



Landratsamt Mittelsachsen, Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg

Büro für Städtebau Chemnitz GmbH
z. Hd. Frau Heinrich
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Ansprechpartner: André Wanzek
Abteilung: Geschäftskreis 1
Referat: Wirtschaftsförderung und
Kreisentwicklung
Standort: Straße des Friedens 20
04720 Döbeln
Telefon: 03731 799-1404
Telefax: 03731 799-1401
E-Mail: andre.wanzek
@landkreis-mittelsachsen.de
Aktenzeichen: WK-5111-005/2020
Datum: 17.02.2020

**Vollzug Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Feuerwehrdepot Lichtenwalde“, Gemeinde Niederwiesa**

hier: Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Heinrich,

entsprechend Ihrem Schreiben vom 06.01.2020 (Posteingang 09.01.2020), erhalten Sie die Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen zum Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Feuerwehrdepot Lichtenwalde“ im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis und Beachtung.

Dem Landratsamt Mittelsachsen wurden zur Stellungnahme vorgelegt:

- Anschreiben Planungsbüro vom 06.01.2020;
- Planwerk mit Planzeichnung im Maßstab 1:500 und Textlichen Festsetzungen mit Stand 11/2019
- Begründung mit Umweltbericht und Anlagen mit Stand 11/2019.

Verfasser: Büro für Städtebau Chemnitz GmbH
Planungsträger: Gemeinde Niederwiesa

Die vorgelegten Unterlagen wurden ausgewählten Fachbehörden / Referaten zur Prüfung übergeben.

Anschrift

Landratsamt Mittelsachsen
Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg
Tel. 03731 799-0
Fax 03731 799-3250

Öffnungszeiten

Mo u. Mi nach Terminvereinbarung
Di u. Do 9 – 12 sowie 13 – 18 Uhr, Fr 9 – 12 Uhr
Umsatzsteuer-ID
220/144/03098

Bankverbindungen

Sparkasse Mittelsachsen,
IBAN: DE37 8705 2000 3120 0002 63, BIC: WELADED1FGX
Kreissparkasse Döbeln,
IBAN: DE47 8605 5462 0033 9600 01, BIC: SOLADES1DLN

Internetpräsenz www.landkreis-mittelsachsen.de. Dort finden Sie die Voraussetzungen, Bedingungen und Einschränkungen für die Zugangseröffnung für signierte und/oder verschlüsselte elektronische Dokumente unter der Rubrik: E-Government/EU-Dienstleistungsrichtlinie.

Gesamtbewertung:

Gegen die mit der Planung verfolgten Ziele des o. g. Bauleitplanes gibt es aus Sicht des Landratsamtes Mittelsachsen keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings enthält der dem Landratsamt Mittelsachsen zur fachlichen Bewertung vorgelegte Bebauungsplan eine Reihe von fachlichen Problemen, die in der weiteren Fortschreibung der Planung zwingend zu klären sind. Diese werden im besonderen Maß durch die Referate Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung (WiFö und KE), Siedlungswasserwirtschaft (23.3) sowie Naturschutz (23.4) zur Ansprache gebracht.

Im Einzelnen wird durch das Referat WiFö und KE ein Bekanntmachungsfehler auf der Internetseite der Gemeinde Niederwiesa festgestellt, der nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich ist. Darüber hinaus ergehen Hinweise zur Aktualität des verwendeten Höhenbezugssystems sowie der aufgeführten Rechtsgrundlagen.

Durch das Referat 23.3 wird festgestellt, dass die zur Bewertung vorgelegten Planungsunterlagen derzeit nicht ausreichend sind um eine abschließende Bewertung der Belange der Niederschlagswasserentwässerung vornehmen zu können. Hierzu macht sich eine dringende Abstimmung notwendig.

Seitens des Referates 23.4 werden Forderungen, Anregungen und Hinweise zum Umweltbericht sowie zu vereinzelt textlichen Festsetzungen vorgetragen, welche auch Ergänzungen bzw. Überarbeitungen in den Planungsunterlagen erfordern könnten.

Die durch die zuvor genannten Referate vorgebrachten Punkte sind im Zuge der weiteren B-Planung durch Ergänzung oder Überarbeitung der hier zur Bewertung vorgelegten Planungsunterlagen beherrschbar.

Anmerkung:

Die hier vorgenommene Gesamtbewertung ist als Zusammenfassung ausgewählter Fachschwerpunkte zu verstehen und begründet daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle weiteren durch die nachfolgend aufgeführten Fachbereiche im Ergebnis der Bewertung der B-Planunterlagen erfolgten Hinweise sollten im Rahmen des Weiteren Verfahrens berücksichtigt werden.

Die Hinweise folgender Referate sind im Rahmen des vorgelegten Entwurfes des verbindlichen Bauleitplans von Beachtung

(B → Beachtung):

Referat	(Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung)
Referat 23.3	(Siedlungswasserwirtschaft)
Referat 23.4	(Naturschutz)

Weiterführende Hinweise von Referaten, die eine auf die Planung bezogene Hinweisfunktion auslösen könnten

(AH → Anregungen und Hinweisfunktion im Planteil):

Referat 20.2	(Bauaufsicht und Denkmalschutz)
Referat 23.1	(Recht, Abfall und Bodenschutz)
Referat 23.2	(Forst, Jagd und Landwirtschaft)
Referat 23.5	(Immissionsschutz)

Folgende Referate geben allgemeine Hinweise zum vorliegenden Planentwurf im Allgemeinen

(aHU → allgemeine Hinweise für Ebene der Umsetzung der Planung):

Referat 20.1	(Bauantragsbearbeitung)
Referat 21.1	(Straßenbau und Straßenverwaltung)

Folgende Referate erklären, dass sie von der Planung nicht betroffen seien, keine sachdienlichen Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf vorbringen

(kB/kB → keine Betroffenheit bzw. keine Bedenken):

Referat 32.2 (Hygiene)

Referat 33.3 (Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz)

Im Einzelnen nehmen die Fachbehörden / Referate wie folgt Stellung:

Für Rückfragen stehen Ihnen die genannten Sachbearbeiter zur Verfügung.

Zu B → Beachtung:

Referat – Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

Bearbeiter: Herr Wanzek, Tel.: 03731 / 799 1404

Die Gemeinde Niederwiesa beabsichtigt einen Bebauungsplan im Regelverfahren zu erlassen. Der im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegte Entwurf wurde gegenüber der hier vorliegenden Fassung der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in vereinzeltten Punkten überarbeitet. Der nunmehr vorliegende Entwurf wird durch das Referat Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung (WiFö und KE) wie folgt bewertet:

Vorbemerkung zu Internetbekanntmachung:

Im Zuge der Erstellung dieser Stellungnahme zu o. g. B-Planung wurde u. a. auch die nach §§ 4 a Abs. 4 i. V. m. 3 Abs. 2 S. 1 BauGB notwendige Bekanntmachung abgeprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung ergeben sich folgende Feststellungen:

- Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 erfolgt laut der Bekanntmachung im Zeitraum vom 15.01.2020 bis 18.02.2020.
- Auf der Homepage der Gemeinde Niederwiesa ist am 13.02.2020 unter dem Link <https://gemeinde-niederwiesa.de/bekanntmachungen/> folgender Inhalt eingestellt:

Öffentliche Bekanntmachung zum Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Feuerwehrdepot Lichtenwalde“

7. Januar 2020

[Bekanntmachung öffentliche Auslegung](#)

[Bebauungsplan](#)

[Begründung](#)

[Umweltbericht](#)

[Risikoeinschätzung Artenschutz](#)

[Artschutzrechtlicher Beitrag Neubau Feuerwehrdepot Lichtenwalde](#)

[Schallimmissionsprognose](#)

(Auszug aus Internetportal der Gemeinde Niederwiesa vom 13.02.2020)

- Entgegen der öffentlichen Bekanntmachung sind folgende Unterlagen nicht auf der Homepage / dem Internetportal der Gemeinde Niederwiesa eingestellt/ersichtlich:
 - Landesdirektion Sachsen vom 27.06.2019,
 - Landesamt für Denkmalpflege vom 12.07.2019,
 - Landesamt für Archäologie vom 19.06.2019,
 - Planungsverband Region Chemnitz vom 18.06.2019,
 - Landkreis Mittelsachsen vom 18.07.2019, ergänzt 25.07.2019 und 06.08.2019,
 - NABU vom 08.07.2019,

- NaSa vom 12.07.2019,
- Grüne Liga vom 12.07.2019,
- Sächsischer Heimatschutz e.V. vom 11.07.2019,
- Baugrund- und Abfalluntersuchung, Eckert GmbH, Chemnitz vom 27.06.2019.

Gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB sind nicht nur der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet und das Internetportal des Landes einzustellen, sondern auch die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen. Zu Letzteren zählen somit u. a. auch die vorgenannten Unterlagen (Gutachten + alle als umweltrelevant eingestuften Stellungnahmen), wie dies auch im Landesportal Sachsen erfolgte.

Aus Sicht des Referates Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung erfüllt somit die derzeit auf der Internetseite der Gemeinde Niederwiesa vorgenommene Bekanntmachung nicht den Anforderungen des § 4 a Abs. 4 BauGB. Dies stellt einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dar.

Hinweis:

Das Referat WiFö und KE weist darauf hin dass dieser hier in Rede stehende beachtliche Fehler i. S. d. § 214 Abs. 4 BauGB mittels Wiederholung der Bekanntmachung bzw. des förmlichen Verfahrensschritt geheilt werden kann.

Zu Teil B – Textliche Festsetzungen:

Zu Punkt 2. (Maß der baulichen Nutzung):

Sachverhalt:

Im Absatz 2 des Punktes 2. der textlichen Festsetzungen ist folgender Inhalt zu entnehmen:

„Die Gebäudehöhe darf max. 314,5 m über DHHN_92 betragen.“

Bewertung:

Das Referat WiFö und KE erlaubt sich erneut darauf hinzuweisen, dass nach dessen Kenntnisstand es sich bei dem im Absatz 2 des Punktes 2. angegebenen Höhenbezugssystem DHHN92 nicht um das derzeit aktuelle System handelt.

Gemäß Beschluss des Plenums der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) vom 21.09.2016 zur bundesweiten Einführung des neuen Höhenbezugssystems bis zum 30.06.2017 wurde in Sachsen das neu entstandene Höhenbezugssystem DHHN2016 zu diesem Stichtag im Punktnachweis und im Datenvertrieb mit amtlichen Status eingeführt (siehe hierzu auch www.landesvermessung.sachsen.de) und löste somit auch das Höhenbezugssystem DHHN92 ab.

Dementsprechend regt das Referat WiFö und KE an, dass die die hier in Rede stehende Regelung im Hinblick auf das verwendete Höhenbezugssystem nochmals überprüft (i. S. d. § 1 PlanzV) und gegebenenfalls angepasst wird.

Sonstige Hinweise:

– Hinweis zum Genehmigungsvorbehalt:

Für die Gemeinde Niederwiesa besteht derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan.

Entsprechend den Ausführungen des Punktes 2.3 der Begründung soll die hier in Rede stehende B-Planung ein sog. vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Auf Grund der Tatsache, dass die hier in Rede stehende B-Planung nicht aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird, fällt dieser unter den Genehmigungsvorbehalt des § 10 BauGB.

Für die Genehmigung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans ist das Landratsamt Mittelsachsen als höhere Verwaltungsbehörde zuständig.

Für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der o. g. B-Planung zeichnet innerhalb des Landratsamtes Mittelsachsen das Referat Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung verantwortlich. Diesem sind nach Erlass der Satzung zum o. g. verbindlichen Bauleitplan insgesamt 2 Verfahrensunterlagen

(1x Original mit anschließender Rückgabe an Gemeinde + 1 weiteres Exemplar als Kopie der Originalunterlage) sowie eine weitere Kopie der Satzung und eine digitale Version im PDF-Format zum Verbleib im Landratsamt zur Prüfung vorzulegen.

– Hinweis zu Rechtsgrundlagen:

Durch das Referat Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung wird festgestellt, dass nicht alle unter dem Punkt 8. der Begründung getroffenen Angaben zu den Rechtsgrundlagen dem derzeit aktuellen Stand entsprechen. In diesem Zusammenhang wird exemplarisch auf die Angabe zur Sächsischen Bauordnung verwiesen, welche „..., zuletzt durch Art 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 <SächsGVBl. S. 542> geändert“ wurde.

Für die Prüfung der Aktualität der jeweiligen Vorschrift, empfiehlt das Referat Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung folgendes Internetportal zu nutzen: www.rechtliches.de.

Referat 23.3 – Siedlungswasserwirtschaft

Bearbeiter: Frau Schmidtgen, Tel.: 03731 / 799 4145

Nach wasserfachlicher und wasserrechtlicher Prüfung der eingereichten Unterlage nimmt das Referat Siedlungswasserwirtschaft wie folgt Stellung:

1. Abwasserentsorgung:

Die vorgelegten Unterlagen sind aus wasserrechtlicher Sicht für eine abschließende Stellungnahme nicht ausreichend.

Sie sind im Rahmen der weiteren Qualifizierung der Planung hinsichtlich der Abwasserentsorgung zu überarbeiten und zu ergänzen.

Begründung:

Feststellungen:

Die Gemeinde Niederwiesa beabsichtigt mit Sitzung und Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2019 den bisherigen Standort der Feuerwehr durch Ausweisung eines neuen Bebauungsgebietes zu verlagern. Der Mietvertrag mit dem Eigentümer des sächsischen Landeskontrollverbandes e.V. läuft zum Jahresende aus und soll nicht verlängert werden.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 7.542 qm. Davon sollen 2.524 qm durch Überbauung (Gebäude, Zufahrtsweg mit Parkplätzen) neu versiegelt werden. Der Rest ist als Grünfläche mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen darauf vorgesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung forderte die untere Wasserbehörde u.a. die Durchführung eines Versickerungsgutachtens zur weiteren Beurteilungsfähigkeit für eine evtl. mögliche Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.

Am 23.01.2019 führte das IB Eckart GmbH aus Chemnitz insgesamt 4 Rammkernbohrungen (nachfolgend RKS) am zukünftigen Gebäudestandort bis zu einer Tiefe von 6 m sowie 2 RKS im Bereich der Verkehrswege (Zufahrt) bis zu einer Tiefe von 3 m durch. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Versickerung am Standort aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften durch anzutreffenden Hanglehm und Schichtenwasser ausscheidet.

In der Nähe des befindet sich kein oberirdisches Gewässer für eine evtl. Niederschlagswassereinführung.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser ist lediglich aus der Begründung zu entnehmen, dass neben der herzustellenden Dachbegrünung für das Feuerwehrgebäude, entgegen der Aussage im Bodengutachten zum Thema Versickerung, der Zufahrtsbereich aus wasserdurchlässigen Belegen vorgesehen ist und auf der Grünfläche ein so genanntes „Regenverdunstungsbecken“ zum Auffangen von Oberflächenwasser geplant sei.

Die Hinweise und Anregungen aus Stellungnahme der unteren Wasserbehörde (vgl. Landratsamtsstellungnahme vom 18.07.2019, Referat 23.3) wurden bis heute leider nicht berücksichtigt. Auf Nachfrage beim ZWA Hainichen am 03.02.2020 fand bis heute keine weitere Kontaktaufnahme zur zukünftigen Regelung der Abwasserbeseitigung statt.

Bewertung:

Die Herstellung einer gesicherten Abwassererschließung wird aus Sicht der unteren Wasserbehörde nur durch Anbindung an den öffentlichen Mischwasserkanal in der August-Bebel-Straße möglich.

Mit dem Betreiber (ZWA Hainichen) fanden hinsichtlich Vorgabe einer gedrosselten Einleitmenge dazu noch keine weiteren Gespräche statt, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht einmal beurteilt werden kann, ob und wenn ja, wie groß eine Regenwasserrückhaltung für den Standort erforderlich sein wird. Die Zeit drängt, da das Wasserrechtsverfahren mit Antrag auf Genehmigung und Abnahme einer solchen abwassertechnischen Anlage im Sinne nach § 60 WHG, spätestens vor Nutzungsanzeige/-aufnahme des neuen Feuerwehrgebäudes nach § 82 SächsBO, abgeschlossen sein muss.

Eine vollständige Verdunstung über ein geplantes Verdunstungsbecken mit den zu erwartenden Oberflächenwasseranteilen auf dem Grundstück, insbesondere für den Zeitraum über die Wintermonate, ist aus wasserfachlicher Sicht falsch und nicht zulässig. Die mittlere langjährige Niederschlagshöhe in Lichtenwalde beträgt im Jahr zwischen 800 mm und 850 mm und liegt damit weit über dem sächsischen Landesdurchschnitt von etwa 600 mm.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Errichtung und den Betrieb einer solchen Anlage existieren noch nicht mal in den derzeitigen Regelwerken der DWA. Von derartigen weiteren Planungen ist daher dringendst Abstand zu nehmen. Die Gemeinde Niederwiesa muss sich dringendst mit dem ZWA Hainichen als zuständiger Abwasserbeseitigungspflichtiger ins Benehmen setzen.

Rechtsgrundlagen:

Abwasser ist nach § 54 Abs. 1 WHG

- a) das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser)
sowie
- b) das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser)

Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung nach §§ 56 WHG i. V. m. 50 Abs. 1 SächsWG obliegt im vorliegenden Fall dem ZWA Hainichen.

Hinweise:

Das Versickern von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG.

Die Errichtung und der Betrieb einer Regenrückhalteinlage (Abwasseranlage) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 55 Abs. 2 SächsWG. Falls die anschließende Einleitung des Abwassers in ein Gewässer erfolgen soll, ist in diesem Falle ebenfalls die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Abwassers in ein Gewässer nach den §§ 8 und 9 WHG zu beantragen.

Das Merkblatt für Anträge auf wasserrechtliche Zulassungsverfahren gemäß § 55 Abs. 2 SächsWG (*siehe Anlage*) kann dem Antragsteller mit ausgehändigt werden. Bei fachlichen Rückfragen steht das Referat Siedlungswasserwirtschaft unter Hinzuziehung des zuständigen Fachreferats dem Antragsteller gern zur Verfügung.

2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurden im Bebauungsplan noch keine Ausführungen gemacht.

Hinweis:

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Regelungen des § 62 WHG sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten, insbesondere die Anzeigepflicht nach § 40 AwSV.

3. Sonstiges:

Durch Minimierung der Neuversiegelung von Flächen wird auch das zu entsorgende Niederschlagswasser auf ein Minimum beschränkt.

Referat 23.4 – Naturschutz

Bearbeiter: Herr Seifert, Tel.: 03731 / 799 4144; Herr Schiworra, Tel.: 03731 / 799 4074

Nach Prüfung der überreichten Planungsunterlagen ergeben aus Sicht des Referates 23.4 als untere Naturschutzbehörde folgende Feststellungen:

1. Die Gemeinde Niederwiesa plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Objekt „Feuerwehrdepot in Lichtenwalde“. Der Plan wird im sogenannten Regelverfahren nach den Vorgaben des § 4 BauGB aufgestellt - damit ist die Beachtung der sogenannten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Die Behandlung hat im Rahmen der Begründung zu erfolgen.
Laut vorliegender Begründung zum Vorhaben kann im Gebiet der Gemeinde Niederwiesa kein Entsiegelungspotenzial mobilisiert werden.
Die entwickelten Kompensationsmaßnahmen sind in den Teil B (textliche Festsetzungen) der städtebaulichen Satzung übernommen wurden.
2. Gesetzlich geschützte Biotope:
Die Behandlung hat im Rahmen der Begründung zu erfolgen. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht unmittelbar betroffen – die vorhandene „Birne“ ist als zu erhaltender Baum festgesetzt worden.
3. Die Vorgaben des § 44 BNatSchG:
Die Behandlung hat im Rahmen der Begründung zu erfolgen. Die Begründung wiederum basiert auf einer Betrachtung zum Artenschutz im Plangebiet = Artenschutzfachbeitrag (AFB). Auf der Grundlage des AFBs sind folgende Feststellungen relevant:
 - Das Plangebiet ist kein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse.
 - Die Maßnahmen für die Zauneidechse sind mangels eines Artnachweise nicht erforderlich, aber sinnvoll.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan weist unter Punkt 6.2 eine Reihe konkreter Maßnahmen zur Bewältigung der vom Plangebiet ausgehenden negativen Folgen für das Klima aus. Diese wurden in diversen textlichen Festsetzungen näher beschrieben.

Aus den vorgenannten Feststellungen ergeben sich folgende Forderungen einschließlich der darauf bezogenen Hinweise:

1. Beachtung der Auswirkungen des Klimawandels:

Aus Feststellung Nr. 4 ergibt sich, dass in dem städtebaulichen Vertrag oder sonstige Leistungsverträge die Verpflichtung für den Bauausführenden aufgenommen wird, die hier maßgeblichen textlichen Festsetzungen zu realisieren.

Begründung:

Die Auswirkungen des Klimawandels sind bei der Planaufstellung definitiv zu beachten (vgl. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Möglichkeit der Abarbeitung im Rahmen des Durchführungsvertrages ist dabei möglich. Sie ermöglicht es dem Träger der kommunalen Planungshoheit, hier Gemeinde Niederwiesa, zugleich, die Grundlagen für eine Überwachung (vgl. § 4 c BauGB) vertraglich zu regeln.

2. Beachtung des Artenschutzes:

2.1:

Aus Feststellung Nr. 2 und 3 ergibt sich, dass in dem städtebaulichen Vertrag oder sonstige Leistungsverträge die Verpflichtung für den Bauausführenden aufgenommen wird:

„Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten, deshalb sind:

a) die entsprechende Vorgaben (Hinweis 7) aus dem Teil B des Bebauungsplans umzusetzen

b) unabhängig von den Vorgaben nach a) sind die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG bei der Planung und Ausführung von Vorhaben in Geltungsbereich der Satzung zu beachten.“

2.2:

Unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung ist die CEF Maßnahme (vgl. Teil B Festsetzung Nr. 8) durch die Gemeinde Niederwiesa umzusetzen. Die Inhalte der Festsetzung sind bei einer eigenen Ausführung durch die Gemeinde zwingend zu beachten oder in den städtebaulichen Vertrag oder sonstige Leistungsverträge für den Bauausführenden aufzunehmen.

Begründung:

Im hier anhängigen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sind hier die Vorgaben des gesetzlichen Biotop- und des Artenschutzes zu beachten.

3. Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Die Inhalte der Festsetzungen zum Eingriffsausgleich sind bei einer eigenen Ausführung durch die Gemeinde zwingend zu beachten oder in einen städtebaulichen Vertrag oder sonstige Leistungsverträge für den Bauausführenden aufzunehmen.

Begründung:

Die Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen stellt zweifelsfrei einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 18 Abs. 1 BauGB ist über Eingriffe in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung und bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nach den Vorgaben des BauGB zu entscheiden. Die entsprechenden Vorgaben finden sich dazu in § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 BauGB sowie in § 1 a Abs. 1, 2, 3 und 5 BauGB, der gerade auf die Wiederherstellung der mit der Planung erfolgenden Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes abzielt. Insofern sind zur Interpretation dieser bauplanungsrechtlichen Vorgaben die entsprechenden Vorgaben des Naturschutzrechtes, hier die des § 15 BNatSchG, i. S. einer Kommentierung anzuwenden.

Diesbezüglich wird auf die rechtlichen Vorgaben des § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG hingewiesen, welche nach den o. g. Ausführungen zur Auslegung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen heranzuziehen sind:

Ersetzt sind Eingriffe dann, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

4. Ausbildung des Überwachungsplanes:

Unter Beachtung der Vorgaben des § 4 c BauGB ist die Kontrollbehörde für die Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes immer die planende Kommune, hier die Gemeinde Niederwiesa. Diesbezüglich ist ein Plan zum Monitoring zu erarbeiten, der u.a. die Umsetzung der grünordnerischen Fest-

setzungen beachtet. Dabei sind die Vorgaben des § 10 Abs. 2 Satz 3 SächsÖkoVO zur Übermittlung der digitalen Daten zu den Funktionskontrollen für die festgesetzten Kompensationsflächen zu beachten. Der zu erarbeitenden Plan hat auch die für Einzelvorhaben erforderlichen nachfolgenden Gestattungsverfahren und die Rolle der planenden Kommune in diesen zu würdigen (vgl. auch § 36 BauGB).

Auf die Vorgaben des § 9 Abs. 2 Satz 3 SächsÖkoVO zur Übermittlung der digitalen Daten zu den Kompensationsflächen an die Untere Naturschutzbehörde wird hingewiesen. Für die Erfassung der Daten ist das Importmodul zum Kompensationsflächenkataster (KoKaNat) anzuwenden. Zu ist zu beachten:

- a) Das Log-in für das KoKaNat erhalten Sie bei der List-GmbH. Ansprechpartner bei der LIST GmbH sind Frau Rößler, Tel.: 037207/832-611 und Frau Dietze, Tel.: 037207/832-312 oder E-Mail: KoKa-Nat@list.smwa.sachsen.de.
- b) Benennen Sie bei der LIST GmbH den Ansprechpartner der Unteren Naturschutzbehörde für dieses Vorhaben (der jeweilige Bearbeiter).

Dazu folgende Anmerkungen zu den Terminen der Eingabe:

- a) Nach Positiväußerung bzw. im Falle des Erfordernisses der Genehmigung durch das Landratsamt Mittelsachsen (Referat WiFö und KE) nach dieser muss im KOKANAT eingetragen werden in Stand „Baurecht“.
- b) Die Herstellung ist einzutragen in den Stand „Ausführung“ einschließlich der Hinterlegung der Termine für Herstellungs-, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie (bei Erfordernis) dauerhafte Unterhaltungspflege, d. h. hier muss auch der Überwachungsplan nach § 4 c BauGB mit übergeben werden.
- c) Nachfolgend erfolgt dann der Nachtrag der jeweiligen Ergebnisse der Erfolgs-/Funktionskontrollen nach deren Durchführung.

Zu AH → Anregungen und Hinweisfunktion im Planteil :

Referat 20.2 – Bauaufsicht und Denkmalschutz

Bearbeiter: Frau Vent, Tel.: 03731 / 799 1933

Denkmalpflegerische Belange oberhalb des Bodenniveaus sind nicht unmittelbar betroffen.

Von dem o. g. Planung sind denkmalschutzrechtliche Belange berührt. Betroffen ist die Sachgesamtheit Barockgarten Lichtenwalde, die nach § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGV Bl. 14/1993 S. 229 in der aktuellen Fassung) geschützt ist.

Zu Überprüfen sind die Blickbeziehungen zum Schloss und den angrenzenden Gartenteilen in einem digitalen Geländemodell, sowie auch der Einfluss akustischer Reize auf den Erholungsort des Schlossparkes Lichtenwalde.

Alle Einzelheiten der Ausführungsplanung sind mit den Denkmalbehörden im weiteren Verlauf abzustimmen.

Weiterhin wird auf die Meldepflicht beim Auftreten von Bodenfunden entsprechend § 20 SächsDSchG. Beim Auffinden von bearbeiteten Steinen oder Hölzern, Keramik, Ofenkacheln, Knochen, Münzen u. a. ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundorte sind zwischenzeitlich vor Beschädigung zu schützen. Hierzu könnte auch der bereits unter dem Absatz 1 vorgenommene Hinweis entsprechend erweitert werden.

Referat 23.1 – Recht, Abfall und Bodenschutz

Bearbeiter: Frau Neumann, Tel.: 03731 / 799 4187

Der Landkreis Mittelsachsen als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde stimmt dem Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Feuerwehrdepot Lichtenwalde“ zu, wenn bei der Planung und Realisierung der einzelnen Bauvorhaben die nachstehenden Vorgaben und beigefügten und Hinweise Berücksichtigung finden.

Im Hinblick auf die Angaben im Hinweisteil des Planwerkes regt das Referat 23.1 an, dass die unter der Absatz 3 getroffene Hinweis um die Angabe der zuständigen Behörde, hier Referat 23.1 als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, ergänzt wird.

Hinweise:

– *Abfallrechtliche Vorgaben:*

Die bei der Durchführung der einzelnen Bauvorhaben anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsvorschriften zu verwerten oder zu beseitigen. Das Nähere regeln die beiliegenden Allgemeinen Hinweise Abfallrecht.

Für die Entsorgung der nach Fertigstellung anfallenden Abfälle sind die Bestimmungen der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Mittelsachsen [Abfallwirtschaftssatzung (Aws)] vom 26.09.2013 zu beachten.

– *Bodenschutzrechtliche Vorgaben:*

- Hinweise auf Erosionsproblematik:

Im Baugebiet befinden sich Bereiche mit einer hohen Erosionsgefährdung, d. h. der Oberboden auf den angrenzenden Flächen ist – geländemorphologisch und bodenphysikalisch bedingt – bei Starkniederschlägen/ Oberflächenwasseranfall/Ablauf - einer erhöhten Erosionsgefahr ausgesetzt.

Zumindest ist eine erosive Wirkung dieser Wässer zu besorgen. Dementsprechend sollten bereits planungsseitig entsprechende Schutzmaßnahmen für beabsichtigte/absehbare Erdbau- bzw. Erschließungsarbeiten berücksichtigt werden.

Die genaue Lage der erosionsgefährdeten Gebiete können dem Fachinformationssystem Boden (FIS Boden) unter www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/11619.htm entnommen werden.

- Gemäß § 1 BBodSchG sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen und insbesondere Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Die zur Realisierung der einzelnen Bauvorhaben erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen in den angrenzenden Bereichen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind dennoch entstandene Beeinträchtigungen zu beseitigen.

- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Umgang mit diesen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.
- Ist eine Verwertung von Erdaushub im Rahmen der Bauvorhaben nicht möglich, ist dieser nachweispflichtig einer dafür zugelassenen Verwertungs- oder Beseitigungsanlage zuzuführen.
- Bei sich im Rahmen von Bauvorbereitung und Bauausführung über den bisherigen Kenntnisstand hinaus ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i. S. der § 2 Abs. 3 und 6 BBodSchG (z. B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten oder neu entstandene schädliche Bodenveränderungen) ist die für die Überwachung zuständige Behörde, hier der Landkreis Mittelsachsen als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde von diesen Sachverhalten unverzüglich zu informieren. Vor Fortsetzen der Bauarbeiten ist mit dieser eine Ab-

stimmung hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Durchführung von Untersuchungen durchzuführen, die eventuell erforderlich sind, um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

- Gemäß § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG sind bekannt gewordene oder verursachte nicht unerhebliche Bodenbelastungen durch den Verursacher, den Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt sowie weitere Verpflichtete gemäß BBodSchG und SächsKrWBodSchG unverzüglich der zuständigen Behörde (i. d. R. ist das die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) anzuzeigen. Das Unterlassen dieser Anzeige ist gemäß § 22 Abs. 1 SächsKrWBodSchG eine Ordnungswidrigkeit und kann nach § 22 Abs. 2 SächsKrWBodSchG mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 EUR geahndet werden.

Referat 23.2 – Forst, Jagd und Landwirtschaft

Bereich Landwirtschaft:

Bearbeiter: Frau Sitarzik, Tel.: 03731 / 799 4156

Grundsätzlich stimmt der Bereich Landwirtschaft der o. g. B-Planung zur Errichtung des Feuerwehrdepots zu.

Allerdings sollte seitens der Planungsträgerin nochmals geprüft, inwieweit die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nicht evtl. doch mittels anerkannter und schon bestehender Ökokontomaßnahmen möglich sind. Grund ist, dass die Inanspruchnahme von Weideflächen nach Möglichkeit vermieden werden sollte (siehe hierzu auch aktuelle Fassung zum Landesentwicklungs- und Regionalplan).

Im Falle eines weiteren Festhaltens an den derzeit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die bisherigen Ausführungen im Begründungsteil sind bislang nicht ausreichend und sind noch zu ergänzen. In diesem Zusammenhang ist die Unvermeidbarkeit der Inanspruchnahme von Weideflächen städtebaulich näher zu begründen. Hierzu sollte nicht nur im Umweltbericht (eigenständiger Teil) dargelegt werden, warum seitens der Planungsträgerin keine Ökokontomaßnahmen möglich sind bzw. welche bei der Alternativprüfung betrachtet wurden.
- Die zukünftige Inanspruchnahme der Flächen und alle weiteren mit der zukünftigen Bebauung zusammenhängenden Maßnahmen sind mit dem Eigentümer und Pächter rechtzeitig abzustimmen.

Bereich Forst:

Bearbeiter: Frau Karschunke, Tel.: 03731 / 799 3659

Die Belange des Forsts werden durch die o. g. B-Planung nicht betroffen.

Referat 23.5 – Immissionsschutz

Bearbeiter: Frau Wagner, Tel.: 03731 / 799 4055

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der beantragten Form bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Niederwiesa beabsichtigt zur Errichtung eines neuen Feuerwehrdepots die Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan ist erforderlich, da das Plangebiet im Außenbereich liegt.

Begründung:

Grundlage der Beurteilung der vorliegenden Planung bildet das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen u. a. dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.

Nach § 3 BImSchG sind Immissionen als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Dementsprechend ist zu prüfen, ob von dem Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen können, die in der Umgebung zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte führt. Ebenso ist eine Prüfung erforderlich, ob das Planungsgebiet erheblichen Immissionen ausgesetzt ist, die als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen sind.

Im Planungsgebiet soll keine schutzbedürftige Nutzung eingerichtet werden, so dass eine Ermittlung und Bewertung der einwirkenden Immissionen entbehrlich ist.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Schallimmissionsprognose angefertigt, die weiterhin unverändert Bestand hat. Die Prognose untersucht mehrere Betriebssituationen des zukünftigen Depots. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass lediglich im Einsatzfall unter der Verwendung des Martinshorns es zu (sehr deutlichen) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt. Die im Gutachten getroffenen Emissionsansätze sowie die ermittelten Beurteilungspegel können aus fachlicher Sicht nachvollzogen und bestätigt werden.

Allerdings muss dem Gutachten in einem Punkt widersprochen werden. Im Rahmen des Richtwertvergleichs der Variante 3 (Einsatz im Nachtzeitraum) berücksichtigt der Gutachter die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse. In Nr. 7.2 TA Lärm werden seltene Ereignisse definiert. Demnach wird ein seltenes Ereignis als voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage definiert. Zwar ist eine Voraussehbarkeit der Einsatzfahrten im Nachtzeitraum gegeben, allerdings stellt der Nachtbetrieb nach fachlicher Einschätzung keine Besonderheit dar. Dieser gehört zum Aufgabenspektrum einer normalen Feuerwehr. Allein aufgrund der Anzahl der Einsätze kann es nicht als seltenes Ereignis definiert werden. Die Obergrenze für seltene Ereignisse nach der TA Lärm ist zehnmal im Jahr. Demnach müsste offenbleiben wie der elfte und alle weiteren Nachteinsätze eines Kalenderjahres zu bewerten wären.

Maßgeblich ist diese Bewertung nach den seltenen Ereignissen jedoch nicht, da der Gutachter im Kapitel 7.2 ausführlich darstellt, aus welchen Gründen eine Bewertung nach den Maßstäben der TA Lärm für den Einsatzbetrieb (Alarmfall) nicht zielführend ist. Die dargestellte Rechtsprechung, welche durch zusätzliche Urteile gestützt werden kann, geht davon aus, dass der Einsatzbetrieb nicht nach den Maßstäben der TA Lärm zu beurteilen ist. Demnach sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG anzusehen. Diese Ausführungen können aus fachlicher Sicht bestätigt werden.

Nichtsdestotrotz wird dargestellt, dass die Feuerwehr als Nutzer des Feuerwehrdepots sich freiwillig zur Einhaltung eines Lärminderungskonzeptes verpflichtet. Dies soll die auftretenden Geräuschimmissionen auf ein Mindestmaß beschränken. Die aus fachlicher Sicht festsetzbaren Regelungen dieses Minderungskonzeptes wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Anregung:

Zum besseren Verständnis und Nachvollzug des Gutachtens für einen Dritten könnten sich im Zusammenhang mit den vorgenannten Ausführungen zum Nachtbetrieb entsprechende Aussagen im Begründungsteil anbieten.

zu aHU → allgemeine Hinweise für die Ebene der Umsetzung der Planung:

Referat 20.1 - Bauantragsbearbeitung

Bearbeiter: Herr Kluge, Tel.: 03731 / 799 1924

Bauordnungsrechtliche Belange stehen der vorliegenden Planung nach Durchsicht/Prüfung der Unterlagen nicht entgegen.

Hinweis:

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist für die Erlangung der baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens das Verfahren nach § 62 SächsBO (Genehmigungsfreistellung) zu führen. Erforderliche Unterlagen hierzu definiert § 2 der Durchführungsverordnung zur SächsBO.

Referat 21.1 – Straßenbau und Straßenverwaltung

Bearbeiter: Herr Löbel, Tel.: 03731/ 799 6695

Unter Beachtung Nachstehendem bestehen seitens des Referates Straßenbau und Straßenverwaltung keine Einwände hinsichtlich der vorliegenden B-Planung.

Hinweis:

Das Referat Straßenbau und Straßenverkehrsrecht ist entsprechend an der Ausführungsplanung zur Anbindung an die angrenzende Kreisstraße zu beteiligen, wenn die Anbindung ausgebaut werden soll. Die Abstimmung hierzu soll anhand eines aussagefähigen Lageplanes für die Anbindung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

André Wanzek
Sachbearbeiter
Bau-/Bauleitplanung

Anlage: *Wasserrechtliche Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG (Referat 23.3)*