von 0,5 bzw. 0,4 sind nicht nachvollziehbar und unplausibel. Des Weiteren sind am Standort ebenfalls die Funktionen „Wasserspeichervermögen = Retentionsfunktion“ und „Filter- und Pufferkapazität = Grundwasserschutzfunktion“ im Rahmen der Bilanzierung zu beachten, denn auch diese weisen hohe Ausprägungen auf. Hier ist bisher keine Bilanzierung erfolgt. Dazu bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht ebenfalls Bedenken.

In der Tabelle 2 in [4] werden weiterhin für die Entsiegelungen Punktwerte als Aufwertung angerechnet. Hierzu bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht nach wie vor Bedenken. Gemäß „Handlungsempfehlung“ muss nach einer Entsiegelung die Folgenutzung unter Beachtung naturschutzfachlicher Zielsetzungen rechtlich abgesichert sein. Wie bereits in unserer Stellungnahme aus dem Jahr 2018 [5] dargelegt, müssen zum einen Teilfunktionen, wie z.B. Luft und Wasserhaushalt, Standorteigenschaften und die Filter-, Puffer-, Regler- und Speicherfunktionen mit der Entsiegelung aufgewertet werden und zum anderen muss die oberste Bodenschicht der Entsiegelungsfläche vegetationsstauglich sein. Die Folgenutzung, welche sich mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes ergibt, ist eine erneute Bebauung und eine damit einhergehende Neuversiegelung der vormals entsiegelten Flächen. Welche Aufwertung ergibt sich mit den geplanten Entsiegelungen, wenn diese im Nachgang wieder versiegelt werden? Dies ist nicht nachvollziehbar und fachlich falsch.

Die unter Kapitel 4.2 in [4] aufgeführte Kompensationsmaßnahme „Auflockerung der oberen Bodenschichten im Baustellen- und Lagerungsflächenbereich bzw. auf nicht wieder bebauten oder

entsiegelten Flächen sowie auf geplanten Pflanzflächen“ stellt aus bodenschutzfachlicher Sicht allenfalls eine Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Boden dar, nicht aber eine Kompensation.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl die Bilanzierung der Eingriffe, als auch die der Kompensationsmaßnahmen auch mit Überarbeitung der Unterlagen nicht korrekt durchgeführt wurde. Somit ist zum derzeitigen Planungsstand weiterhin ein hohes Kompensationsdefizit zu erwarten.

### 3 Handlungsbedarf

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist anhand der vorgenannten Sachverhalte zwingend zu überarbeiten.

### 4 Altlastenbezogene Hinweise

Die im Pkt. 4.1 der Hinweise in Teil C des Bebauungsplans sowie im Pkt. 7.2 in der Begründung zum B-Plan getroffene Feststellung, dass sich im Planbereich keine registrierten Altlastverdachtsflächen befinden, ist nicht zutreffend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nachfolgende Altlastverdachtsflächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen sind:

<b>AKZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage (Flurstück)</b>	<b>Bearbeitungsstand</b>	<b>Handlungsbedarf</b>
74200015	Grünes Zentrum	Kyhnaer Weg 26 (17/17)	OU abgeschl.	Überwachen
74200017	Autozentrum GmbH	Kyhnaer Weg 10 (18/4)	OU abgeschl.	Belassen

(OU - Orientierende Untersuchung)

Die Eintragung im B-Plan ist entsprechend zu korrigieren.

Auf die Einhaltung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen beim Aushub von kontaminiertem Boden wird hingewiesen. Dieser Hinweis sollte im 2. Absatz von Pkt. 4.1 [2] ergänzt werden.

### **SG Immissionsschutz**

Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des SG Immissionsschutz keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die Hinweise unter Nr. 6 dieser Stellungnahme beachtet werden.

### 1 Hinweise und Erläuterungen zur Planung

Durch die Stadt Delitzsch ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ vorgesehen. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Gemarkung Delitzsch Flur 1 auf den Flurstücken 1571, 17/3, 17/22, 17/18, 18/6, 18/3, 18/4, 18/5, 17/8, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/21, 306/17, 17/4, 17/5, 228/17, 15/2, 15/3, 158/15 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 330/16 und 173/1.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) entlang des Kyhnaer Weges 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.

## 2 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung zum Schallschutz

### 2.1 Auswirkungen des Plangebietes

#### Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2 und WA3

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen. Bereits in einer vorangegangenen Stellungnahme wurde um die Übernahme der unten stehenden Hinweise in den Bebauungsplan gebeten. Dies erfolgte bislang nicht. Daher wird auf diesem Wege nochmals um die Übernahme folgender Hinweise gebeten:

- a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.

Fundstelle:

[http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\\_licht\\_mobilfunk/LAI\\_Leitfaden\\_20130828\\_Laermschutz\\_stationaere\\_Geraete.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)

- b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen werden.

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

- c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, als Hinweis folgende Minderungsmaßnahmen aufzunehmen:

- matte Oberflächen der Module,
- veränderter Neigungswinkel der Module und
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

#### Urbanes Gebiet (MU)

Das südliche Plangebiet wird als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) geplant. Dadurch sollen die bestehenden Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt sowie die Neuansiedlung von zusätzlichem Gewerbe

ermöglicht werden. Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu führen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Schulze-Delitzsch-Siedlung“ festgestellt wurde, dass die Geräuschimmissionen der Fa. Kunze Baustoffservice GmbH zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung entlang des Kyhnaer Weges (Hausnummern 5-13) führen können (siehe schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH, Gutachten Nr. 5080717, Anlage 5). Mittels eigener überschlägigen Berechnung mit dem Berechnungsprogramm IMMI 2019 der Fa. Wölfel wurde das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung bestätigt. Daher ist es vor allem in diesem kritischen Bereich darauf zu achten, dass keine weiteren relevanten Geräuschimmissionen auf die schutzbedürftige Wohnbebauung einwirken.

## 2.2 Einwirkungen auf das Plangebiet

Als schutzbedürftige Räume kommen innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume (WA) sowie zusätzlich Büroräume (MU) in Betracht. Auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wirken hauptsächlich Immissionen in Form von Geräuschen ein.

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 Stadt Delitzsch 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

Regelungen zu urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) sind in der DIN 18005-1 nicht enthalten. Hierfür kann als Erkenntnisquelle die Nr. 6.1 c) der TA Lärm herangezogen werden. Danach dürfen folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 63 dB(A)

nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A)

Der Auslegung der DIN 18005-1 folgend, wird für den Verkehrslärm im Nachtzeitraum 50 dB(A) angesetzt (analog Mischgebiet).

Zur Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen liegt die Schallimmissionsprognose (Auftrags-Nr.: 190241-SIP vom 04.12.2019) der Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH akib (nachfolgend akib) vor. Diese wurde seitens des SG Immissionsschutz geprüft und für plausibel befunden.

Auf das Plangebiet wirkt vor allem der Straßenverkehrslärm von der Bundesstraße B 184, B 183a, der Halleschen Straße sowie dem Kyhnaer Weg relevant auf das Plangebiet ein. Es befinden sich im Umfeld weitere Straßen. Deren Immissionen sind für das Plangebiet jedoch irrelevant.

In der schalltechnischen Untersuchung von akib wurden die Geräuschimmissionen herrührend vom Verkehrslärm in einer Höhe von 4,5 m berechnet. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass die Beurteilungspegel  $L_r$ , Verkehr (Urbanes Gebiet) entlang des Kyhnaer Weges im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Innerhalb des südlichen Bereiches des WA III ergeben sich im Tag- und Nachtzeitraum Überschreitungen von bis zu 3 dB.

Im nördlichen Plangebiet - entlang der Halleschen Straße - ergeben sich im Tag- und Nachtzeitraum Überschreitungen bis ca. 11 dB an der nördlichen Bebauungsgrenze.

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 3 dB schärferen Werten aus.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen ist 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.

Bei der Planung von Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen) ist darauf zu achten, dass die Schwelle für Unzuträglichkeit nicht überschritten werden sollte (z. B. Bau der Terrasse an der lärmabgewandten Seite).

### 2.3 Wirkungen innerhalb der Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des geplanten urbanen Gebietes befindet sich bereits Gewerbe. Im Westen befindet sich die Fa. Mey Bautechnik und im Osten die Fa. Kunze Baustoffservice GmbH. Die Geräuschimmissionen dieser Betriebe wurden in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH (Gutachten Nr. 5080717,) betrachtet. Des Weiteren liegt vom Ingenieurbüros für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH eine Stellungnahme vom 14.03.2018 vor.

Entsprechend den Berechnungsergebnissen wird für diese Geräuschimmissionen im Bebauungsplan eine „Schallschutzlinie“ für den Tag-Beurteilungspegel von 63 dB(A) ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird darauf näher eingegangen:

#### Fa. Mey Bautechnik

*„Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 17/4 wird durch die Anordnung einer Schallschutzwand mit 2,5 m Höhe soweit abgeschirmt, dass Wohnbebauung gemäß den festgelegten Baugrenzen möglich ist. Auf den an das Flurstück 17/4 angrenzenden Grundstücken ist innerhalb der Roten Schallschutzlinie (63 dB Linie am Tag) keine Wohnbebauung zulässig. Beim Entfall der Schallschutzwand sind die Baugrenzen für eine mögliche Wohnbebauung mittels Gutachten neu zu ermitteln.“*

Aus Sicht des SG Immissionsschutz - Lärmschutz bestehen bzgl. dieser Festsetzung keine Bedenken.

Fa. Kunze Baustoffservice GmbH

*„Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 18/4 schirmt sich gegenüber der neu geplanten Bebauung selber ab.“*

In Richtung Westen kann dieser Argumentation gefolgt werden. In Richtung Norden befindet sich die abschirmende Bebauung jedoch innerhalb des Plangebietes auf der Fläche WA II bzw. auf der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Durch den wahrscheinlichen Wegfall der abschirmenden Bebauung ist mit Überschreitungen auf der WA-II-Fläche sowie auf der weiter nördlich gelegenen WA-I-Fläche zu rechnen. Um eine Überschreitung zu vermeiden, sollte in diesem Fall eine Schallschutzwand an der Gebietsgrenze errichtet werden.

### 3 Elektromagnetische Felder

Auf Seite 53 f. im Umweltbericht wird mitgeteilt, dass der Mindestabstand zu einem Erdkabel von 2,5 m unterschritten wird und dementsprechend Maßnahmen erforderlich sind.

Bei Erdkabeln finden die 26. BImSchV sowie die 26. BImSchVVwV Anwendung, welche dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder dienen.

Es sollte noch einmal geprüft werden, ob diese Schutzmaßnahmen nicht als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden sollten. Zudem bitten wir um Mitteilung, um welche Art von Erdkabel es sich handelt.

### 4 Textliche Festsetzungen

Im derzeitigen Planungsstand werden in Nr. 2.4 der textlichen Festsetzungen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]“ benannt.

Die unter Nr. **2.4.1 Allgemeines Wohngebiet** genannten Festsetzungen sind nicht ausreichend konkretisiert. Entsprechend der eingezeichneten Lärmpegelbereiche im Planteil und der zugehörigen textlichen Festsetzungen, ist nicht ersichtlich, ab wann eine Nachweisführung notwendig ist.

Daher sind die textlichen Festsetzungen zu konkretisieren. Folgende Formulierung wird empfohlen:

*„Im Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr auf der Halleschen Straße und dem Kyhnaer Weg vorhanden, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 überschreiten.*

*Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist eine Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein*



*ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.*

*Ist die Anordnung in Ausnahmefällen von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, so sind diese Räume mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten, sofern im Nachtzeitraum der Beurteilungspegel 45 dB(A) überschritten wird. Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind der Schallimmissionsprognose (Auftrags-Nr.: 190241-SIP vom 04.12.2019) der Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH **akib** zu entnehmen.*

*Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV (innerhalb der WA I-Flächen) der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Die Grenze des Lärmpegelbereiches IV ist in der Planzeichnung dargestellt.“*

Entsprechend des Vorschlages ist die Planzeichnung anzupassen. Es ist nicht notwendig, alle Grenzen der Lärmpegelbereiche darzustellen. Es sollte die Grenze des Lärmpegelbereichs III-IV in der Planzeichnung dargestellt werden, da anhand dieser Linien abgelesen werden kann, ob eine Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren notwendig ist oder nicht.

Des Weiteren wird empfohlen, eine 45 dB-Schallschutzlinie darzustellen. Innerhalb dieses markierten Bereiches sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten einzurichten, sofern diese der Straße zugewandt geplant werden.

Die unter Nr. **2.4.2 Urbanes Gebiet (Verkehrslärm)** genannten Festsetzungen sind widersprüchlich. Der Zweite Satz bezieht sich auf Gewerbelärm und müsste dementsprechend unter Nr. 2.4.3 aufgeführt werden.

Zu den unter Nr. **2.4.3 Urbanes Gebiet (Gewerbelärm)** genannten Festsetzungen wurden bereits unter Nr. 2.3 dieser Stellungnahme Hinweise gegeben.

## 5 Begründung und Umweltbericht

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob eine Abwägung bzgl. den Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet erfolgt ist. Wie oben bereits ausgeführt, dient die DIN 18005-1 bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte bedürfen bei der Anwendung sowie bei einer möglichen Abweichung der Abwägung der Stadt Delitzsch. Im Umweltbericht wird ausschließlich auf die TA Lärm eingegangen, nicht jedoch auf die DIN 18005-1. In der Begründung erfolgt keine Betrachtung zum Immissionsschutz.

## 6 Zusammenfassung

a) Die unter Punkt 2.1 dieser Stellungnahme genannten Hinweise sind bitte in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- b) Die textlichen Festsetzungen und der Planteil sind unter Nr. 2.3 und 3 dieser Stellungnahme zu konkretisieren.
- c) Ein Pegel von 30 dB(A) bis 35 dB(A) liegt im „schlafgünstigen Bereich“. Mit einem spaltbreit geöffneten Fenster wird eine Pegeldifferenz innen/außen von bis zu 15 dB erreicht. Das heißt, Schlafen bei gekippten Fenster ist bis zu einem Außenpegel von 45 bis 50 dB(A) möglich (Fickert/Fiesler BauNVO, 11. Aufl.; § 15 BauNVO).  
Für zum Schlafen genutzte Räume mit Außenpegeln größer gleich 45 dB(A) sollten daher Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, erhalten (siehe Hinweise unter Nr. 3 dieser Stellungnahme).
- d) Die Begründung und der Umweltbericht sollten bzgl. dem Punkt 4 dieser Stellungnahme noch einmal geprüft und ggf. überarbeitet werden.
- e) Die Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Felder bzgl. dem vorhandenen Erdkabel sollten als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **SG Naturschutz**

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Beeinträchtigungen wurden nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung bewertet und mit Kompensationsmaßnahmen (Grünordnerischer Fachbeitrag des Viresco Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Claudia Neugebauer -Kapitel 4 vom Mai 2018 mit Änderung im November 2020) untersetzt. Diesbezüglich ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in den folgenden Punkten zu überarbeiten:

- Eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch Entsiegelungsmaßnahmen wird nicht angerechnet, da eine Wiederversiegelung erfolgt.
- Die Bewertung des Straßenbegleitgrüns ist realistisch durchzuführen.
- Die Anrechnung der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Kompensation ist abzulehnen, da dies baurechtliche Festsetzungen betrifft, keine naturschutzrechtliche Kompensationswirkung entfaltet, nur gestalterische Maßnahmen darstellt sowie keine Kontrollmöglichkeit besteht.

Die artenschutzrechtlichen Belange für die Planfläche wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büro BioCart Ökologische Gutachten vom Mai 2018 und eine spezielle Untersuchung zum Feldhamster vom September 2020 dargestellt und in die textlichen Festsetzungen Punkt 3.3.6 übernommen.

Die in der vorliegenden Planungsunterlage vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Planteil B- Textliche Festsetzungen - Punkte 3.2 und 3.3 - festgesetzt.

Zur Erfassung von Kompensationsflächen (Import) durch die untere Naturschutzbehörde sind diese nach Bestätigung in folgender Datenstruktur einzureichen:

### 1. Geometriedaten

- Datenformat: shape
- Datenfelder für
  - o Bezeichnung der Maßnahme
  - o Eindeutige ID für die Maßnahme
  - o Ersteller (Datenquelle, Dateneingabe)
  - o Erstellt (Datum)

### 2. Sachdaten

- Datenformat: Access
- Datenfelder für:
  - o Bezeichnung der einzelnen Kompensationsmaßnahme
  - o Kompensationsart (Ausgleich, Ersatz, Ausgleichszahlung)
  - o Flächengröße der einzelnen Maßnahmen
  - o Maßnahmebeschreibung (kurz, z. B. dreireihige Baum-Strauchhecke, Pflanzqualität, Gehölzarten)
  - o Grundbuchsicherung (Bezeichnung des Eintrags)
  - o Gemeinde (des Ortes der Maßnahme)
  - o Ortsteil
  - o Ausführungsfrist Beginn
  - o Ausführungsfrist Ende
  - o Folgepflege (wer)
  - o Maßnahme abgeschlossen ja/nein
  - o Bearbeiter (Dateneingabe).

In der Planung sollten weiterhin noch folgende Hinweise berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen übernommen werden:

Für alle geplanten Lichtanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K) mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Es ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine Minimierung der Beleuchtungsstärke sowie, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden kann.

Durch diese Maßnahme können auch die Lichtemissionen reduziert werden.

## **SG Wasserrecht**

### Regenwasserversickerung:

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 39 Abs. 1 SächsWG darf die Grundwasserneubil-

zung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Aus den gesetzlichen Bestimmungen leitet sich deshalb die Notwendigkeit ab, das Niederschlagswasser möglichst am Ort des Anfalles zu versickern.

Die anstehenden Böden sowie die Grundwasserverhältnisse sind gemäß den Angaben im Baugrundgutachten für eine Versickerung geeignet. Bei fachgerechter Ausführung und Wartung ist davon auszugehen, dass durch die Versickerungsanlagen eine Schädigung und / oder Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser nicht verursacht werden kann.

Im Textteil des B-Plans ist die Aufgabenstellung zwecks Versickerung von Niederschlagswasser wie folgt nur grob umrissen:

"[...] Das anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser von den geplanten befestigten Flächen sowie das Dachwasser der geplanten Gebäude ist vor Ort über geeignete bauliche Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Versickerung in ein flaches horizontales Bauwerk (Rohr-, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel) unterhalb der Auffüllungsschicht. Eine Einleitung in das Kanalnetz ist auszuschließen [...]."

Eine Auswahl der geplanten Versickerungsvariante sowie standortkonkrete Versickerungsuntersuchungen erfolgte nicht und ist den weiteren Verfahren vorzulegen. Bei der Planung und Ausführung sind Mulden- und Rigolenanlagen anzustreben.

Das Regenwasser der öffentlichen Straßen ist in das im Nordwesten festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken zu leiten und dort zu versickern.

Der private Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhalte mulde für die angrenzenden Baugrundstücke ausgebildet. Um ausreichend versickerungsfähige Flächen zu haben, wurde eine GRZ auf 0,4 begrenzt.

#### *Hinweis:*

*Im B-Plan sollte verbindlich geregelt werden, wer für die zwischen den WA I und WA II geplanten privaten Grünanlagen unterhaltungspflichtig ist. Ein freier Zugang zu diesem Bereich ist zu gewährleisten.*

*Bei gemeinsamer Nutzung dieses Grünstreifens zur privaten Regenwasserversickerung ist eine gegenseitige schadlose Regenwasserentsorgung jederzeit zu gewährleisten.*

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zum Grundwasser müssen die Sohlen der Versickerungsanlagen laut Gutachten in einer Tiefe von max. 2 m unter der Geländeoberfläche angeordnet werden.

Da Regenwasserspeicher- und -versickerungsanlagen auf dem Grundstück ausreichend dimensioniert werden müssen, hat jeder Bauherr mit dem Bauantrag eine Entwässerungsplanung für das auf seinem Grundstück anfallende Regenwasser vorzulegen. Die untere Wasserbehörde ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Baubehörde zu beteiligen. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist die Erfüllung der Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen nachzuweisen. Werden die Voraussetzungen erfüllt, besteht Erlaubnisfreiheit, ansonsten gilt die Erlaubnispflicht für die privaten Regenwasserversickerungen.

Für zentrale und/oder dezentrale Versickerungen sind mindestens folgende Nachweise zu erbringen:

- Angabe des Bemessungswasserstandes für den MHGW,
- hydrogeologisches Gutachten mit ortskonkreten Angaben zur Versickerungseignung (mit Laboruntersuchungen und/oder Felduntersuchungen / Sickertest) für die jeweils geplante Sickersohle,
- Berechnung des anfallenden und zu versickernden Niederschlagswassers mit Bemessung der Versickerungsanlagen nach DWA A 138 unter Verwendung der Niederschlagsdaten KOSTRA DWD 2010 Revision,
- Entwässerungsplan mit allen versickerungsrelevanten Angaben,
- Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit nach DWA M 153 (bei zentralen Versickerungen),
- Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zwecks Beurteilung des ausreichenden Schutzes vor unplanmäßiger Überflutung (bei zentraler Versickerung, auch Empfehlung bei dezentralen privaten Versickerungen) und
- ggf. Nachweis der Kontaminationsfreiheit / Unbedenklichkeit bei Versickerung in Auffülle.

Wegen nachweislichen Altlasten in der Umgebung muss durch geeignete Erkundungsmaßnahmen nachgewiesen werden, dass keine anthropogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential in die jeweiligen Versickerungsmaßnahmen einbezogen werden.

#### Altlasten:

Das LfULG äußert in der Stellungnahme vom 30.08.2018 Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan bezüglich der Aussagen zu den hydrogeologischen Sachverhalten und fordert die Überarbeitung des Versickerungsgutachtens anhand einer belastbaren Datenbasis. Ferner sind in der Versickerungsplanung auch die vorhandenen altlastenrelevanten Standorte zu betrachten. Zum aktuellen Zeitpunkt ist am Standort der ehemaligen Gärtnerei eine noch vorhandene Grundwasserbelastung durch Schadstoffe festzustellen. Tendenziell ist eine Verringerung der Schadstoffbelastung im Vergleich zur vorangegangenen Untersuchung erkennbar. Die Summe der analysierten Pflanzenschutzmittel (PSM) lag bei den Untersuchungen im Frühjahr 2018 unterhalb des Geringfügigkeitschwellenwertes. (im Bereich des ehemaligen Grünen Zentrums“ Delitzsch, Flurstück 17/17), so dass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser - (Mensch) ausgeschlossen werden kann, insoweit keine Grundwasserentnahme im unmittelbaren Standortbereich oder -abstrombereich existiert (bis zum Nachweis der Unschädlichkeit keine Grundwasserentnahme in den Flurstücken 17/17 und 18/4).

#### *Festlegung:*

*Für die Flurstücke 17/17 und 18/4 der Flur 1 in der Gemarkung Delitzsch muss eine Grundwassernutzung zunächst ausgeschlossen werden, bis die Ergebnisse der Wiederholungsuntersuchung (OU) des Landratsamtes Nordsachsen vorliegen. Nutzungseinschränkungen können bei Notwendigkeit behördlich erlassen werden.*

#### Regenrückhaltebecken:

Die im B-Plan geplante Regenwasserrückhaltung ist nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) genehmigungspflichtig.

### Errichtung Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen:

Die Verlegung von Regenwasserleitungen im Wohngebiet ist nach § 55 Abs. 5 SächsWG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

### Tiefgaragen:

Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage im Grundwasserbereich ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

### Geothermie:

Des Weiteren erfordert die geologische und hydrogeologische Situation am Standort eine Beschränkung der Bohrteufen für Erdwärmesonden auf ca. 70 m unter Geländeoberkante, wobei operativ bei Notwendigkeit eine weitere Reduzierung der Bohrteufe erfolgen kann.

Die Behörde folgt dem Gutachtervorschlag zur Durchführung einer nochmaligen Grundwasseruntersuchung, was in der weiteren Fortschreibung der B-Planunterlagen zu berücksichtigen ist.

Sollten Erdwärmesonden zur Temperierung der Wohnhäuser zum Einsatz kommen, bedarf dies ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die geologische und hydrogeologische Situation am Standort erfordert eine Beschränkung der Bohrteufen für Erdwärmesonden auf ca. 70 m unter Geländeoberkante. Sollten Bohrergebnisse einen Beginn der Rupeltonfolge oberhalb der 70 m Bohrteufe anzeigen, so kann operativ eine weitere Reduzierung der Bohrteufe erfolgen.

### Grundwassermessstellen:

Die Grundwassermessstellen der LMBV im Plangebiet sind vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten. Zwecks Reparatur- und Revisionsarbeiten muss eine Zugänglichkeit gewährleistet bleiben. Insbesondere die Stellungnahmen des Sächsischen Oberbergamtes sowie der LMBV mbH sind im weiteren Verfahren zu beachten.

## Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

### **SG Brandschutz**

Nach Sichtung der 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 die nachfolgende Stellungnahme:

1. Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuer-

wehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden.

2. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. 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 m<sup>3</sup>/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 **96 m<sup>3</sup>/h** bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

**Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein aktuelles Protokoll zu erbringen.**

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

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.

---

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

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



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



Sächsisches Oberbergamt  
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

Planungsbüro Max Bachmeier  
Friedhofstraße 1  
94436 Simbach

**Bebauungsplan Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße"  
Gemarkung Delitzsch, Gemeinde Delitzsch,  
Landkreis Nordsachsen, (lt. Lageplan)**

**Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange  
2017/1394**

Ihre Nachricht vom  
16.10.2017

**Aktenzeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
31-4146/215/6-2017/23256

Freiberg, 30. November 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 16. Oktober 2017 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Dazu erhalten Sie folgende Stellungnahme:

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Grubenfeldgrenzen der Braunkohlengrube „Gemeinsinn“ bzw. „Grube Nr. 231“.

Im Bereich des Vorhabens wurde im 19. Jahrhundert Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Aus den vorliegenden Informationen geht hervor, dass nur ein kleiner Teil des Bergbaumganges akten- und risskundig ist. Somit ist im gesamten Bebauungsplangebiet das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen.

Risskundige Grubenbaue sind östlich des Planungsgebietes und im nord-östlichen Teil des Vorhabens (Flurstück 18/3) vorhanden. Der alte Bergbau verursachte unmittelbar östlich der Bebauungsplanfläche bis in die heutige Zeit mehrfach verschiedenste Schadensereignisse (Tagebrüche, Senkungen, Gebäudeschäden). Solche nachteiligen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche infolge des Zubruchgehens alter Grubenbaue können, insbesondere im Bereich des Flurstückes 18/3, auch künftig nicht ausgeschlossen werden.

Es wird deshalb empfohlen, das Flurstück 18/3 ohne vorhergehende umfassende Erkundung des Untergrundes mit geeigneten Methoden, nicht zu be-

**Hausanschrift:**  
Sächsisches Oberbergamt  
Kirchgasse 11  
09599 Freiberg

**Lieferanschrift:**  
Brennhausgasse 8  
09599 Freiberg

[www.oba.sachsen.de](http://www.oba.sachsen.de)

**Bereitschaftsdienst**  
**außerhalb der Dienstzeiten:**  
+49 151 16133177

**Besuchszeiten:**  
nach Vereinbarung

**Parkmöglichkeiten für Besucher**  
können gebührenpflichtig auf dem Untermarkt und im Parkhaus an der Beethovenstraße genutzt werden.

\*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie De-Mail unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.



bauen. Eine Kopie des Erkundungsberichtes übergeben Sie uns bitte zeitnah.  
Falls Verwahrungsarbeiten angedacht sind, so verweisen wir auf die diesbezügliche notwendige Abstimmung mit dem Oberbergamt gemäß dem § 6 der SächsHohlrVO (Anzeigepflicht).

Weiterhin sollten entsprechend dem § 8 der SächsHohlrVO für alle konkreten Baumaßnahmen objektbezogene bergbehördliche Stellungnahmen eingeholt werden.

Falls Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Vorhaben befindet sich ebenfalls in einem Gebiet in dem sich durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der LMBV mbH ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzieht. Dies wird zu Veränderungen des derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurabstände führen und muss bei der Gründung von etwaigen Bauwerken berücksichtigt werden.

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 von der LMBV mbH, Walter-Köhn-Str. 2 in 04356 Leipzig.**

Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.

Sächsisches Oberbergamt  
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

Planungsbüro  
Max Bachmeier  
Friedhofstraße 1  
94436 Simbach

**Bebauungsplan Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße"  
Gemarkung Delitzsch, Gemeinde Delitzsch,  
Landkreis Nordsachsen (lt. Lageplan)**

**Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange  
2018/1352**

Ihre Nachricht vom  
16.08.2018

Aktenzeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
31-4146/3177/49-2018/21965

Freiberg,  
21. August 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 16. August 2018 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben. Ihr Schreiben vom 9. Juli 2018 ist nicht bei uns eingegangen.

Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtliche Stellungnahme 4772-01/2017/1394 zu o.a. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig ist.

Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Hausanschrift:  
Sächsisches Oberbergamt  
Kirchgasse 11  
09599 Freiberg

Lieferanschrift:  
Brennhausgasse 8  
09599 Freiberg

[www.oba.sachsen.de](http://www.oba.sachsen.de)

Bereitschaftsdienst  
außerhalb der Dienstzeiten:  
+49 151 16133177

Besuchszeiten:  
nach Vereinbarung

**Parkmöglichkeiten für  
Besucher**  
können gebührenpflichtig auf dem  
Untermarkt und im Parkhaus an der  
Beethovenstraße genutzt werden.

\*Informationen zum Zugang für  
verschlüsselte / signierte E-Mails /  
elektronische Dokumente sowie De-Mail  
unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.



Sächsisches Oberbergamt  
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

Stadtverwaltung Delitzsch  
Markt 3  
04509 Delitzsch

Ihre Nachricht vom  
26.03.2021

**Bebauungsplan Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße"  
Gemarkung Delitzsch, Gemeinde Delitzsch,  
Landkreis Nordsachsen (lt. Lageplan)**

Aktenzeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
31-4146/4744/21-2021/11254

**Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange  
2021/0622**

Freiberg,  
9. April 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 26. März 2021 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtlichen Stellungnahmen 2017/1394 und 2018/1352 zu o.a. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig sind. Beide Stellungnahmen wurden an das Planungsbüro Max Bachmeier in Simbach versandt.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Hausanschrift:  
Sächsisches Oberbergamt  
Kirchgasse 11  
09599 Freiberg

Lieferanschrift:  
Brennhausgasse 8  
09599 Freiberg

[www.oba.sachsen.de](http://www.oba.sachsen.de)

Bereitschaftsdienst  
außerhalb der Dienstzeiten:  
+49 151 16133177

Besuchszeiten:  
nach Vereinbarung

**Parkmöglichkeiten für  
Besucher**  
können gebührenpflichtig auf dem  
Untermarkt und im Parkhaus an der  
Beethovenstraße genutzt werden.

\*Informationen zum Zugang für  
verschlüsselte / signierte E-Mails /  
elektronische Dokumente sowie De-Mail  
unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.



Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH  
Betrieb Mitteldeutschland · Walter-Köhn-Straße 2 · 04356 LeipzigPlanungsbüro Bachmeier  
Friedhofstraße 1  
94436 Simbach

Planungskordinierung – VS13

Datum: 07. BEZ. 2017

**Bergbauliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ der Stadt Delitzsch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen in den zuständigen Fachabteilungen übermitteln wir Ihnen folgende Hinweise zum o. g. Bebauungsplan:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV, jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Delitzsch-Südwest/Breitenfeld. Der Grundwasserwiederanstieg ist weitgehend abgeschlossen.
- Es wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand unseres hydrogeologischen Modelles ein flurnaher Grundwasserstand  $\leq 2$  m unter Geländeoberkante einstellen. Zu beachten sind allerdings niederschlagsbedingte jahreszeitliche Schwankungen im Grundwasserleiter, welche bis zu 1m betragen können. In den westlichen Bereichen der Fläche können teilweise Grundwasserflurabstände von weniger als 1 m auftreten, dies ist bei zukünftigen Bebauungen zwingend zu beachten!
- Es liegt im Grundwasserleiter GWL 1.5. mit ca. 500 mg/l eine erhöhte Sulfatkonzentration vor. Das Grundwasser im dazu herangezogenen Pegel (GWM) 5810 ist schwach betonangreifend (DIN 4030: "XA1").
- Es befinden sich die Grundwassermessstellen DSW 5810 (RW 4521970; HW 5709828), DSW 6121 (RW 4522205; HW 5709638) und DSW 6122 (RW 4522220; HW 5709597), welche in der Anlage dargestellt sind, innerhalb des Plangebietes. Diese werden aufgrund behördlicher Forderungen regelmäßig gemessen und beprobt und sind daher zwingend zu erhalten. Ein Rückbau der Grundwassermessstellen ist nicht vorgesehen.

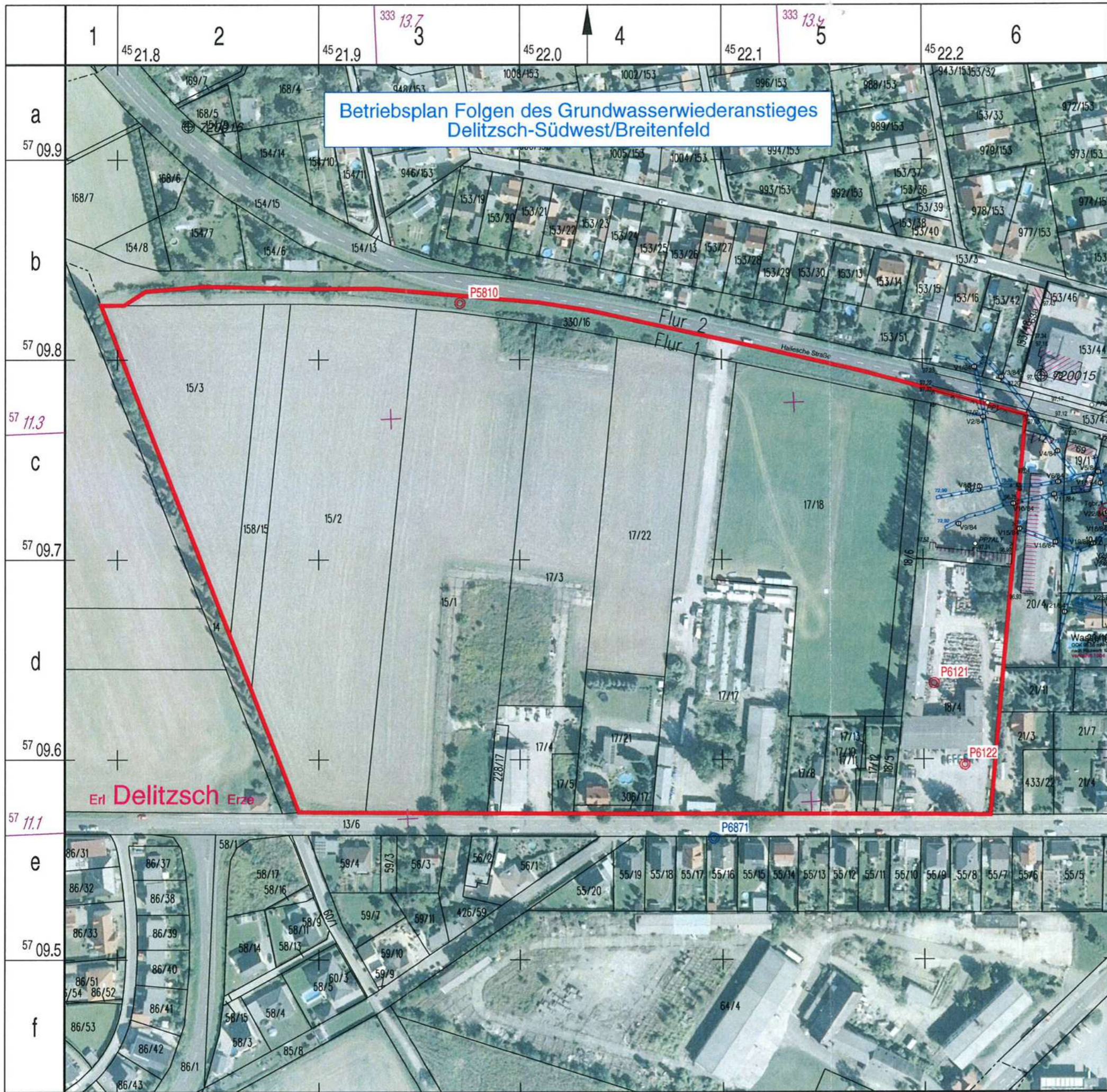
- Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass sich im östlichen Teil des Plangebietes die ehemalige Braunkohlentiefbaugrube Nr. 231 Gemeinsinn befindet. Gefährdungen durch verwehrte unterirdische Hohlräume mit Restrisiko sind nicht auszuschließen. Es handelt sich hierbei um Altbergbau ohne Rechtsnachfolge. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Sächsischen Oberbergamt.
- Es sind keine registrierten Altlastverdachtsflächen im Kataster der LMBV vorhanden. Es ist jedoch bekannt, dass eine Altlastverdachtsfläche im Kataster der Umweltbehörde erfasst ist. Es handelt sich dabei um die AKZ 74200015 - Gruenes Zentrum. Weitere Informationen hierzu sind bei der zuständigen Behörde einzuholen.
- Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich kein Grundeigentum sowie kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV.

In der beigegeführten thematischen Karte sind die uns bekannten bergbaulichen Gegebenheiten und technischen Anlagen im Planbereich dargestellt. Die Vollständigkeit dieser Angaben kann nicht garantiert werden.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Anlage





**Betriebsplan Folgen des Grundwasserwiederanstieges  
Delitzsch-Südwest/Breitenfeld**

**Legende:**

Bearbeitungsbereich

Grenzen Bundesberggesetz

Bergbauberechtigungen

Berechtigungsgrenzen Dritter werden nur nachrichtlich dargestellt, es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit der Darstellung.

⊕ 720015 Höhenfestpunkt der LMBV mbH

Technische Bohrungen

⊙ P 5420 aktive Grundwassermessstellen (Güte)

⊙ P 3371 aktive Grundwassermessstellen (Dynamik)

Liegenschaften

51/10 Flurstück mit Nummer

Die dargestellten Liegenschaftsinhalte wurden aus Katasterdaten übernommen. Sie sind zur Bestimmung von Maßen und Koordinaten nicht geeignet.

Braunkohlentiefbau - untertägige Grubenbaue

⋯⋯⋯ Grubenbau 1. Sohle über Bohrloch versetzt

Braunkohlenbergbau - Versatzbohrungen

⊙ vb Spülbohrverfahren Versatzbohrung, verrohrt

BoR - Darstellung mit Texten/Bohrungen

Nachrichtliche Übernahme der Darstellungen ehemaliger Braunkohlengruben. Es handelt sich um Bergbau ohne Rechtsnachfolger. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit der Darstellung.

Anlage

Thematische Karte  
EW-199-2017  
Bebauungsplan Nr. 46  
"Ehrenbergsiedlung - Halesche Straße" in Delitzsch

**LMBV**

Lausitzer und Mitteldeutsche  
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH

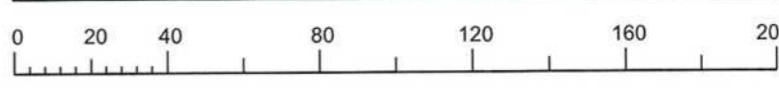
**Sanierungsbereich Mitteldeutschland**

	Datum	Name / Abl.	Bestätigt	
Riswerk bearbeitet	10/2017			Maßstab  1:2000
thematisch bearbeitet				
Karte erstellt	27.10.2017			

Auftragsnr.: EW-199-2017	Vertragsnummer (extern):
<b>Kartengrundlage:</b> Bergm. Riswerk: 12/2016 Auszug Bergschadenskundliche Dokumentation zum Bereich um das Grundstück Delitzsch, Halesche Straße 67 von DMT Leipzig: 05/2012 Luftbild aus Hochbefliegung vom 24.08.2016	<b>Bezugssysteme:</b> Lage: RD/83, ETRS 89 <i>angerissen</i> Höhe: DHHN92 (m über NHN)

Für die Richtigkeit der markenscheiderischen Unterlagen:

Leipzig, den.....





Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH  
Betrieb Mitteldeutschland · Walter-Köhn-Straße 2 · 04356 Leipzig

Planungsbüro Bachmeier

Planungskoordinierung – VS13

Friedhofstraße 1  
94436 Simbach

Datum: 28. AUG. 2018

**Bergbauliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße" der Stadt Delitzsch**

hier: Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Hinterholzner,

nach erneuter Prüfung der uns übergebenen Unterlagen zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass es keiner erneuten Stellungnahme der LMBV bedarf.

In unserer Stellungnahme vom 07.12.2017 (EW-199-2017) haben wir Auskunft zum Plangebiet gegeben. Diese Stellungnahme behält in allen ihren Ausführungspunkten weiterhin ihre Gültigkeit. Da unsere Hinweise in der aktuellen Begründung des Entwurfes bereits berücksichtigt wurden, sind von unserer Seite keine weiteren Hinweise erforderlich.

Seitens der LMBV bestehen keine Bedenken oder Einwände gegenüber dem Bebauungsplan "Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße" der Stadt Delitzsch.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH  
Betrieb Mitteldeutschland · Walter-Köhn-Straße 2 · 04356 Leipzig

Stadtverwaltung Delitzsch  
Bauamt / SG Stadtplanung  
Markt 3  
04509 Delitzsch

Planungskoordinierung – VS13

Datum: 19. MAI 2021

**Bergbauliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße" der Großen Kreisstadt Delitzsch**

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach erneuter Prüfung der uns übergebenen Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan mit Stand 2021 teilen wir Ihnen mit, dass es keiner erneuten Stellungnahme der LMBV bedarf.

In unserer Stellungnahme vom 07.12.2017 (EW-199-2017) haben wir Auskunft zum Plangebiet gegeben. Diese Stellungnahme behält in allen ihren Ausführungspunkten weiterhin ihre Gültigkeit. Da keine Änderung des Plangebietes vorliegt, sind von unserer Seite keine weiteren Hinweise erforderlich.

Seitens der LMBV bestehen keine Bedenken oder Einwände gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße" der Stadt Delitzsch.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
Postfach 54 01 37 | 01311 Dresden

Planungsbüro Bachmeier  
Friedhofstr. 1  
94436 Simbach

**Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Delitzsch – Entwurf 23.08.2017**

Ihre Nachricht vom  
16.10.2017

Aktenzeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
21-2511/53/39

Dresden, 20.11.2017

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 / Fischerei / Fisch- und Teichwirtschaft 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 nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] E-Mail des Planungsbüros Dipl. Ing. (FH) Max Bachmeier aus Simbach/Ld. (Herr M. Bachmeier) vom 16.10.2017 mit [2]
- [2] Stadt Delitzsch: Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Hinweisen, aufgestellt durch Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Max Bachmeier aus Simbach/Ld., Stand 23.08.2017
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Archivunterlagen und Geodatenbank der Abteilung Geologie

**LfULG**

**Kompetenz**  
für den  
Ländlichen Raum

Hausanschrift:  
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
Abteilung 2  
August-Böckstiegel-Str. 1  
01326 Dresden

[www.sachsen.de/lfulg](http://www.sachsen.de/lfulg)

Verkehrsverbindung:  
Zu erreichen mit der Buslinie 63  
Haltestelle Pillnitzer Platz

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



- [4] 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.
- [5] Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013
- [6] 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)

## 1 Zusammenfassendes Prüfungsergebnis

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ der Großen Kreisstadt Delitzsch. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der strategischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB empfehlen wir, die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand [4] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.

## 2 Hinweise natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen 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.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie [5] wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz [6] verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft  
Radonberatungsstelle - Stefan Gatermann:

- Besucheradresse:  
Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema  
Öffnungszeiten:  
Dienstag, 09:30 – 11:30 Uhr und 12:30 – 15:30 Uhr  
Telefon: (03772) 3804-27
- Kontaktadresse:  
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz  
Telefon: (0371) 46124-221  
Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de),
- Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de).

### 3 Hinweise Geologie

#### 3.1 Geologische Verhältnisse

Gemäß [3] sind unter einer etwa 30 cm mächtigen Mutterbodenschicht Geschiebelehme und -mergel der Saale-Kaltzeit zu erwarten. Die Geschiebelehme bzw. -mergel weisen erfahrungsgemäß unregelmäßige, fein- bis grobkörnige Nebenanteile in Form von Sandlinsen und Sandlagen auf. Unter dem Geschiebelehm und -mergel folgen saalekaltzeitliche, fluviatile Sande und Kiese. Ihre Mächtigkeit kann gemäß [3] mit etwa 4 m bis 6 m angegeben werden. Unter diesen quartären Lockergesteinen folgen tertiäre Sedimente in Form von Wechsellagerungen aus Tonen, Schluffen, Sanden, Kiesen und Braunkohle.

Die Geschiebelehme bzw. -mergel stellen einen Grundwasserhemmer/ -geringleiter dar. Sie sind im Regelfall für Versickerungen nicht geeignet.

Die unterlagernden Sande und Kiesen stellen einen Porengrundwasserleiter dar. Eine verstärkte Grundwasserführung, ggf. auch mit geringeren Grundwasserflurabständen und gespanntem Grundwasser ist während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten möglich. Konkrete Angaben zu den hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor.

Die Geschiebelehme bzw. -mergel können allgemein als frost- und wasserempfindlicher sowie setzungsempfindlicher Boden klassifiziert werden. Sie können für Gründungen in der Regel als ein brauchbarer Baugrund angesehen werden. Die unterlagernden Sande und Kiese sind im Allgemeinen als guter Baugrund zu bewerten.

#### 3.2 Baugrunduntersuchungen

Für die Errichtung von Neubauten empfehlen wir der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 / DIN EN 1997-2.



Werden dafür Bohrungen angelegt, bitten wir diese vor Beginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG, anzuzeigen und die Ergebnisse nach Bohrende an unsere Einrichtung zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz). Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstätten-gesetz eine Internetanwendung zur Elektronischen Bohranzeige unter [ELBA.Sax](http://ELBA.Sax) bzw. [www.bohranzeige.sachsen.de](http://www.bohranzeige.sachsen.de) zur Verfügung.

### **3.3 Hohlraumgebiet / Bergbaufolgen**

Nach [3] befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet unterirdischer Hohlräume gemäß § 8 der Sächsischen Hohlraumverordnung. Zudem liegt es im Grundwasserwiederan-stiegsgebiet des ehemaligen Tagebaukomplexes „Delitzsch Süd-West / Breitenfeld“. Zur Klärung dieser Sachverhalte empfehlen wir, wenn nicht bereits geschehen, das **Sächsische Oberbergamt** in Freiberg zu konsultieren und dort entsprechende Detailin-formationen, z. B. über aktuelle Grundwasserstände und Standsicherheitsaspekte, ab-zufragen.

### **3.4 Vorhandene Geodaten**

Für das Plangebiet liegen im Bohrarchiv [3] geologische Aufschlusdaten, teilweise mit Grundwasserinformationen vor. Diese können im Internet unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> lagemäßig recherchiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
Postfach 54 01 37 | 01311 Dresden

Planungsbüro Bachmeier  
Friedhofstr. 1  
94436 Simbach

**Bebauungsplan Nr. 46 Ehrenbergsiedlung Hallesche Straße, Stadt  
Delitzsch - Entwurf vom 30.05.2018**

Ihre Nachricht vom  
09.07.2018

Aktenzeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
21-2511/53/39

Dresden, 30.08.2018

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 / Fischerei / Fisch- und Teichwirtschaft 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 nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] Schreiben des Planungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Max Bachmeier vom 09.07.2018, Herr Max Bachmeier mit digitalen Planungsunterlagen [2]
- [2] Große Kreisstadt Delitzsch: Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ in 04509 Delitzsch, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Grünordnungsplan, Grünordnerischem Fachbeitrag, Artenschutzrechtlicher Prüfung und Schalltechnischer Untersuchung nebst Ergänzung, Entwurf vom 30.05.2018
- [3] LfULG: Stellungnahme vom 20.11.2017 zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Delitzsch – Entwurf 23.08.2017, Az.: 21-2511/53/39



**Hausanschrift:**  
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
Abteilung 2  
August-Böckstiegel-Str. 1  
01326 Dresden

[www.sachsen.de/fulg](http://www.sachsen.de/fulg)

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit der Buslinie 63  
Haltestelle Pillnitzer Platz

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



- [4] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse, 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)
- [5] Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Hennef, 2005.
- [6] Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz § 11, i.d.F.d. Bek. vom 31.05.1999, SächsGVBl. Jg. 1999 Bl.-Nr. 9 S. 261 Fsn-Nr.: 662-1, Fassung gültig ab: 22.07.2013

## **1 Zusammenfassendes Prüfungsergebnis**

Nach Prüfung der durch das LfULG zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan [2] bezüglich Aussagen zu hydrogeologischen Sachverhalten. Diese Bedenken können bei Beachtung der Hinweise unter Punkt 2 ausgeräumt werden. Des Weiteren wird die Berücksichtigung der sonstigen hydrogeologischen Hinweise unter Punkt 3.1 empfohlen.

Weiterhin keine Bedenken gegenüber den Planungsunterlagen gemäß [2] bestehen hinsichtlich ingenieur- und rohstoffgeologischer Sachverhalte. Die Hinweise unserer Stellungnahme [3] wurden im Bebauungsplan [2] vom Grundsatz her berücksichtigt. Die Prüfung der Planungsunterlagen [2] hat zusätzliche Hinweise ergeben, um deren Berücksichtigung gebeten wird (Punkt 3.2).

Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits berücksichtigt. Ergänzend weisen wir nochmal auf die Möglichkeit der Radonberatung hin.

Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.

## **2 Begründung der Bedenken und Forderungen des Fachbereiches Hydrogeologie**

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Angaben zum Bemessungswasserstand anhand einer belastbaren Datenbasis zu überarbeiten. Dabei sind auch die Prognosen der LMBV zu beachten. Ferner sind in der Versickerungsplanung auch die vorhandenen altlastenrelevanten Standorte zu beachten.

Bezüglich des minimalen Grundwasserflurabstandes werden im Umweltbericht abweichende Aussagen gemacht. Auf Seite 35 wird ausgeführt, dass ein minimaler Grundwasserflurabstand von 3 m angesetzt wird und dieser als Bemessungsbasis für die Versickerungsanlagen dienen soll. Nach Auskunft der LMBV (Seite 34 des Umweltberichts) soll der Grundwasserflurabstand aber  $\leq 2$  m betragen bzw. in den westlichen Bereichen weniger als 1 m. Somit ist zu besorgen, dass keine regelwerkskonforme Regenwasserentsorgung erfolgt.

Gemäß [4] ist im Bereich der zu beplanenden Fläche mit oberflächennah anstehendem, saalezeitlichem Geschiebelehm/-mergel zu rechnen (Mächtigkeit um 3 m bis 4 m). In einigen Bereichen ist dieser durch anthropogene Auffüllungen teilweise ersetzt. Als oberer Grundwasserleiter stehen ab etwa 3 m bis 4 m Tiefe saalezeitliche Kiessande an.

Hinsichtlich der angedachten Versickerung (in den Kiessanden) wird darauf hingewiesen, dass gemäß [5] bereits „bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen ist, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden...“. Da dieses Risiko bei den am Standort zu erwartenden anthropogenen Auffüllungen bzw. im Hinblick auf die altlastenrelevanten Standorte vorab nicht ausgeschlossen werden kann, soll durch geeignete Vorerkundungen nachgewiesen werden, dass keine anthropogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential in die jeweiligen Versickerungsmaßnahmen einbezogen werden. Aufgrund der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse am Standort wäre sonst von einer raschen vertikalen Verlagerung von gelösten Stoffen in den oberflächennächsten Grundwasserleiter (saalezeitliche Kiessande) auszugehen.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Sonstige Hinweise des Fachbereiches Hydrogeologie**

Wie in [2] richtig erwähnt, befindet sich das Plangebiet im Bereich des Grundwasserwiederanstiegs in Folge der eingestellten Wasserhaltungsmaßnahmen der ehemaligen Braunkohlentagebaue der Umgebung. Darüber hinaus liegt es im Umfeld entsprechender Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen des Grundwasserwiederanstiegs (Ausbau Lober). Wie im Umweltbericht auf Seite 33 dokumentiert, liegt jedoch bereits eine diesbezügliche Stellungnahme der LMBV vor.

Aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwasser am Standort gegenwärtig und zukünftig möglich bzw. zu erwarten. Es wird daher empfohlen, für alle Bauteile, welche sich aktuell oder zukünftig im Grundwasser befinden oder befinden können, entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Hinsichtlich der geplanten Regenwasserversickerung ist anzumerken, dass die in [2] auf Seite 9 enthaltenen  $k_f$ -Werte ( $3E-06$  m/s) für die saalezeitlichen Kiessande auffallend gering sind. Eine Plausibilitätsprüfung der Werte ist anhand der vorgelegten Unterlagen nicht möglich, da der geotechnische Bericht des Baugrundinstituts Richter vom 27.10.2017 nicht beigelegt ist. Da die Versickerung auf diesem Gutachten beruhen soll, wird um Übergabe des Gutachtens gebeten (s.a. Punkt 4.2).

Sofern innerhalb des Plangebietes Erdwärmesondenanlagen zur Gebäudetemperierung errichtet werden sollen, ist mit einer Bohrtiefenbegrenzung auf maximal 70 m zu rechnen. Ab dieser Tiefe ist der ca. 10 m mächtige Rupelton/-schluff ausgebildet, welcher salinar beeinflusstes Grundwasser der darunter lagernden Grundwasserleiter von den höher liegenden Grundwasserleitern trennt. Um langfristig eine hydraulische



Kommunikation zwischen den Grundwasserleitern über und unter dem Rupelton sicher auszuschließen, soll das Durchteufen des wichtigen regionalen Stauers vermieden werden. Dies erfordert eine Begrenzung von Geothermiebohrungen auf eine Tiefe von maximal 70 m. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die grundsätzlich sehr guten geologischen Standortverhältnisse zur geothermischen Untergrundnutzung durch die Begrenzung der Bohrtiefe nicht negativ beeinflusst werden.

### **3.2 Zusätzliche allgemeine Hinweise zu Belangen der Geologie**

#### **3.2.1 Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang / Plausibilitätsprüfung**

Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes [6] grundsätzlich an das LfULG (Abteilung 10 – Geologie, Referat 103) als zuständige Behörde zu übergeben. Daher ist der in [2] aufgeführte Geotechnische Bericht des Baugrundinstitutes Richter vom 27.10.2017 dem LfULG zur Archivierung im Geologischen Archiv des Freistaates Sachsen zu übergeben.

Des Weiteren ist die Übergabe des geotechnischen Berichtes zwecks Plausibilitätsprüfung geologischer Belange, insbesondere der  $k_f$ -Werte (vgl. Ausführungen unter Punkt 4.1) erforderlich.

#### **3.2.2 Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht, Durchführung von Baugrunduntersuchungen**

Diese beiden Hinweise sind im Text des Umweltberichtes [2] (S. 29, 31, 35) enthalten. Aufgrund ihrer Relevanz für den Bebauungsplan empfehlen wir ihre zusätzliche Aufnahme in den Teil C (Hinweise) der Planungsunterlagen.

## **4 Hinweise Radonberatung**

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

- Ansprechpartner - Stefan Gatermann  
Telefon: (0371) 46124-221  
Telefax: (0371) 46124-299  
E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)  
Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.

- Besucheradresse:  
Öffnungszeiten: dienstags 09:00 – 11:30 Uhr und 12:30 – 16:30 Uhr  
Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus)  
Telefon: (03772) 3804-27

- Kontaktadresse:  
Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,  
2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität  
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Mit freundlichen Grüßen



SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
Postfach 54 01 37 | 01311 Dresden

Planungsbüro Bachmeier  
Friedhofstraße 1  
94436 Simbach

Per E-Mail: [m.bachmeier@planungsbuero-bachmeier.de](mailto:m.bachmeier@planungsbuero-bachmeier.de)

**Bebauungsplan Nr. 46 Ehrenbergsiedung - Hallesche Straße, Delitzsch - Entwurf vom 30.05.2018**

**Hier: Rückäußerung an Planungsbüro Bachmeier**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir haben die Prüfung und Einschätzung auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] E-Mail-Schreiben des Planungsbüros Bachmeier vom 29.10.2018 zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedung - Hallesche Straße, Delitzsch, Vorentwurf 30.05.2018“ mit digital übergebenen Unterlagen [2]
- [2] Geotechnischer Bericht (Teile 1 und 2) des Baugrundinstituts Richter, Größschönau, 27.10.2017.
- [3] Stellungnahme des Sächsischen LfULG vom 30.08.2018 zum Bebauungsplan Nr. 46 Ehrenbergsiedung - Hallesche Straße, Delitzsch - Entwurf vom 30.05.2018, AZ 21-2511/53/39


## 1 Prüfergebnis

Die bereits vorliegende Stellungnahme [3] vom 30.08.2018 behält einschl. der darin geäußerten Bedenken uneingeschränkt Gültigkeit. In der Rückäußerung des Planungsbüros Bachmeier sind keine verbindlichen Aussagen zur Beachtung der Hinweise enthalten. Nur bei Beachtung der Hinweise unter Punkt 2 (Begründung der Bedenken und Forderungen des Fachbereiches Hydrogeologie) der Stellungnahme [3] können die Bedenken ausgeräumt werden. Weitere Hinweise (auch zum übergebenen Baugrundgutachten) sind nicht notwendig.

Ihre Nachricht vom  
29.10.2018

Aktenzeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
21-2511/53/39

Freiberg,  
15.November 2018

 10 Täglich für  
ein gutes Leben.

Hausanschrift:  
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
Abteilung 10  
Halsbrücker Str. 31a  
09599 Freiberg

[www.sachsen.de](http://www.sachsen.de)

Verkehrsverbindung:  
Zu erreichen mit der Buslinie H  
Haltestelle Halsbrücker Straße

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

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

per E-Mail

Große Kreisstadt Delitzsch  
Bauamt / SG Stadtplanung  
Markt 3  
04509 Delitzsch

**Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ -  
Große Kreisstadt Delitzsch - Entwurf von 12/2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Dresden, 11.05.2021

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

*Täglich für  
ein gutes Leben.*

[www.lfulg.sachsen.de](http://www.lfulg.sachsen.de)

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

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

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

[www.sachsen.de](http://www.sachsen.de)

- [1] Schreiben der Großen Kreisstadt Delitzsch, Bauamt / SG Stadtplanung, Herr Andre Fischer vom 26.03.2021 zum Entwurf 12/2020 des Bebauungsplanes Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ - Große Kreisstadt Delitzsch inklusive der digitalen Unterlagen [2] bis [4]
- [2] Große Kreisstadt Delitzsch: Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung/Hallesche Straße“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Umweltbezogenen Stellungnahmen, Grünordnerischem Fachbeitrag, Fachgutachterlicher Bodenbewertung, Schallimmissionsprognose, Schalltechnischer Untersuchung nebst Ergänzung und Spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung, Entwurf 12/2020
- [3] Baugrundinstitut Richter aus Leipzig: Geotechnischer Bericht - Teil 1 (Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit) zum „Baugebiet Ehrenbergsiedlung/Hallesche Straße in Delitzsch“ vom 27.10.2017, Auftrag-

**Verkehrsverbindung:**  
Buslinie 63, 83 und Linie P Haltestelle Pillnitzer Platz

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



- Nr. 3375/17-T1 (8 Seiten Text, Anlagen 1 bis 5)
- [4] Baugrundinstitut Richter aus Leipzig: Geotechnischer Bericht - Teil 2 (Gründungstechnische Angaben für das Teilfeld WA 1) zum „Baugebiet Ehrenbergsiedlung/Hallesche Straße in Delitzsch“ vom 27.10.2017, Auftrag-Nr. 3375/17-T2 (12 Seiten Text, Anlage 1 bis 3)
  - [5] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 20.11.2017 zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Delitzsch – Entwurf 23.08.2017, unser Az.: 21-2511/53/39
  - [6] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 30.08.2018 zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße, Stadt Delitzsch – Entwurf 30.05.2018“, unser Az.: 21-2511/53/39
  - [7] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Rückäußerung des LfULG an Planungsbüro Bachmeier vom 15.11.2018 zum Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße, Stadt Delitzsch – Entwurf vom 30.05.2018“, unser Az.: 21-2511/53/39
  - [8] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse (Stand 07.05.2021), 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)
  - [9] mit [1] u. a. überreichte Unterlagen: Bebauungsplan Nr. 46 mit integrierter Grünordnung „Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße“ Große Kreisstadt Delitzsch,
    - Teil „C Hinweise“, „4.8. Vorbeugender Radonschutz“,
    - Teil „Umweltbericht“, Planfassung vom Dezember 2020

## 1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Aus hydrogeologischer Sicht standen der Planung Bedenken entgegen (siehe unsere Stellungnahmen [6] und [7]). Die geäußerten Bedenken aus hydrogeologischer Sicht werden aufgrund entsprechender Überarbeitungen der vorliegenden Planunterlagen zurückgestellt. Da aber nach wie vor konkrete Angaben, v.a. zum Bemessungswasserstand fehlen, bestehen die unter Punkt 2.2 formulierten fachlichen Anforderungen, die im Rahmen der Fortschreibung der Planungen zu beachten sind.

Keine Bedenken gegenüber den Planungsunterlagen bestehen hinsichtlich ingenieur- und rohstoffgeologischer Sachverhalte. Diese fachbezogenen Hinweise unserer Stellungnahmen [5] und [6] wurden im B-Plan-Entwurf 12/2020 [2] berücksichtigt. Die Prüfung der Planungsunterlagen hat zusätzliche geologische Hinweise ergeben, deren Berücksichtigung empfohlen wird (siehe Punkt 2.3).

Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen [9] bereits angemessen berücksichtigt. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bitten wir zudem um Berücksichtigung der Hinweise unter Punkt 3.



Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

## 2 Geologie

### 2.1 Prüfumfang

Es wurden die geologischen Belange und Sachverhalte in [2] bis [4] geprüft. Die Berichte [3] und [4] wurde auf Plausibilität der geologischen Sachverhalte (Darstellung der geologischen und hydrogeologischen Situation, Schichtenbeschreibung, Baugrundmodell, Charakteristik der Baugrundsichten, bodenmechanische Kennwerte, Versickerungsfähigkeit) und bezüglich der daraus abgeleiteten bautechnischen Erfordernisse (Baugrundbeurteilung, bautechnische Hinweise und Empfehlungen) geprüft. Nachrechnungen geotechnischer Angaben erfolgten nicht.

### 2.2 Fachliche Anforderungen des Fachbereiches Hydrogeologie

Für das Plangebiet ist der Bemessungswasserstand (mittlerer höchster Grundwasserstand) im Rahmen des B-Planverfahrens konkret zu benennen und zu begründen. Aufgrund der Flächengröße können bei Bedarf/Erfordernis auch flächendifferenzierte Werte angegeben werden, die ebenfalls nachvollziehbar zu begründen sind.

#### Begründung:

In der Stellungnahme [6] wurde zum Bemessungswasserstand folgendes ausgeführt:  
„Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Angaben zum Bemessungswasserstand anhand einer belastbaren widerspruchsfreien Datenbasis zu überarbeiten. Dabei sind auch die Prognosen der LMBV zu beachten. Ferner sind in der Versickerungsplanung auch die vorhandenen altlastenrelevanten Standorte zu beachten.“

Diese Formulierung wurde zwar in den B-Plan übernommen, konkrete Werte zum Bemessungswasserstand wurden aber nicht benannt. Die Festlegung der Bemessungswasserstände im Zuge der einzelfallspezifischen Entwässerungsplanungen stellt keine tragfähige Lösung dar, da zu erwarten ist, dass aufgrund der Vielzahl der Einzelanlagen (voraussichtlich durch verschiedene Planer geplant) sehr unterschiedliche Bemessungswasserstände angesetzt werden und damit kein einheitlicher Bezugsmaßstab im Plangebiet vorhanden ist.

In die textlichen Festsetzungen ist die Anforderung aufzunehmen, dass im Bereich von Versickerungsanlagen die standortkonkrete Nachweispflicht zur fehlenden Altlastenrelevanz besteht.

#### Begründung:

Im mit [2] eingereichten Umweltbericht ist die Nachweispflicht der Bauherren zur fehlenden Altlastenrelevanz im Bereich von Versickerungsanlagen enthalten. Damit sind die diesbezüglichen Bedenken aus der Stellungnahme [6] ausgeräumt. Die Formulierung dieser für den Schutz des Grundwasserleiters bedeutenden Anforderung fehlt jedoch in den textlichen Festsetzungen des B-Plans. Dies ist im Sinne der Erforderlichkeit der Umsetzung nachzuholen.

## **2.3 Zusätzliche Hinweise**

### **2.3.1 Fachbereich Hydrogeologie**

In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan sind Aussagen zur Regenwasserversickerung teilweise doppelt enthalten (als Festsetzung und als Hinweis). Damit ist die Verbindlichkeit für die zukünftigen Bauherren nicht klar erkennbar. Es wird hier um eine eindeutige, verbindliche Darstellung gebeten.

Die Ausführungen im Bericht [3] sind überwiegend plausibel. Auf die unterschiedlichen Aussagen zum minimalen Grundwasserflurabstand zwischen dem Bericht [3] und den Ausführungen der LMBV wurde bereits in [6] hingewiesen.

### **2.3.2 Plausibilitätsprüfung des Geotechnischen Berichtes [4]**

Gegenstand des Berichtes [4] sind die gründungstechnischen Belange für den Teilbereich WA 1. Der Bericht trifft Aussagen zur allgemeinen Bebaubarkeit des Teilfeldes WA 1 und entspricht somit einer Voruntersuchung nach DIN 4020.

Der Untersuchungsumfang (Anzahl, Art, Tiefe der Aufschlüsse) wird hierfür als ausreichend eingeschätzt, um eine allgemeine geologische Beurteilung der Baugrundverhältnisse vornehmen zu können. Die Beschreibung der geologischen Verhältnisse entspricht dem aktuellen Kenntnisstand gemäß [8]. Die geologisch/geotechnischen Sachverhalte (Schichtenbeschreibung, Baugrundmodell, Charakteristik der Baugrundsichten, bodenmechanische Kennwerte) sind nachvollziehbar dargestellt und plausibel. Der Bericht ist als Grundlage für die weiteren, präzisierenden Planungen geeignet.

### **2.3.3 Planungsgrundlagen**

Der Hinweis zu den Baugrunduntersuchungen in [2], Umweltbericht, Kap. 4.2 (Schutzgut Boden, S. 34) wird unsererseits befürwortet. Ergänzend sollte dem noch hinzugefügt werden:

„Die Baugrunduntersuchungen sollen für jedes Bauprojekt objektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an die standortkonkreten Untergrundverhältnisse angepasst werden können.“

Der Hinweis sollte aufgrund seiner Relevanz für den Bebauungsplan in die Begründung und/oder Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

## **3 Natürliche Radioaktivität**

### **3.1 Hinweise zu den Planungsunterlagen [9]**

Die in Teil „C Hinweise“ zitierte Radonberatungsstelle in Bad Schlema ist nicht mehr besetzt, aktuelle Kontaktdaten siehe nachfolgend (Punkt 3.2).

Zur Vereinheitlichung der Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz sollten im Teil „Umweltbericht“ die Hinweise zum Radonschutz analog Teil „C Hinweise“ aktualisiert werden.

### **3.2 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz**

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

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](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

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

Mit freundlichen Grüßen

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