T1

Landkreis Nordsachsen

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

IBS GmbH Eilenburg
Angela Sawatzki
OT Pehritzsch, Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Landratsamt

Dezernat:	Bau und Umwelt
Amt:	Bauordnungs- und Planungsamt SG Planungsrecht/Koordinierung
Datum:	04.02.2019
Ihre Nachricht vom:	18.12.2018
Ihr Zeichen:	
Aktenzeichen:	2018-06180
Bearbeiter:	Frau Seidel
Zimmer:	379
Telefon:	03421 - 758 3131
Telefax:	03421 758 85 3110
E-Mail*:	Uta.Seidel@lra-nordsachsen.de
Besucheranschrift:	Dr. Belian Straße 4, 04838 Eilenburg

Bebauungsplan „Betriebsgelände der Neubert Orthopädie-Technik GmbH & Co. KG und eine Teilfläche des ehemaligen Waldkrankenhauses“ Bad Düben
Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 18.12.2018
- Planzeichnung Entwurf (M 1: 500) einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 23.11.2018

Sehr geehrte Frau Sawatzki,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**
  SG Planungsrecht/Koordinierung
  SG Bauordnung
  SG Denkmalschutz
- **Umweltamt**
  SG Abfall/Bodenschutz
  SG Immissionsschutz
  SG Naturschutz
  SG Wasserrecht
- **Ordnungsamt**
  SG Brandschutz
  SG Untere Forstbehörde

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

Bauordnungs- und Planungsamt

SG Planungsrecht/Koordinierung

Bezüglich der Änderungen der Entwurfsfassung im Vergleich zum Entwurf vom 03.05.2012 gibt es aus planungsrechtlicher Sicht keine Hinweise oder Bedenken.

Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan (rechtskräftig am 04.04.2012) entwickelt und bedarf daher einer Genehmigung durch die zuständige höhere Behörde, das Landratsamt Nordsachsen.

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan gemäß § 10a Abs.1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist.

Entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und er soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über das zentrale Landesportal zugänglich gemacht werden (§ 10a Abs. 2 BauGB).

SG Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Betriebsgelände der Neubert Orthopädie-Technik GmbH & Co. KG und eine Teilfläche des ehemaligen Waldkrankenhauses“ der Stadt Bad Düben, Stand 23.11.2019:

Baugrundstücke müssen in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. eine einfache Grunddienstbarkeit im Grundbuch sind keine rechtliche Sicherung. In den hinteren Bereichen des Mischgebiets und des Allgemeinen Wohngebiets liegende Baufelder sind betroffen. Hier erfolgt eine unzulässige Verlagerung der Probleme auf ein Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren.

SG Denkmalschutz

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Wir bitten die bauausführenden Firmen für Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstige Erdarbeiten auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

1 Tenor

Hinsichtlich der angegebenen geplanten Entsiegelungsmaßnahmen bestehen lediglich aus bodenschutzfachlicher Sicht Bedenken.

2 Sachstand und Bewertung

Aufgrund der Historie des Bebauungsplangebietes bei der die Untere Abfallbehörde wegen abfallrechtlicher Verstöße bei zahlreichen Überwachungen vor Ort war, ist sehr gut bekannt, dass die beiden westlichen Gebäudeteile sowie das ehemalige Eingangsgebäude des ehem. Waldkrankenhauses nicht mehr vorhanden sind. Momentan stellen sich die Flächen als entsiegelte Ruderalflächen dar. Ebenso ist das vormals nur im Rohbau errichtete Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes nicht mehr vorhanden und die zugehörige Fläche entsiegelt. Auch die unter 5.3. im Umweltbericht genannte Ausgleichsmaßnahme A 3 „Rückbau von Asphalt- und Betonwegen" ist unserer Meinung nach nicht in vollem Umfang anrechenbar, da zumindest der Richtung Norden abzweigende Weg im Maßnahmenplan als solcher gar nicht mehr existiert. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher aus unserer Sicht dahingehend zu überarbeiten.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollte die textliche Festsetzung 1.4 hinsichtlich der Gestaltung der Stellplätze insofern konkretisiert werden, dass diese Flächen zur Versickerung am Ort in teilversiegelter Bauweise hergestellt werden, da somit die Erfüllung der Bodenfunktionen auf diesen Flächen trotz Befestigung am ehesten gewährleistet werden können.
Die in den Textlichen Festsetzungen aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen A1 unter 1.6.1, A2 unter 1.6.2 sowie A3 unter 1.6.3 sind bereits abgeschlossen. Es ist daher zu prüfen, inwiefern hier tatsächlich anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

SG Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

1. Vorbemerkung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Stadt Bad Düben ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes entlang der Reinharzer Straße (östlich) vorgesehen. Als Art der baulichen Nutzung soll im nördlichen Teil des

Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und im südlichen Teil ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt werden.

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

2. Auswirkungen durch das Vorhaben

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ist nicht davon auszugehen, dass hiervon schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auf die Umgebung hervorgehen werden.

In Mischgebieten sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und Wohnnutzungen zulässig (vgl. § 6 BauNVO). Die Ausweisung eines Mischgebietes neben Wohngebieten entspricht dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG.
Ob das Betriebsgelände der Neubert Orthopädie - Technik GmbH & Co. KG mit der beabsichtigten Erweiterung durch ein Lager- und Werkstattbereich im Mischgebiet zulässig ist, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären und nicht im Rahmen eine qualifizierten (oder auch einfachen) Bebauungsplanes.

Um Übernahme folgender Hinweise in den Bebauungsplan wird 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 in den B-Plan aufgenommen werden.
Fundstelle:
http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf

b) Weiterhin 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.

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
- veränderbarer Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

3. Einwirkungen auf den Vorhabenstandort

Anlagen, welche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auf den Vorhabenstandort hervorrufen können, sind der unteren Immissionsschutzbehörde nicht bekannt.

SG Naturschutz

Das Plangebiet umfasst ca. 3,07 ha im Bereich der Reinharzer Straße in Bad Düben. Das Plangebiet ist teilweise schon mit Lager-, Wohn- und Werkstattgebäuden bebaut und auf dem Gelände des ehemaligen Waldkrankenhauses ist teilweise alter Gebäudebestand vorhanden.
Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den §§ 23 bis 30 und 32 BNatSchG sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 22a SächsNatSchG, 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.

Im Umweltbericht erfolgte die Bewertung des Eingriffs und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 BNatSchG. Die in den textlichen Festsetzungen (Punkt 1.6 -Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB- hier Entsieglungsmaßnahmen A 1 - A 3, Aufforstung A 4, Artenschutz für Reptilien A 5 und Punkt 1.7 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20- Artenschutzmaßnahmen A6 und A7 sowie Gehölzschutz) sind nachvollziehbar und ermöglichen die Kompensation des Eingriffs.

Im Umweltbericht wurde im Punkt 2.2.3, Seite 8 ausgeführt, dass Laichgewässer von Amphibien im Geltungsbereich des B-Planes sowie im gesamten Gelände des ehemaligen Waldkrankenhauses nicht vorhanden sind. Das im Messtischblatt verzeichnete Gewässer auf der ehemaligen zentralen Freifläche ist zwar verlandet und mit Gehölzen überwachsen, stellt jedoch nachweislich ein Laichhabitat dar. Somit ist der Geltungsbereich als potentieller Sommerlebensraum für Amphibien betroffen.
Der Umweltbericht ist dahingehend zu ergänzen und mit Maßnahmen zu untersetzen, welche geeignet sind, Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

SG Wasserrecht

SB Abwasser

Das gesamte Gebiet ist abwassertechnisch erschlossen, so dass ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung des ZAWDH Bad Düben möglich ist.

Regenwasser muss auf den eigenen Grundstücken großflächig versickert oder genutzt werden. Einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf es hierfür bei Einhaltung der technischen Regeln nicht.

Auch das von der Straße anfallende Regenwasser ist großflächig zu versickern.
Erfolgt die Versickerung mittels technischer Anlagen (Rohrrigolen...) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

So wie in der Begründung zum B-Plan beschrieben, ist der Baugrund im Bereich des B-Planes nach örtlichen Erfahrungen grundsätzlich versickerungsfähig.

SB Oberflächengewässer

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nicht betroffen. Das Vorhaben befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG.

SB wassergefährdende Stoffe / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen.
Die Zulässigkeit geothermischer Anlagen, die im Erläuterungsbericht erwähnt werden, ist einzelfallbezogen in separaten wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Zusammenfassung:

Zum B-Planentwurf bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken.

Ordnungsamt

SG Brandschutz

Aus Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind nachfolgend dargestellte Aspekte und die damit im Zusammenhang stehenden Schutzziele, welche sich aus den §§ 3 und 14 der SächsBO ergeben, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

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 Feuerwehr" mit Stand Dezember 2017, 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 m^3/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 Mindestlöschwasserbedarf von 48 m^3/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 Feuerwehrzufahrten 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.

SG Untere Forstbehörde

Die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Nordsachsen gibt zum o.g. Vorhaben im Rahmen der Beteiligung der Behörden folgende Stellungnahme ab:

1. Auf dem Flurstück 2/14 der Gemarkung Bad Düben Flur 3 befindet sich Wald. Dieser Wald muss fast vollständig umgewandelt werden um den Waldabstand zum südlich angrenzenden Baufenster auf dem Flurstück 2/11 herzustellen. Im Entwurf des BPL vom 23.11.2018 liegt auf der umzuwandelnden Fläche (Flurstück 2/14) ebenfalls ein Baufenster. Dies ist aus forstrechtlicher Sicht nicht möglich, da im Norden Wald angrenzt und der Waldabstand zu diesem Baufenster nicht eingehalten werden kann.

2. Das Gebäude der ehemaligen Ambulanz auf dem Flurstück 2/39 wurde bereits abgerissen, auf dem restlichen Gelände befindet sich ebenfalls Wald welcher bei Bedarf umgewandelt werden muss. Das Baufenster im Entwurf des BPL wurde um 90° gedreht. Diese Lage ist aus forstrechtlicher Sicht nicht möglich, da im Süden Wald angrenzt und der Waldabstand zu diesem Baufenster nicht eingehalten werden kann. Man kann die Lage und Größe des Baufensters anpassen, oder wenn der im Süden befindliche Wald umgewandelt werden soll, dann muss er Teil des Bebauungsplans sein.

3. Das Baufenster im Mischgebiet beinhaltet unter anderem das Flurstück 45/76 der Gemarkung Bad Düben Flur 4. Dies ist aus forstrechtlicher Sicht nicht möglich, da im Osten Wald angrenzt und der Waldabstand zu diesem Baufenster nicht eingehalten werden kann. Man kann auch hier entweder die Lage und Größe des Baufensters anpassen, oder den BPL um den im Osten befindliche Wald erweitern um diesen umzuwandeln.

4. Auf dem Flurstück 45/91 befindet sich ein Gebäude welches aus forstrechtlicher Sicht Bestandsschutz hat (vorbehaltlich baurechtlicher Belange). Bei einer Erweiterung kommt dies einem Neubau gleich. Aus dem Grund muss auch dieses Baufenster die Waldabstandsregelung von 30m zum südlich und östlich gelegenen Wald einhalten. Auch hier kann man entweder die Lage und Größe des Baufensters anpassen, oder den BPL um die betreffenden Waldflächen erweitern um diese umzuwandeln.

Die beigefügte Karte zeigt die oben genannten Konfliktbereiche auf.

Aufgrund der oben genannten Änderungen muss die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überarbeitet werden. Weiterhin geben wir den Hinweis, dass im Entwurf vorgesehene Ausgleichsflächen bereits bewaldet sind und somit nicht mehr als Ersatzfläche zur Verfügung stehen (siehe Ergänzung).

Im Bebauungsplan unter 7.2 Überbaubare Grundstücksflächen steht: „Geringfügige Überschreitungen bis 1,5 m aller Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden. Ebenfalls ist die Überschreitung der Baugrenzen mit der Anlage von Stellflächen und Garagen im gesamten Geltungsbereich des B-Plans zulässig." Diesen Äußerungen stimmt die Untere Forstbehörde nicht zu, denn auch untergeordnete Gebäudeteile oder eine

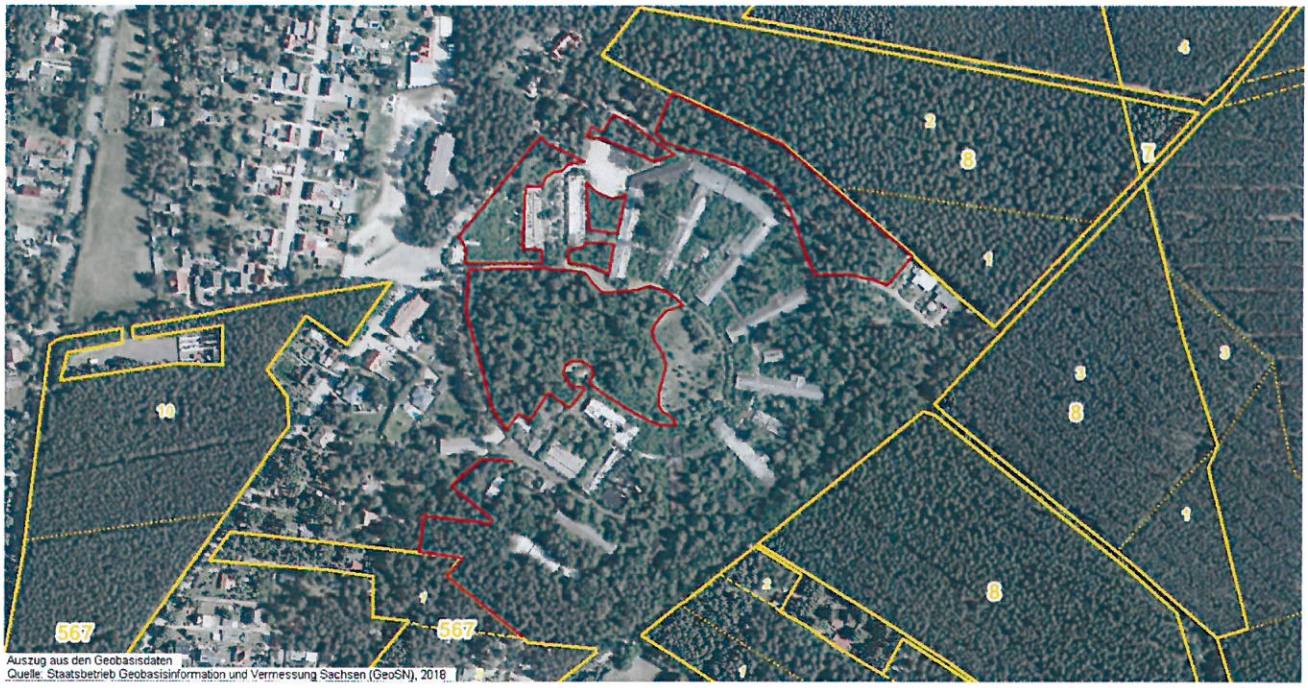
Garage sind Gebäude, welche den 30 m Abstand zum Wald nach §25(3) SächsWaldG einhalten müssen.

Aus den oben genannten Gründen stimmt die Untere Forstbehörde dem Vorhaben aus forstrechtlicher Sicht nicht zu.

Ergänzung:

Die Untere Forstbehörde möchte darauf hinweisen, dass die Waldumwandlungserklärung vom 20.08.2012 keine Gültigkeit besitzt. Grund dafür ist die nicht eingetretene Rechtskraft des Bebauungsplans (Entwurf vom 2012). Weiterhin ist durch die Änderung der Fläche des BPL eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten.
Aus diesem Grund muss die Stadt Bad Düben einen erneuten Antrag für eine Waldumwandlungserklärung stellen.

Beigefügt finden Sie eine Karte mit den aktuellen Waldflächen rot und gelb umrandet im betroffenen Gebiet.



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

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

Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLPlG, weisen wir darauf hin, dass der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, als Oberer Raumordnungsbehörde ein Exemplar der rechtskräftigen Satzung zu übergeben ist.

Mit freundlichen Grüßen

Trauzettel
Amtsleiter