

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Büro Knoblich  
Landschaftsarchitekten  
Zur Mulde 25  
04838 Zschemplin

## Landratsamt

**Dezernat:** Bau und Umwelt  
**Amt:** Bauordnungs- und Planungsamt  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
**Datum:** 12.05.2021  
**Ihre Nachricht vom:** 12.04.2021  
**Ihr Zeichen:** 20-029  
**Aktenzeichen:** 2021-06074  
**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 „Ochelmitz West“ OT Ochelmitz Gemeinde Jesewitz Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 12.04.2021
- Planzeichnung Vorentwurf (M 1: 500) Stand 03.02.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht vom Februar 2021

Sehr geehrter Herr Rust,

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
- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**  
SG Brandschutz

Landratsamt Nordsachsen  
Hauptsitz:  
Schloßstraße 27  
04860 Torgau

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

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

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**

Überplant werden sollen Flächen die derzeit gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt sind, eine befestigte Zufahrt zu einer ehemaligen Tankstelle sowie ein Teil des ehemaligen Tankstellengebäudes am westlichen Ortsrand von Ochelmitz, Gemeinde Jesewitz. Dieser Bereich ist z.Z. bauplanungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Da es Interesse an weiteren wohnbaulichen Maßnahmen gibt, ergibt sich für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Zum vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes gibt es folgende planungsrechtliche Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Allgemein:

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West (2. Änd.) entwickelt, der eine Landwirtschaftsfläche darstellt. Er bedarf daher als vorgezogener Bebauungsplan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Nordsachsen (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

- Zur Planzeichnung:

#### Planzeichenerklärung:

Das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist in der Planzeichnung nicht zu finden. Daher ist das Planzeichen entweder nicht erforderlich oder sind diese Flächen evtl. in die Planzeichnung zu integrieren.

#### Textliche Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen unter 4. (dazu zeichnerische Festsetzung unter 5.) „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft“ sollten in der Begründung, wie bei allen anderen Festsetzungen auch, erläutert werden.

Da es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und auch keine vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB diesbezüglich genannt werden, bleibt zunächst offen, wer die Maßnahmen M 1 und M 2 umsetzen muss. Ist es der Bauherr des ersten neuen Wohnhauses, wie unter M 1 angeführt, oder die Gemeinde Jesewitz als planaufstellende Gemeinde? Das sollte im weiteren Verfahren dargelegt / festgesetzt oder in einer vertraglichen Vereinbarung geregelt werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die gesetzlichen Möglichkeiten der § 135a und 135b BauGB hin.

Bei der darin enthaltenen Kompensationsmaßnahme M 1 - Pflanzung einer Feldhecke - handelt es sich um eine externe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB. Die materiellen Voraussetzungen für einen Ausgleich an anderer Stelle, außerhalb des Bebauungsplanes, ergeben sich aus § 200a BauGB zu den Ersatzmaßnahmen. Die geplante Pflanzung einer Feldhecke in ca. 300 m Entfernung kann als eingriffsnaher Festsetzung gewertet werden.

Die Maßnahmefläche M 1 ist innerhalb der Planurkunde auf dem Beiplan und auf der Übersichtskarte ersichtlich. Sie stellt den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Für die nachfolgende ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist es deshalb notwendig, den Geltungsbereich und den sonstigen Geltungsbereich der Kompensationsfläche mit darzustellen. Es wird auf das Urteil des VGH Hessen (4 C 2399/15 Urteil vom 08.05.2017) verwiesen:

*Setzt ein Bebauungsplan zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte „Anstoßfunktion“ zu erreichen.*

#### Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke auf der Planurkunde wurden auf wenige Verfahrensschritte reduziert. Es wird dringend empfohlen, den gesamten Verfahrensablauf, zumindest in der Begründung, vollumfänglich zu dokumentieren. Diese spiegeln den Ablauf des Verfahrens wieder und sind für den Nachweis eines ordentlichen Verfahrens zwingend erforderlich.

- Zur Begründung:

#### Zu 2.2 Planverfahren

In die Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Genehmigung nach Satzungsbeschluss aufgenommen werden.

#### Zu 5.3. Flächennutzungsplanung

Rechtswirksam ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West (gen. 26.03.2018, bekanntgemacht am 13.04.2018). Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist (§ 8 Abs. 3 BauGB).

#### Zu 6. Geplante bauliche Nutzung

In diesem Kapitel werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dargelegt und begründet. Die textlichen Festsetzungen unter 4. (dazu zeichnerische Festsetzung unter 5.) „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft“ sind in der Begründung ebenfalls zu erläutern.

#### Zu 6.4. überbaubare Grundstücksfläche

Laut Begründung sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der festgesetzten Baugrenze, auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen und Carports - Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind - zulässig sein (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Zur besseren Anwendbarkeit wird empfohlen, diese beabsichtigte Regelung auch in die textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde aufzunehmen.

#### Zu 7. Erschließung

Die dargelegten notwendigen Erschließungsmaßnahmen, einschließlich der dafür notwendigen Gutachten, Genehmigungen usw., die von den Bauherren noch erbracht werden müssen, sollten bereits auf der Planurkunde (unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) erkennbar sein.

- Zum Umweltbericht:

Zum hier vorgelegten Vorentwurf wurde bereits der Umweltbericht beigelegt. Es wird davon ausgegangen, dass im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB der (ergänzte) Umweltbericht vorgelegt wird.

Die unter 7.1 angeführte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung müssen auf die Planurkunde aufgenommen werden. Da sie auch von den zukünftigen Bauherren beachtet und umgesetzt werden sollen, reicht es nicht aus, dass diese Maßnahmen lediglich im Umweltbericht angeführt werden.

Die in 7.3 angeführten Kompensationsmaßnahmen M 1 und M 2 sind bereits in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen worden. Zur Maßnahme M 1 sind planungsrechtliche Hinweise unter „Textliche Festsetzungen“ dieser Stellungnahme angeführt und zu beachten.

Für die nächsten Verfahrensschritte bitten wir folgendes zu beachten:

Die öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB muss die Angabe enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Das Gesetz (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) verlangt für diese Anstoßwirkung, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 - 4 CN 3.12; Urteil vom 29.09.2015 - 4 CN 1.15). Die thematische Gliederung kann sich dabei an der Liste der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientieren. Die Unbeachtlichkeitsregelung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 Alt. 2 BauGB kommt nur dann zur Anwendung, wenn einzelne Angaben gefehlt haben, nicht jedoch, wenn die Hinweise auf umweltbezogene Unterlagen in der Bekanntmachung überhaupt nicht enthalten sind.

Für die nachfolgende Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten, dass sowohl die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB als auch die Unterlagen zusätzlich in das Internet der Gemeinde und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind (siehe § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Die Nachweise, dass die Unterlagen im Internet und im zentralen Landesportal während der öffentlichen Auslegung einsehbar waren (§ 4a Abs. 4 BauGB), sollten der Verfahrensakte beigelegt werden.

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

### **SG Bauordnung**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Ochelmitz West" im Ortsteil Ochelmitz der Gemeinde Jesewitz, Stand 03.02.2021.

### **SG Denkmalschutz**

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Archäologische Belange finden in den Planungsunterlagen bereits hinreichend Berücksichtigung. Wir bitten den Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG beizubehalten.

Baudenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen.

### **Umweltamt**

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

Aus Altlastensicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Obwohl in der Begründung ausgesagt wird, dass die ehem. Tankstelle nicht überbaut werden soll, sollten, auch im Hinblick auf die zukünftige Flurstückseinteilung, die gegebenen Hinweise in den Bebauungsplan (Textteil) mit aufgenommen werden.

#### **Sachstand**

Im südlichen Teil des Flurstückes 30/1 befand sich ab 1972 eine landwirtschaftliche Tankstelle, die, bis zu deren Auflösung, von der LPG Jesewitz betrieben wurde. Die Altlastenkennziffer, unter welcher der Tankstellenstandort im SALKA eingetragen ist, lautet 74200286.

Im Rahmen der Altlastenerkundung fanden am Standort im Zeitraum von 1991 bis 1993 Untersuchungsmaßnahmen statt. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte kein weiterer durch altlastenrelevante Sachverhalte bedingter Handlungsbedarf abgeleitet werden, d.h. es waren keine Altlastenerkundungs- und/oder -behandlungsmaßnahmen mehr erforderlich. Im Jahr 2009 wurde der altlastenbedingte Handlungsbedarf für die ehemalige Tankstelle von der Fachbehörde mit „Archivieren im SALKA“ festgelegt.

Laut uns vorliegender Angaben wurde die Tankstelle nach 1994 noch als solche weiterbetrieben. Über die Nutzungssituation nach Abschluss der Altlastenerkundung sowie über etwaige Umbau- oder Rückbauarbeiten und zu eventuell ausgeführten Baugrunduntersuchungen im Tankstellenbereich liegen in der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Unterlagen vor.

## Hinweise

Für Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle wird die Einbeziehung einer fachgutachterlichen Baubegleitung empfohlen, die für die Einhaltung der abfallrechtlichen und bodenschutzrelevanten Bestimmungen zuständig ist. Falls der Rückbau der Tanks realisiert wird, ist von einem Fachgutachter eine Dokumentation darüber zu erstellen und der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Wenngleich laut Begründung zum Vorentwurf Pkt. 4.2 keine Überbauung der noch vorhandenen unterirdischen Anlagenteile der Tankstelle oder deren Rückbau erfolgen sollen, sollte zumindest die Lage der Tanks in die Plandarstellung aufgenommen werden, damit der Sachverhalt in der weiteren Planung berücksichtigt werden kann.

## **SG Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes - Schallschutz - bestehen keine weiteren grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung, wenn die folgenden Hinweise berücksichtigt werden. Die Stellungnahme zur Luftreinhaltung muss nachgereicht werden.

## Sachstand

Durch die Gemeinde Jesewitz ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Ochelmitz-West“ geplant. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Gemarkung Liemehna, Flur 5 auf den Flurstücken 29/4, 29/5 und teilweise 30/1. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Möglichkeit zur Bebauung der betreffenden Flurstücke mit Einfamilienhäusern und den dafür notwendigen Erschließungsflächen geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung ist entsprechend § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt sowie die gesunden Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.

## Betrachtungen zum Schall-Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

## Auswirkungen des Plangebietes

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen.

Aufgrund der möglichen Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Heizungsversorgung sollten aufgrund der möglichen Schallimmissionen, die von solchen Geräten ausgehen können, in die Begründung sowie in die Hinweise des B-Plans der „LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ aufgenommen werden.

Diesbezüglich bestehen keine Bedenken seitens des SG Immissionsschutz.

#### Einwirkungen auf das Plangebiet

Für die Beurteilung von Geräuschen auf den Vorhabenstandort wird die DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 (Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987, Beuth Verlag Berlin) herangezogen. Danach dürfen in allgemeinen Wohngebieten folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden:

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	55 dB(A),
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	45 dB(A) (für Verkehrslärm),
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	40 dB(A).

Auf den Vorhabenstandort wirken Geräusche durch Verkehrs- und gewerblichen Lärm ein. Direkt südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen die Anlagen der Agrargenossenschaft Jesewitz e.G. Hierbei handelt es sich um eine Biogasanlage mit zwei Blockheizkraftwerken und die zugehörigen Lagerflächen und -hallen. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 16 BImSchG wurde von der Agrargenossenschaft eine Schallimmissionsprognose „Erweiterung der Biogasanlage am Standort Ochelmitz“ der Lücking und Härtel GmbH vom 28.06.2017 (Berichtsnr.: 0018-G-01-28.06.2017/0) vorgelegt und vom SG Immissionsschutz als plausibel eingeschätzt. Aufgrund dieser Schallimmissionsprognose kann ausgesagt werden, dass sowohl tags als auch nachts die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbelärm im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.

Mit Hilfe von Verkehrszählenden des Landratsamtes Nordsachsen aus den Jahren 2016 und 2017 wurde die Belastung durch Straßenverkehrslärm durch die direkt südlich gelegene Liemehaer Straße abgeschätzt. Es kann ausgesagt werden, dass der o.g. schalltechnische Orientierungswert tags innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans nicht überschritten wird. Nachts kann bis etwa 13 m nördlich der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm überschritten werden. Hier werden direkt an der südlichsten Baugrenze Werte von ca. 48 dB(A) erreicht.

Die Schallimmissionen durch die südlich in ca. 2 km Entfernung verlaufende Bahnstrecke Leipzig - Torgau - Cottbus wird als untergeordnet angesehen.

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle kann Fluglärm nicht ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Nachtschutzgebietes gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 04.11.2004, der 1. Planfeststellungsänderung vom 09.12.2005 sowie der 7. Planfeststellungsänderung vom 17.07.2009 zum Ausbauprojekt der Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld des Flughafens Leipzig/Halle. In Anlehnung an die Lärmkartierung gemäß Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm kann der Fluglärm dahingehend eingeschätzt werden, dass im Nachtzeitraum Beurteilungspegel im Mittel zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) durch Fluglärm hervorgerufen werden.

Sport- oder Freizeitanlagen befinden sich im näheren Umkreis des Vorhabens nicht, entsprechender Lärm ist daher nicht zu befürchten.

### Hinweise

Im Bebauungsplan sollte auf die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 (Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987, Beuth Verlag Berlin) für Verkehrslärm im Bereich bis 13 m nördlich der Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachts hingewiesen werden. Direkt nördlich der Liemehnaer Straße können nachts Beurteilungspegel bis zu 48 dB(A) erreicht werden. Es sollte auf die Möglichkeit der „architektonischen Selbsthilfe“ durch Anordnung schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume auf die von der Liemehnaer Straße abgewandte Gebäudeseite verwiesen werden.

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Nachtschutzgebietes gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 04.11.2004, der 1. Planfeststellungsänderung vom 09.12.2005 sowie der 7. Planfeststellungsänderung vom 17.07.2009 zum Ausbavorhaben der Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld des Flughafens Leipzig/Halle liegt. In Anlehnung an die Lärmkartierung gemäß Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm können durch den Fluglärm im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von im Mittel zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) hervorgerufen werden. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Eine weitere Lüftung (z.B. dezentrales Lüftungssystem) wird empfohlen. Diese Angaben ersetzen nicht die erforderliche Fachplanung.

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass im genannten Bereich bis 13 m nördlich der Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 66 dB(A) entsprechend der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018, Beuth Verlag Berlin) und DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018, Beuth Verlag Berlin) vorliegt. Dies liegt an der unteren Grenze des Lärmpegelbereichs IV nach Tabelle 7 der DIN 4109-1. Der gesamte übrige Gültigkeitsgebiet des Bebauungsplans liegt aufgrund des nächtlichen Flugverkehrs des Flughafens Leipzig-Halle im Lärmpegelbereich III. Die Einhaltung der Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109-1 ist durch den Bauherrn sicherzustellen. Hierbei handelt es sich lediglich um Mindestanforderungen zum baulichen Schallschutz.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollte im Bebauungsplan auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und / oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) im „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund / Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Stand: 05.03.2020 hingewiesen werden. Dieser ist im Internet unter <https://www.lai-immissionsschutz.de/> (Punkt Veröffentlichungen, Physikalische Einwirkungen) zu finden.

### **SG Naturschutz**

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Randlage zum Ortskern von Ochelmitz der Gemeinde Jesewitz und umfasst eine Fläche von 3.579 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 29/4, 29/5 und teilweise 30/1 auf Flur 5 der Gemarkung Liemehna. Der Großteil des Plangebietes stellt sich als Gartenflächen dar. Diese sind unterschiedlicher Ausprägung.



Im Plangebiet befinden sich bereits Gebäude. Es handelt sich dabei um ein kleines, ehemaliges Tankstellen-Häuschen. Im südlichen Bereich des Flurstückes 30/1 ist zudem eine Zufahrtsfläche zur ehemaligen Tankstelle und der Maschinen- und Gerätehalle im Osten des Flurstückes vorhanden.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets für bis zu 4 Einfamilienhäuser,
- Ausnutzen der vorhandenen Erschließung,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und
- Einbindung in die Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen und Ausgleich der Eingriffe.

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

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele sind aufgrund der eingebundenen Lage des Plangebietes in die vorhandene Ortslage nicht zu erwarten.

Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH-relevanter Aspekte für die Umweltprüfung (Scoping) sind nicht betroffen. Weitere Forderungen zur Betrachtung von Fauna, Flora, Biodiversität sowie des Landschaftsbildes für die Umweltprüfung (Umweltbericht) werden durch die Untere Naturschutzbehörde nicht erhoben.

Die Beeinträchtigungen wurden nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als einfache Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung bewertet und mit Kompensationsmaßnahmen untersetzt. Es ist eine Feldhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 268 der Gemarkung Liemehna Flur 5 mit einer Flächengröße von 690 m<sup>2</sup> (7,5 x 92 m) anzulegen (M 1). Diese Maßnahme wurde im Pkt. 4.1 der textlichen Festsetzungen (Planteil B) festgeschrieben.

In der Planung sollten noch folgende Hinweise berücksichtigt werden:

Für alle geplanten Lichtanlagen 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.

Die Festsetzung des Verzichtes auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen ist aus fachlicher Sicht wünschens- und empfehlenswert.

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

#### 1. Geometriedaten

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

#### 2. Sachdaten

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

### **SG Wasserrecht**

#### Entwässerung (Schmutzwasser/Regenwasser)

In den B-Plan-Unterlagen ist kein Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für die geplante Regenwasserversickerung und mögliche Abwasserversickerung bei dezentralen vollbiologischen Kleinkläranlagen erbracht. Stattdessen sollen erst in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren konkrete Untersuchungen erfolgen.

Dem kann im Sinne einer gesicherten Erschließung und aus Sicht des Gewässerschutzes nicht zugestimmt werden.

Im B-Plan sind bereits Aussagen zur Versickerungsfähigkeit zu treffen und mit geeigneten Nachweisen zu belegen. Sofern der Nachweis der Versickerungsfähigkeit für die Regenwasserentsorgung und für die Schmutzwasserentsorgung nicht erbracht werden kann, sind Alternativen bereits bei der B-Plan-Aufstellung einzuplanen.

## Grundwasser

Ein regional bedeutsames und noch weitestgehend ungenutztes Grundwasservorkommen ist in Nordsachsen innerhalb der ca. 20 bis 40 m mächtigen Glimmersand- und Glaukonitsandschichten der sogenannten Cottbus-Formation des Oberoligozäns bzw. Untermiozäns innerhalb der tertiären Schichten gegeben.

Dieser wichtigste tertiäre Grundwasserleiterkomplex, welcher auch als Grundwasserleiter GWL 5 bezeichnet wird, erstreckt sich von Südbrandenburg über die Altkreise Torgau, Eilenburg und Delitzsch, also den Bereich Nordwestsachsens und somit auch über den Bereich des gegenständlichen B-Plan-Gebietes. Der Schutz dieses qualitativ bedeutenden Grundwasservorkommens wird durch eine mächtige überlagernde Abfolge aus Tonen und Schluffen gewährleistet.

Vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Nutzungen in den quartären Grundwasserleitern potentiell einem hohem Gefährdungspotenzial u. a. durch intensive Landwirtschaft, Rohstoffabbau und Gewerbeanlagen, Abfallbeseitigungsanlagen, Militäraltanlagen und Verkehrsstrassen ausgesetzt sind, kommt dem Schutz dieser qualitativ bedeutsamen Grundwasserressource, speziell auch für nachfolgende Generationen, in Hinblick auf die Daseinsvorsorge eine besondere Bedeutung zu.

Ziel ist es daher, Aufschlussbohrungen zum Zweck der geothermischen Nutzung teufenmäßig dahingehend zu begrenzen, dass eine Mindestmächtigkeit stauender Deckschichten von  $\geq 5$  m erhalten bleibt. Begründet ist dies mit dem nicht gänzlich zu verhindernden Restrisiko anthropogener Einträge infolge der Herstellung und/oder des Betriebes von Geothermieanlagen.

Die weitflächige Verbreitung des Grundwasservorkommens, die hohe Schutzfunktion der Deckschichten des GWL 5 sowie dessen gute Ergiebigkeit und Qualität ermöglichen die Nutzung für die Trinkwasserversorgung durch kommende Generationen und sollte dieser daher ausschließlich vorbehalten bleiben.

Konkret bedeutet dies, dass im B-Plan-Gebiet "Ochelmitz West" Erdwärme(sonden)anlagen nur bis zu einer Tiefe von 50 m unter Geländeoberkante zugelassen werden können.

## Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

### **SG Brandschutz**

Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen zu obiger Planung bestehen Seitens des Sachgebietes 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.

Zur Planung wird abschließend hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgend Stellung bezogen:

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.

2. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m<sup>3</sup>/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens **48 m<sup>3</sup>/h** bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

**Im Laufe des Aufstellungsverfahrens ist der tatsächliche Löschwassernachweis durch ein aktuelles Protokoll zu erbringen.**

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

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.

Mit freundlichen Grüßen

Seidel  
Sachbearbeiterin

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Büro Knoblich  
Landschaftsarchitekten  
Zur Mulde 25  
04838 Zschemplin

## Landratsamt

**Dezernat:** Bau und Umwelt  
**Amt:** Bauordnungs- und Planungsamt  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
**Datum:** 18.05.2021  
**Ihre Nachricht vom:** 12.04.2021  
**Ihr Zeichen:** 20-029  
**Aktenzeichen:** 2021-06074  
**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 „Ochelmitz West“ OT Ochelmitz Gemeinde Jesewitz Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 12.04.2021
- Planzeichnung Vorentwurf (M 1: 500) Stand 03.02.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht vom Februar 2021

Sehr geehrter Herr Rust,

ergänzend zur Stellungnahme vom 12.05.2021 erhalten Sie die Nachreichung der Stellungnahme des SG Immissionsschutz zur Luftreinhaltung.

#### Umweltamt

#### **SG Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes - Luftreinhaltung - bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Die gegebenen Hinweise sollten jedoch in der weiteren Planung Beachtung finden.

#### Betrachtungen zur Luftreinhaltung

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete,

Landratsamt Nordsachsen  
Hauptsitz:  
Schloßstraße 27  
04860 Torgau

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

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

insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

#### Auswirkungen des Plangebietes

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen.

#### Einwirkungen auf das Plangebiet

Direkt südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen die Anlagen der Agrargenossenschaft Jesewitz e.G. Hierbei handelt es sich um eine Biogasanlage mit zwei Blockheizkraftwerken und die zugehörigen Lagerflächen und -hallen.

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 16 BImSchG wurde von der Agrargenossenschaft eine Immissionsprognose für Geruch mit Ausbreitungsrechnung der Lücking & Härtel GmbH eingereicht.

Die in diesem Zusammenhang ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten betragen kleiner/gleich 2 % (Irrelevanzkriterium) auf allen maßgeblichen Beurteilungsf lächen. Damit ist die ermittelte Zusatzbelastung gemäß GIRL irrelevant, d. h. die zu beurteilende Anlage erhöht die belästigende Wirkung einer etwaigen Vorbelastung nicht relevant.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf dem Luftpfad wird eingeschätzt, dass die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten an keinem Immissionsort den zulässigen Immissionswert gemäß GIRL überschreiten.

Die beantragten Emissionsmassenkonzentrationen der anlagentypischen Luftschadstoffe erfüllen die emissionsbegrenzenden Anforderungen der Nr. 5.4.1.4 i. V. m. Nr. 5.4.1.2.3 der TA Luft und berücksichtigen ferner die „Vollzugsempfehlung Formaldehyd“ des LAI. Oxidationskatalysatoren im Abgasstrang der BHKW-Module sichern zudem schwerpunktmäßig die Grenzwerteinhaltung der Formaldehydemissionen.

#### Hinweise zur Luftreinhaltung

Es sollte auf die Einhaltung der Anforderungen hinsichtlich der Luftreinhaltung, ausgehend von der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV), insbesondere auf die Berücksichtigung der Ableitbedingungen gemäß § 19, hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Seidel  
Sachbearbeiterin