

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner



Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung
Datum: 14.04.2021
Ihre Nachricht vom: 26.02.2021
Ihr Zeichen: 19-045
Aktenzeichen: 2021-06034
Bearbeiter: Herr Klewe
Zimmer: 378
Telefon: 03421 - 758 3132
Telefax: 03421 758 85 3110
E-Mail*: Thomas.Klewe@lra-nordsachsen.de
Besucheranschrift: Dr.-Belian-Straße 4, 04838 Eilenburg

**Vorzeitiger Bebauungsplan „Gewerbebebauung Kömmlitzer Str. 2“ der Gemeinde Rackwitz
Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 26.02.2021
- Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kömmlitzer Str. 2“ in der Fassung vom Oktober 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

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

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 Untere Forstbehörde
- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**
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

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbebebauung Kömmlitzer Str. 2“ der Gemeinde Rackwitz wird der rechtskräftige VEP Gemarkung Schladitz Flur 4 (Firma Peri) und ein Teil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Schladitzer Flur überplant. Ziel der Planung sind kleinere Erweiterungen des Gewerbebetriebes auf den bereits versiegelten Flächen und die Ausräumung des Missverhältnisses zwischen vorhandener und zulässiger Flächenversiegelung.

Sofern noch nicht erfolgt, sind die obere Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen und der Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen zu beteiligen.

Zum Vorentwurf ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise und Anmerkungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Zur Begründung:

Im Punkt 2 städtebauliches Konzept werden die vorhandenen Nutzungen der Firma Peri aufgezählt. Diese Nutzungen sollen sich nach den Ausführungen im Außenbereich befinden. Bei dieser Aussage wird um Erläuterung gebeten, da die dem Landratsamt Nordsachsen bekannten Nutzungen der Firma Peri innerhalb der oben genannten rechtskräftigen städtebaulichen Satzungen der Gemeinde Rackwitz liegen.

Zu den Festsetzungen:

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 soll die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit einer maximalen Traufhöhe von 12 m festgesetzt werden. In Anbetracht der fehlenden Festsetzung einer Dachform/Dachneigung wird zu bedenken gegeben, dass somit auch weit höhere Baukörper durch eine fehlende Festsetzung einer maximalen First- oder maximalen Höhe baulicher Anlagen entstehen können. Besonders hinsichtlich der Ortsrandnähe, und der damit prägenden optischen Wirkung der Gebäude, wird daher angeregt, eine maximale Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, um möglichen Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhe vorzubeugen. Die definierte Ausnahmeregelung wäre für die benannten Anlagen weiterhin möglich.

In der Festsetzung 3.1 wird die abweichende Bauweise definiert. Diesbezüglich ergeben sich keine Einwände. Allerdings erfolgt der Nachsatz, dass Abstandsflächen einzuhalten sind, „es sei denn, dass aufgrund anderer Festsetzungen im Bebauungsplan bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden darf“.

Da der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen diesbezüglich trifft, stellt sich die Frage, welche anderen Festsetzungen ein Anbauen an die Grundstücksgrenze befördern würden. Eine Einschränkung wird ebenfalls durch die Begründung nicht ersichtlich. Es wäre daher zu überdenken, den Nachsatz wegfallen zu lassen.

Zu den Rechtsgrundlagen:

Die Angabe der Rechtsgrundlagen ist zu überprüfen. Beispielsweise wurde das BNatSchG zuletzt am 25.02.2021 geändert. Andernfalls empfiehlt sich der Nachsatz „in der derzeit gültigen Fassung“. Möglichen Gesetzesänderungen wäre auf diesem Wege vorgebeugt. Diese Angabe würde sich letztlich auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses beziehen.

SG Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbebebauung Kömmlitzer Str. 2" der Gemeinde Rackwitz, Stand 27.10.2020.

SG Denkmalschutz

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG ist im Planentwurf bereits enthalten.

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

Aus Sicht der UABB bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß den vorgelegten Unterlagen.

Von Seiten des vorsorgenden Bodenschutzes gibt es keine weiteren Forderungen, da das überplante Gelände bereits großflächig versiegelt ist. Die bodenbezogenen Vermeidungsmaßnahmen werden als geeignet angesehen.

Weitere Hinweise ergeben sich nicht, da abfallfachliche Belange vom Bebauungsplanverfahren nicht berührt werden und auch altlastenfachliche Belange im überplanten Bereich nicht von Belang sind.

SG Immissionsschutz

Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des SG Immissionsschutz gegen den Bebauungsplan bezüglich des Schallimmissionsschutzes Bedenken. Die Hinweise aus Nr. 4 dieser Stellungnahme sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

1. Vorbemerkung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 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 Nr. 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Durch die Gemeinde Rackwitz ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbebebauung Kömm-litzer Str. 2“ geplant. Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung Schladitz Flur 4 auf den Flurstücken 7/26, 7/30, 7/43 (teilweise), 8/13, 8/14, 8/17 und 8/18.

Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet geplant. Durch die planerischen Festsetzungen werden die Grundlagen zur Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebes geschaffen.

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 Schalltechnische Beurteilung

2.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist unter anderem Büronutzung vorgesehen. Des Weiteren sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig. Daher kommen als schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebietes Büro- und Schlafräume in Betracht. Von außerhalb wirken auf die schutzbedürftige Nutzung der Verkehrslärm der Güntheritzer Straße, der Fluglärm des Flughafen Leipzig/Halle, gewerblicher Lärm vom Gewerbegebiet „Schladitzer Flur“ ein. Weitere immissionsrelevante Geräuschimmissionen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Bürogebäude und Betriebswohnungen ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen.

2.2 Auswirkungen des Plangebietes

Zur Bewertung der vom Plangebiet auf diese Immissionsorte einwirkenden Schallimmissionen liegt eine Schalltechnische Untersuchung (ECO AKUSTIK GmbH; Auftragsnummer ECO 19 1 20 017 vom 19.02.2020) vor. Diese wurde seitens des SG Immissionsschutz geprüft und für plausibel befunden. Allerdings bestehen Bedenken, dass durch die Geräuschkontingentierung das vorhandene Gewerbe eingeschränkt wird.

Für die Gewerbefläche GE wurden die Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum bestimmt:

LEK,tags = 60 dB(A)

LEK,nachts = 42 dB(A)

Mit diesen Kontingenten ergeben sich an den relevanten Immissionsorten Immissionskontingente LIK, die niedriger als die Beurteilungspegel des vorhandenen Gewerbes sind (siehe Tabelle 7 der o. g. Schalltechnischen Untersuchung).

Des Weiteren wurde für den Tag- und Nachtzeitraum innerhalb der Richtungssektoren A (272,9° - 338,1°), B (338,1 - 344,6°), C (344,6 - 356,9), D (356,9 - 47,6) ein Zusatzkontingent von jeweils 1 dB und für den Richtungssektor E (47,6° - 272,9°) ein Zusatzkontingent von jeweils 9 dB vergeben.

Unter Berücksichtigung dieser Zusatzkontingente wird jedoch der Planwert am IO 03 im Tagzeitraum um 0,2 dB überschritten. Nach der Definition des Planwertes ist eine Überschreitung jedoch nicht zulässig (siehe: DIN 45 691, Nr. 3.5). Zudem würde an den Immissionsorten IO 1, IO 2 und IO 4 der vorhandene Gewerbebetrieb weiterhin leicht eingeschränkt werden.

Die Einschränkung des Betriebes bzw. die Überschreitung des Planwertes ist aus Sicht des SG Immissionsschutz auf einen zu konservativen Ansatz der Vorbelastung zurückzuführen.

Aus Sicht des Gutachters sind einzig die Geräuschemissionen des östlich angrenzenden Einzelhandelsmarktes für die Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung relevant. Diese Einschätzung wird auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung am 17.03.2021 vom SG Immissionsschutz geteilt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde angenommen, dass an allen Immissionsorten eine Vorbelastung von 52 dB(A) vorliegt. Dieser Annahme liegt die Baugenehmigung des Lebensmittelmarktes zugrunde. Aus dieser geht hervor, dass die Geräuschemissionen den o. g. reduzierten Immissionswert am Immissionsort im OT Neuschladitz (WA) nicht überschreiten dürfen.

Im vorliegenden Fall sollte aus Sicht des SG Immissionsschutz die Vorbelastung näherungsweise an allen Immissionsorten bestimmt werden. Hierfür ist es ausreichend, wenn für das Grundstück des Lebensmittelmarktes ein Flächenschalleistungspegel bestimmt wird, mit dem der Immissionsrichtwert am nächstgelegenen Immissionsort (hier: Bebauungsplan „Wohngebiet Neu-Schladitz“, südliche Bebauungsgrenze der Planfläche D1) um 3 dB unterschritten wird (Berücksichtigung Vorbelastung der PERI GmbH). Daraus ergibt sich für jeden Immissionsort aufgrund der zunehmenden Entfernung zur Geräuschquelle eine niedrigere Vorbelastung als im konservativen Ansatz.

Im SG Immissionsschutz wurde - unter Berücksichtigung der o. g. Vorgehensweise - überschlägig mittels der Software IMMI 2020 der Fa. Wölfel eine Geräuschkontingentierung für die Immissionsorte IO 1 bis IO 4 für den Tagzeitraum durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch die immissionsortspezifische, niedrigere Vorbelastung höhere Planwerte ergeben. Darauf aufbauend würde sich für die GE-Fläche folgendes Emissionskontingent ergeben:

LEK, tags = 62 dB(A)

Die Ausweisung von Zusatzkontingenten in den Richtungssektoren A - D ist dann nicht mehr erforderlich. Die sich aus der überschlägigen Geräuschkontingentierung ergebenden LIK schränken weder den vorhandenen Betrieb ein (LIK > 52 dB(A)), noch überschreiten sie die Planwerte.

Es wird empfohlen, dass die Schalltechnische Untersuchung entsprechend o. g. Vorgehensweise überarbeitet wird.

3 Festsetzungen im Bebauungsplan

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7. „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“ (Arbeitsstand: 27.10.2020) werden Aussagen zu den Emissionskontingenten getroffen. Die Aussagen sind entsprechend den Ergebnissen einer neuen Geräuschkontingentierung zu überarbeiten.

4 Hinweise für die weitere Planung

Der Bebauungsplan fügt sich gemäß § 50 Satz 1 BImSchG aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nur dann in die Umgebung ein, wenn die Grundlagen der überarbeiteten Schallimmissionsprognose berücksichtigt und in den Bebauungsplan festgesetzt werden.

- a) Die Geräuschkontingentierung ist entsprechend der Bemerkungen unter Nr. 2.2 dieser Stellungnahme zu überarbeiten.
- b) Die Begründung des Bebauungsplans ist in diesem Umfang nicht ausreichend. Entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bedarf es einer Gliederung des Baugebietes. Diese Gliederung ist in der Regel dann gegeben, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Eine gebietsübergreifende Gliederung ist jedoch möglich. Hierfür ist die Begründung anzupassen (vgl. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
- c) Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend Nr. 3 dieser Stellungnahme zu überarbeiten.
- d) Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Bürogebäude und Betriebswohnungen ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen.

SG Naturschutz

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Die Eingriffsbilanzierung im Punkt 5.3 des Umweltberichtes ist nachvollziehbar und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden bestätigt.

Die Kompensationsmaßnahmen nach Punkt 5.2 des Satzungsentwurfes entsprechen den naturschutzfachlichen Forderungen gemäß der §§ 14 und 15 BNatSchG und sind als verbindliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB zu übernehmen.

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).

In der Planung sollten noch folgende Hinweise berücksichtigt werden:

Für alle geplanten Lichtenanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht 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 nachaktive 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.

Mit Umsetzung der artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche potenzielle faunistische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

SG Wasserrecht

Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über die Anlagen des AZV Oberer Lober gewährleistet.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Betriebstankstelle am Standort ist der unteren Wasserbehörde bekannt. Die Tankstelle wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2012/2013 angezeigt. Weiterhin wurde die Tankstelle durch einen Sachverständigen geprüft.

Weitere Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, welche der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 unterliegt, sind nicht bekannt.

Hinweis zur Anzeigepflicht:

Zukünftig geplante AwSV-Anlagen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

Die Allgemeinen Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unter dem Punkt Hinweise sind zu beachten und einzuhalten.

Hinweise

Allgemeine Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

1. Beim Umgang mit wassergefährdende Stoffe müssen grundsätzlich folgende Vorschriften beachtet werden:

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) beachtet werden.

Technische Regel wassergefährdende Stoffe (TRWS) 779 „*Allgemeine technische Regelungen*“

2. In allen Arbeitsbereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Bodenflächen flüssigkeitsdicht und beständig gegenüber den verwendeten Stoffen hergestellt werden. Einschlägige technische Regel ist die technische Regel wassergefährdende Stoffe (TRWS)786 „*Ausführung von Dichtflächen*“

3. Alle wassergefährdenden Stoffe usw. sind so zu lagern, dass austretende Flüssigkeiten zurückgehalten werden (z. B. Lagerung auf Auffangwannen, in doppelwandigen Behältern oder in Räumen, die als Rückhalteeinrichtung konzipiert sind). Bindemittel sind vorzuhalten. Bei der Lagerung in Behältern muss berücksichtigt werden, dass auch beim Entleeren u. U. Flüssigkeiten austreten können. Diese Mengen müssen ebenfalls zurückgehalten werden. D.h. der Aufstellungsbereich um die Behälter muss hierfür ebenfalls flüssigkeitsdicht und beständig ausgebildet werden (bzw. die

Behälter sind dort aufzustellen, wo die Flächen sowieso aufgrund der Nutzung abgedichtet werden).

4. Alle Bauteile, die wassergefährdende Stoffe enthalten oder die mit solchen Stoffen verschmutzt sind, müssen ebenfalls so gelagert werden, dass austretende Flüssigkeiten zurückgehalten werden (z.B. Batterien, Motoren, Getriebe, Schrotte, usw.). Werden solche Teile im Freien gelagert, müssen diese Teile so gelagert werden, dass sie vor Niederschlag geschützt sind. Dies betrifft auch das Abstellen von Fahrzeugen, die so beschädigt sind, dass wassergefährdende Stoffe austreten können.

5. Jede Anlage ist anhand der maßgeblichen Wassergefährdungsklasse und dem Anlagenvolumen einer Gefährdungsstufe zuzuordnen (§ 39 Abs. 1 AwSV). Anhand der Gefährdungsstufe ist ermitteln, ob die Anlagen durch einen Sachverständigen zu prüfen sind (Anlage 5 AwSV) und ob die Anlage bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist (§ 40 AwSV) und ob die Anlage der Fachbetriebspflicht unterliegt (§ 45 AwSV). Für alle am Betriebsstandort vorhandenen Anlagen ist jeweils eine Anlagendokumentation gemäß § 43 AwSV zu führen.

Ordnungsamt

SG Untere Forstbehörde

Von dem oben genannten Vorhaben sind keine forstlichen Belange betroffen.

Die Untere Forstbehörde stimmt dem Vorhaben aus forstrechtlicher Sicht zu.

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

SG Brandschutz

Nach Sichtung der uns vorgelegten Unterlagen zu obigem Vorhaben 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.

Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 04.03.2021 zu obigem Vorhaben nehmen wir abschließend hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgend Stellung:

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 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. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge 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 (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens **96 m^3/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 Feuerwehzufahrten 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 dass die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.

Mit freundlichen Grüßen



Klewe
Sachgebietsleiter

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Büro Knoblich
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner



Ihr Ansprechpartner
Robby Lotzmann

Durchwahl
Telefon +49 341 977-3420
Telefax +49 341 977-1199

robby.lotzmann@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
L34-2417/263/18

Leipzig,
6. April 2021

**Bebauungsplan „Gewerbebebauung Kömmlitzer Str. 2“ der Gemeinde
Rackwitz
Beteiligung der Raumordnungsbehörde im Verfahren nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Ihr Schreiben vom 26. Februar 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Entwurfsunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹.

Begründung

1. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013),
- Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPIWS 2008)
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen, Entwurf im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen 2008 in der Fassung vom 13. März 2020 (Beteiligungsentwurf; RPI L-WS)².

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

² Als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG ist die Fortschreibung des Regionalplans ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung.

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Braustraße 2
04107 Leipzig

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860

Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen
befindet sich ein gekennzeichnete
Parkplatz in der Braustraße.

*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails / elektro-
nische Dokumente sowie elektronische
Zugangswege finden Sie unter
www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.



2. Raumordnerische Bewertung

Mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde sich in der Planbegründung auseinandergesetzt. Durch die Planung wird insbesondere G 2.3.1.1 und G 2.3.1.2 LEP 2013 entsprochen, da zur bedarfsgerechten Erhaltung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes beitragen wird. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde sind keine raumordnerischen Konflikte im Zuge der Planung festzustellen.

3. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG³.

Ergänzende fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion.

Referat 35 L Baurecht – Ansprechpartner: Herr Eric Scheil, Tel. 0341 977 3530

Die textliche Festsetzung Nr. 7.4 nimmt Bezug auf eine DIN-Norm. In der Bebauungsplanurkunde sollte darauf hingewiesen werden, dass diese in der Gemeindeverwaltung (mit Angabe der Zimmer-Nr.) eingesehen werden kann, damit Betroffene in zumutbarer Weise Kenntnis von der Norm nehmen können⁴.

Der Schallimmissionsprognose sollte die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Neu-Schladitz“ zugrunde gelegt werden (nicht der Ursprungsplan von 1994). Auch die im Verfahren befindliche 4. Änderung mit einer geplanten Verkürzung der Lärmschutzwand sollte im Gutachten Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt und gemäß Plandokument und Tab. 3 der Begründung für das gesamte Gewerbegebiet von 3,4 ha Fläche mit einem einheitlichen Lärmemissionskontingent (L_{EK}) und Zuschlägen nach Richtungssektoren belegt. Es wird keine Gliederung nach unterschiedlichen L_{EK} vorgenommen. Aufgrund der fehlenden Gliederung fehlt der Festsetzung die gesetzliche Grundlage, da die Kontingentierung ausschließlich der Gliederung des Gebietes dient, was mit einem einheitlichen Kontingent nicht erreicht werden kann. Im Geltungsbereich wird kein Teilgebiet hinreichender Größe festgesetzt, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Betrieb ermöglichen. Solch ein Teilge-

³ § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde un- aufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

⁴ (BVerwG, Beschluss vom 18. August 2016 – 4 BN 24/16 –, juris)

biet ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zur Wahrung der grundsätzlichen Zweckbestimmung notwendig⁵. Das Vorliegen sollte im Entwurf klargestellt werden.

Auf die Möglichkeit nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, Festsetzungen zur Gliederung des Plangebietes auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander zu treffen, wird hingewiesen. Als Alternative zur internen Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zueinander, also extern gegliedert werden. Voraussetzung hierfür ist neben der Existenz eines entsprechenden Ergänzungsgebiets ein hierauf bezogener planerischer Wille der Gemeinde, der im Bebauungsplan selbst oder in seiner Begründung dokumentiert sein muss⁶. Es wird empfohlen, in der Begründung des Bebauungsplans auf die nicht kontingentierte Gewerbegebiete in Rackwitz hinzuweisen und klarzustellen, dass diese Gebiete als Bezugspunkte für eine externe Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dienen⁷. In der höchstrichterlichen Rechtsprechung⁸ ist anerkannt, dass ein Gewerbegebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach auch dann noch dem Typus eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 BauNVO entsprechen kann, wenn nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach Kommentarmeinung⁹ spricht viel dafür, dass dem Gliederungsanforderung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in dieser Konstellation bereits dann entsprochen ist, wenn mindestens ein Teilgebiet des Gebiets mit Emissionskontingenten ausgestattet ist, die jeden im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen, mithin also jeden das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb ermöglichen.

Der Umweltbericht umfasst nicht alle Inhalte gemäß der seit 11/2017 gültigen Anlage 1 zum BauGB. Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf die Belange gemäß alter Fassung, allerdings fehlen die Beschreibung und Bewertung sowie die Prognose zu den Buchstaben e bis h). Außerdem sollten insbesondere die Angaben zur Störfallrelevanz [Anlage 1 Nr. 2 b) ee) und d) BauGB] ergänzt werden.

⁵ „Leitsatz: 1. In einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmemissionskontingente (LEK) gegliederten Gewerbegebiet muss es nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zur Wahrung der grundsätzlichen Zweckbestimmung ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. (Rn.40-41)

2. Das ist regelmäßig nicht gewährleistet, wenn in einem insgesamt mehr als 6 ha großen Gewerbegebiet nur eine Teilfläche von etwa 1.200 m² mit einem hinreichenden LEK belegt ist. Eine solche Fläche ist schon wegen ihrer geringen Ausdehnung ungeeignet, die allgemeine Zweckbestimmung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes zu wahren. (Rn.72)

3. Ein durch LEK gegliedertes Gewerbegebiet, das nur unter ganz speziellen organisatorischen Voraussetzungen sich tatsächlich für alle Gewerbebetriebe eignen könnte, erfüllt die Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht. (Rn.77)“ (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17. August 2020 – 2 D 25/18.NE –, juris)

⁶ Petz, jM 2019, S. 67-68: Anmerkung zu BVerwG 4. Senat, Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16

⁷ Külpmann, jurisPR-BVerwG 8/2018 Anm. 6 zu BVerwG 4. Senat, Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16

⁸ BVerwG, Beschl. v.15.04.1987- 4 B 71/87

⁹ Petz, jM 2019, S. 68: Anmerkung zu BVerwG 4. Senat, Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16

Mit freundlichen Grüßen



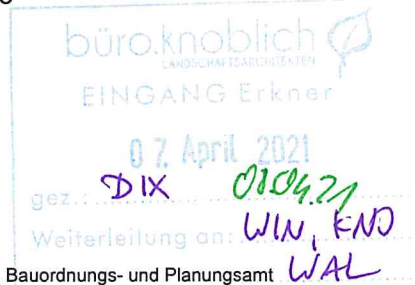
Robby Lotzmann
Referent

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Leipzig, 31.03.21

Regionale Planungsstelle

Bearbeiter: Frau Paterson
E-Mail: paterson@rpv-vestsachsen.de
Telefon: (03 41) 33 74 16 21



nachrichtlich: LRA Nordsachsen, Bauordnungs- und Planungsamt
LD Sachsen, Ref. 34L Raumordnung und Stadtentwicklung

Bebauungsplan „Gewerbebebauung Kömmlitzer Str. 2“ der Gemeinde Rackwitz
Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 26.02.2021, Ihr Zeichen: 19-045

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben übergaben Sie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen Planungsunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme.

Grundlagen dieser Stellungnahme sind:


- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPlig vom 11.12.2020

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält jedoch keine Festsetzungen zum Einzelhandel im Gewerbegebiet und ermöglicht damit nach § 8 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich die Ansiedlung jedweden Einzelhandels, der nicht § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich keine weiteren Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. habil. Andreas Berkner
Leiter Regionale Planungsstelle

büro.knoblich
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EINGANG Zschepplin
18. März 2021
gez.:
Weiterleitung an:
19-045

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE SACHSEN
Schloßplatz 1 | 01067 Dresden

bk – büro.knoblich Landschaftsarchitekten
Herrn Andreas Walter
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Ihr Ansprechpartner
Tim Tepper

Durchwahl
Telefon (0351) 4 84 30-503
Telefax (0351) 4 84 30-599

Tim.Tepper@
ofd.sachsen.de

Ihr Zeichen
Projekt. Nr.: 19-045

Ihre Nachricht vom
26. Februar 2021

Aktenzeichen
II.2-2552/21/03/15

Dresden,
15. März 2021

Rachwitz, Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbebebauung Kömmlitzer Straße 2“

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Walter,

wir bestätigen Ihnen den Eingang Ihres Schreibens vom 26. Februar 2021.

Nach Prüfung der Unterlagen in unserem Amt möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Tim Tepper M. A.
Gebietsreferent

Hausanschrift:
Landesamt für Denkmalpflege
Sachsen
Schloßplatz 1
01067 Dresden

www.denkmalpflege.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen über Straßenbahn-
haltestellen Theaterplatz, Altmarkt
und Pirnaischer Platz

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

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Büro Knoblich
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

**Stellungnahme zum Bauvorhaben
Rackwitz, Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbebebauung Kömm-
litzer Str. 2“, Lkr. Nordsachsen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das o.g. Bauvorhaben keine Einwände. Wir bitten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Wolfgang Brestrich
Referent

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

D/UD Nordsachsen

Ihr Ansprechpartner
Dr. Wolfgang Brestrich

Durchwahl
Telefon +493518926611
Telefax +493518926999

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

Ihr Zeichen
19-045

Ihre Nachricht vom
26.02.2021

Aktenzeichen
**(bitte bei Antwort ange-
ben)**
2-7051/63/92-2021/6366

Dresden,
09.03.2021



Hausanschrift:
**Landesamt für Archäologie
Sachsen**
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

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

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

*Kein Zugang für elektronisch sig-
nierte sowie für verschlüsselte elekt-
ronische Dokumente.

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

per E-Mail
beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de

Büro Knoblich, Büro Erkner
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Bebauungsplan „Gewerbebebauung Kömmlitzer Str. 2“ der Gemeinde Rackwitz - Vorentwurf Stand Oktober 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

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

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

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

- [1] Schreiben des Büros Knoblich Landschaftsarchitekten aus Erkner vom 26.02.2021, Herr Andreas Walter, mit digitalen Planungsunterlagen [2]
- [2] Gemeinde Rackwitz: Bebauungsplan „Gewerbebebauung Kömmlitzer Str. 2“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Schalltechnischer Untersuchung; Vorentwurf vom Oktober 2020
- [3] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse (Stand: 30.03.2021), 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)
- [4] Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG), § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. 2019 Nr. 4, S. 187 Fsn-Nr.: 662-5), Fas-

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +4935126122110
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/171/11

Dresden, 01.04.2021

*Täglich für
ein gutes Leben.*

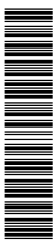
www.lfulg.sachsen.de

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

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-
stelle Pillnitzer Platz

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



2021/50565

sung gültig ab 22. März 2019

- [5] Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeolDG) vom 19.06.2020 (Bundesgesetzblatt 2020 Teil I Nr. 30, ausgegeben zu Bonn am 29.06.2020); gültig ab 30.06.2020
- [6] 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.
- [7] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 1 Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232) geändert worden ist.
- [8] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. November 2020 (BGBl. I S. 2502) geändert worden ist.
- [9] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG bestehen zu dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Gegenwärtig [6] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Bezüglich des Radonschutzes sind die unter dem Gliederungspunkt 2.1 angegebenen Anforderungen zu beachten. Zudem bitten wir um Berücksichtigung der Hinweise unter Punkt 2.2.

Weiterhin empfehlen wir die in Punkt 3 aufgeführten geologischen Hinweise in die weitere Planbearbeitung einzubeziehen.

Seitens des Fachbereiches Anlagensicherheit / Störfallvorsorge weisen wir auf die Informationen unter Punkt 4 hin.

Die Belange des Fluglärms sowie des Fischartenschutzes/ der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [7] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [8] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

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

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

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [9] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [7] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [9] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

2.2 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

Internet: 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.

3 Geologie

3.1 Hinweise

3.1.1 Allgemeine geologische Verhältnisse [3]

Im Planungsgebiet sind oberflächennah Geschiebemergel/-lehme der saalekaltzeitlichen Grundmoräne (unterer Teilvorstoß = Bruckdorfer Vorstoß) verbreitet, die von saalekaltzeitlichen Schmelzwassersanden unterlagert werden. Im Geschiebemergel/-lehm sind horizont- und mächtigkeitsvariable Schmelzwassersande eingelagert, die saisonbedingt grundwassererfüllt sein können (Schichtenwässer, Staunässe). Der anstehende Geschiebemergel/-lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren.

Der tiefere Untergrund wird von Tertiärablagerungen aus Tonen, Schluffen, Sanden und Braunkohle gebildet.

In Abhängigkeit von der Nutzungsgeschichte ist das Planungsgebiet unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind.

3.1.2 Baugrunduntersuchungen

Es wird angeraten, für Neubauten sowie Umbauten/Umnutzungen und Erweiterungen von Gebäuden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet wahrscheinlich in einem Bereich liegt, für den es einen Bergrechtlichen Betriebsplan für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Tagebaukomplex Delitzsch Süd-West / Breitenfeld gibt. Wir empfehlen, wenn nicht bereits erfolgt, das Sächsische Oberbergamt in Freiberg und die LMBV einzubeziehen und dort entsprechende Detailinformationen abzufragen.

3.1.3 Geogene Naturgefahren

Nach den Informationen des Geodatenarchivs [3] sind im Planungsgebiet natürliche Wasserabflussbahnen vorhanden (Abbildung 1). Sie haben nach unserem Informationsstand im Plangeltungsbereich bisher keinen erosiven Charakter gezeigt.



Abbildung 1: natürliche Wasserabflussbahnen (blau) [3],
(Quelle Topographie: https://geodienste.sachsen.de/wms_geosn_dtk-p-color/guest?)

Die Gefährdung durch oberflächige Massenbewegungen ist zu beachten, da die Erosion nicht nur die Oberbodenschicht beeinträchtigt, sondern im Zusammenhang mit Starkniederschlägen auch in den geologischen Untergrund eingreifen kann (z.B. Schlammströme).

3.1.4 Geothermiebohrungen

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Plangebietes beginnt dieser ab ca. 70...72 m NHN.

Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll.

Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe von ca. 40...45 m begrenzt werden.

3.1.5 Verfügbare Geodaten

Für das Planungsgebiet und sein Umfeld liegen uns Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor [3].

Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de

(Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die ebenfalls unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de eingesehen werden können.

3.1.6 Übergabe von Ergebnisberichten

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

3.1.7 Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an die zuständige Behörde nach § 8 Geologiedatengesetz (Geo-IDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten [5].

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

4 Anlagensicherheit/ Störfallvorsorge

4.1 Hinweis

Die Fa. PERI GmbH und PERI Vertrieb Deutschland GmbH & Co. KG plant kleine Erweiterungsmaßnahmen auf deren Firmengelände im betreffenden Gewerbegebiet. Diese fallen nach Prüfung nicht unter die Belange der Störfall-Verordnung(12. BImSchV), d.h. Lagerung von gefährlichen Stoffen und Tätigkeiten im Sinne dieser Verordnung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
i. V. Doreen Brandl
Sachbearbeiterin Grundsatzangelegenheiten

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



Sächsisches Oberbergamt
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

bk Büro Knoblich
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner



Ihr/e Ansprechpartner/-in
Carola Dörr

Durchwahl
Telefon: +49 3731 372-3110
Telefax: +49 3731 372-1009

carola.doerr@oba.sachsen.de *

Ihr Zeichen
19-045

Ihre Nachricht vom
26.02.2021

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
31-4146/4665/73-2021/8314

Freiberg,
11. März 2021

Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbebebauung Kömmlitzer Straße 2"

Gemarkung Schladitz, Gemeinde Rackwitz,
Landkreis Nordsachsen (lt. Lageplan)

Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange 2021/0400

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Dazu erhalten Sie folgende Stellungnahme:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer Fläche, die für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen ist. Es handelt sich um das Bergwerkseigentum „Breitenfeld“ (Feldnummer 3246, Bodenschatz Braunkohle). Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Schönhauser Allee 120 in 10437 Berlin zu beteiligen.

Außerdem liegt das Vorhaben innerhalb der Grenzen des Abschlussbetriebsplanes für den Braunkohletagebau Breitenfeld. Die LMBV-Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Walter-Köhn-Straße 2 in 04356 Leipzig als Bergbauunternehmer, ist am Vorhaben zu beteiligen.

Weiterhin befindet sich das Vorhaben in einem Gebiet, in dem sich durch die Einstellung der Braunkohletagebaue 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.

Hausanschrift:
Sächsisches Oberbergamt
Kirchgasse 11
09599 Freiberg

Lieferanschrift:
Brennhausgasse 8
09599 Freiberg

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>.



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

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

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

Da Ihr Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben von dem zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr
Bürosachbearbeiterin

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.



Industrie- und Handelskammer
zu Leipzig

IHK zu Leipzig | Goerdelerring 5 | 04109 Leipzig

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten
Hr. Andreas Walter
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Hauptgeschäftsführer

Bearbeiter:
Matthias Weiland

Telefon:
0341 1267-1265

Telefax:
0341 1267-1422

E-Mail:
weiland@leipzig.ihk.de

Ihre IHK Ident-Nummer:

Datum:
06.04.2021

Vorentwurf Bebauungsplan „Gewerbebebauung Kömmlitzer Str. 2“, Gemeinde Rackwitz, Landkreis Nordsachsen

hier: Beteiligung der TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Walter,

mit Schreiben vom 26.02.2021 informierten Sie uns über die Auslegung und Beteiligung der TöB am Verfahren des o. g. Bebauungsplanes mit der Bitte um Stellungnahme.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und Erweiterung des am Standort ansässigen Unternehmens (PERI Vertrieb Deutschland GmbH & Co. KG) zu schaffen. Die bislang über den Plangebiet (ca. 2,8 Hektar) liegenden Bauleitpläne gehen im neuen Bebauungsplan auf. Damit ergibt sich künftig eine vereinfachte bauplanerische Basis, was die Entwicklung vom betroffenen Unternehmen anbelangt. Dies betrifft z. B. die Pläne zur Errichtung weiterer kleinerer Hallen sowie die Neuordnung der Lagerflächen im Außenbereich.

Die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig befürwortet die vorliegende Planung.

Es ist dabei zu gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich-architektonisch einfügt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Bauleitplan ist mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen (§ 2 BauGB).

Zur weiteren Zusammenarbeit stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Thomas Hofmann