

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH
Pehritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung
Datum: 03.12.2024
Ihre Nachricht vom: 30.10.2024
Ihr Zeichen:
Aktenzeichen: 2023-06081
Bearbeiter: Frau Achilles
Zimmer: 326
Telefon: +49 3421 758-3130
Telefax: +49 3421 758-853110
E-Mail*: Claudia.Achilles@lra-nordsachsen.de
Besucheranschrift: Dr.-Belian-Straße 4, 04838 Eilenburg

Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“ Gemeinde Elsrig OT Neiden; Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 30.10.2024
- Planzeichnung vom 11.10.2024 (M 1: 500)
- Begründung vom 11.10.2024
- Umweltbericht vom 11.10.2024
- Grünordnungsplan vom 11.10.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.10.2024
- Natura 2000 - Erheblichkeitsabschätzung vom 11.10.2024
- Geotechnischer Bericht vom 02.02.2024, 07.08.2024
- Kampfmittel-Karte vom 30.03.2023 (M 1:1.700)
- Vor-Ort-Termin am 25.10.2023

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

Landratsamt Nordsachsen
Hauptsitz:
Schloßstraße 27
04860 Torgau

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

Internet
www.landkreis-nordsachsen.de
info@lra-nordsachsen.de

* Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte Nachrichten

- **Umweltamt**
SG Abfall/Bodenschutz
SG Immissionsschutz
SG Naturschutz
SG Wasserrecht
- **Straßenbauamt des LRA**
- **Amt für Ländliche Neuordnung**
- **Straßenverkehrsamt**
SG Straßenverkehrsbehörde
- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**
SG Brandschutz
- **Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft**
SG Landwirtschaft

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

Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung

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

Die Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig ist, falls noch nicht geschehen, zu beteiligen.

Die Verwaltungsgemeinschaft Dommitzsch, Elsnig und Trossin besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dommitzsch, Elsnig und Trossin entwickelt, der eine geringfügig Wohnbauflächen, großflächig Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft in dem Geltungsbereich dargestellt.

Es wird nochmals hingewiesen, dass ein Verstoß gegen das Entwicklungsverbot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB vorliegt, wenn der Bebauungsplan ein Baugebiet ausgewiesen hat, welches nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes leidet der Bebauungsplan an einem materiellen Fehler.

Des Weiteren kann die Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB) und Bekanntmachung des o. g. Bebauungsplanes nur dann erfolgen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten zur Änderung des Flächennutzungsplanes anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Der Flächennutzungsplan, wie bereits beim Ortstermin beschrieben und besprochen, ist im Parallelverfahren nach (§ 8 Abs. 3 BauGB) entsprechend zu ändern.

Es wurde festgestellt, dass auf der Internet-Seite der Gemeinde Elsnig die Auslegungsunterlagen zur Bekanntmachung des Bebauungsplan „Am Weinberg“ unvollständig sind und die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen fehlt.

Nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe e BauGB ist eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn bei der Anwendung des § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB der Inhalt der Bekanntmachung zwar in das Internet eingestellt wurde, aber die Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB veröffentlichten Unterlagen nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wurden.

In diesem Fall ist es genau andersherum. Die Unterlagen wurden im zentralen Internetportal des Landes eingestellt, aber nicht vollständig auf der Internetseite der Gemeinde. Es liegt somit eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften vor und kann zur Unwirksamkeit des Bauleitplanverfahrens führen. Es bedarf daher einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB um den beachtlichen Fehler zu heilen.

In den textlichen Festsetzungen wurde unter 1.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Maßnahme E1: Pflanzungen von Obst und Laubgehölzen außerhalb des Plangebietes festgelegt. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden nur die Flurstücksangaben zum Geltungsbereich 1 gemacht, aber keine genauen Flurstücksangaben zum Geltungsbereich 2 - Maßnahme E1, der Verweis auf die Gemarkung Mockritz. Des Weiteren wurde diese nicht als externe Ausgleichsmaßnahme namentlich thematisiert und der Bereich wurde in keinem Plan dargestellt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfüllt nicht die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beachtenden Anforderungen mit der spezifischen Anstoßfunktion. Diese muss dabei in einer Weise geschehen, die geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierter Bürger sein Interesse an Informationen und Beteiligung durch Abgabe einer Stellungnahme bewusst zu machen und dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen. Sie soll interessierte Bürger dazu ermuntern, über die gemeindlichen Planungsabsichten zu informieren und gegebenenfalls mit Anregungen und Bedenken zur Planung beizutragen.

Ein Plangebiet ist in der nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlichen Weise deshalb nur dann hinreichend bestimmt worden, wenn der Inhalt der Bekanntmachung diese Anstoßfunktion auslösen kann. Dabei gehören auch Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Nach Maßgabe dessen erfüllt die Auslegungsbekanntmachung diese Anstoßfunktion nicht, weil ihr nicht zu entnehmen ist, dass zusätzlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Geltungsbereich für eine externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt wurde. Der Fehler in der Bekanntmachung ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB beachtlich, da keine der in Nr. 2 der Vorschriften genannten Ausnahmen eingreift. Er kann nur mit erneuter Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung geheilt werden.

Im Übrigen ist festgestellt worden, dass die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nicht veröffentlicht wurde. In der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung und der ortsüblichen Bekanntgabe der Stadt Dommitzsch (Bekanntmachungssatzung der Stadt Dommitzsch) erfolgen lt. § 2 Nr. 1 die öffentlichen Bekanntmachungen durch den Abdruck im Amtsblatt der

Verwaltungsgemeinschaft Dommitzsch. Dies ist für den Bebauungsplan nicht erfolgt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist demnach lt. Ihrer Bekanntmachungssatzung zu veröffentlichen.

SG Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Am Weinberg" im Ortsteil Neiden der Gemeinde Elsnig, Stand 11.10.2024.

SG Denkmalschutz

Im Rahmen der Vorabstimmung für Denkmalschutz zur Stellungnahme: Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“ Gemeinde Elsnig/OT Neiden nimmt die untere Denkmalschutzbehörde gemäß §§ 12, 14 SächsDSchG im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen sowie dem Landesamt für Archäologie wie folgt Stellung.

Belange des baulichen Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt, da im Vorhabenbereich in der aktuellen Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen keine Gebäude oder baulichen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (Sächs-GVBl. S. 229), in der aktuell gültigen Fassung registriert sind.

Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Die Stellungnahme vom 25.05.2023 behält nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit. Die Belange des Landesamtes für Archäologie sind im Entwurf bereits ausreichend berücksichtigt.

Im Folgenden finden Sie noch einmal die Belange der Archäologie zur Vollständigkeit aufgeführt.

Die archäologische Relevanz des Vorhabengebietes belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Es handelt sich dabei um *vorgeschichtliche Grabhügelreste [81680-04; 81680-05]*, in deren Umfeld mit Siedlungsresten zu rechnen ist.

Für Bodeneingriffe (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, besteht Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Es ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen. Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG sind Bodenfunde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

In die Planungsunterlagen ist folgender Hinweis zu übernehmen:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen

durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG), da die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern und Erschließung als größeres Bauvorhaben zu betrachten ist. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

1. Tenor

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen nur bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine Bedenken zum Vorhaben.

2. Hinweise

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden in Teilbereichen anthropogene Auffüllungen aufgefunden. Unterhalb der Schwarzdecke wurde bis in eine Tiefe von 60 cm unter Straßenoberkante eine „Tragschicht“ aus Schotter, Betonresten, Kies und Sand angetroffen.

Unter der „Tragschicht“ (RKS 4) sowie unter der Begrünungszone bei RKS 5 sind weitere Auffüllungen erbohrt worden. Die Zusammensetzung der Auffüllungen unterliegt starken Schwankungen. Sie bestehen zumeist aus Schluff, Sand und Kies (zumeist umgelagerter Geschiebelehm) mit Anteilen an Ziegel- und Kohleresten.

Für die chemischen Untersuchungen der angetroffenen Materialien wurden aus dem Aufschluss RKS 4 (Auffüllung - Schotter, Sand, Kies, Schluff, Betonreste, Ziegelreste) die Probe Nr. „4/1 + 4/2“ gewonnen und zu einer Mischprobe vereinigt. Alle entnommenen Proben wurden auf die Parameter der BBodSchV, der LAGA TR Boden, der Ersatzbaustoffverordnung und der Deponieverordnung untersucht.

Im Gutachten wird eingeschätzt, dass die Materialien aller Proben auf oder in einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut bzw. in Abgrabungen und Tagebauen verfüllt werden können. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ist allerdings die Untersuchung der Probe „4/1 + 4/2“ und deren Bewertung nach BBodSchV in Frage zu stellen.

Gemäß § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 BBodSchV dürfen die nach § 7 Satz 1 des Bundesbodenschutzgesetzes für das Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht und für das Auf- oder Einbringen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterial und Baggergut verwenden. Mineralische Fremdbestandteile (insbesondere Beton, Ziegel, Keramik, Bauschutt, Straßenaufbruch und Schlacke) in Bodenmaterial und Baggergut sind zulässig, sofern ihr Anteil 10 Volumenprozent nicht überschreitet.

Aus dem vorliegenden Baugrundgutachten lässt sich nicht entnehmen, wie hoch der Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen in der Auffülle/der Probe „4/1 + 4/2“ ist. Übersteigt dieser die 10 Volumenprozent, so darf das Material nicht als Bodenmaterial nach BBodSchV verwertet werden.

Ebenso verhält es sich mit der Untersuchung und Bewertung der Probe „4/1 + 4/2“ nach LAGA TR Boden. Bodenmaterial im Sinne der LAGA TR Boden darf ebenfalls max. 10 Volumenprozent an mineralischen Fremdbestandteilen enthalten.

Des Weiteren ist auch die Einstufung der Probe „4/1 + 4/2“ in die Materialklasse BM-0 der Ersatzbaustoffverordnung in Frage zu stellen. Für eine Einstufung in die Materialklasse BM-0 ist u. a. auch ausschlaggebend, dass das Bodenmaterial nicht mehr als 10 Volumenprozent an mineralischen Fremdbestandteilen enthält. Mit einem Volumenanteil von bis zu 50 % wäre das Material in die Materialklasse BM-F0, darüber hinaus als RC-Material einzuordnen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Material der am Vorhabenstandort vorgefundenen Auffülle, sollte es mehr als 10 Volumenprozent mineralische Fremdbestandteile (Betonreste, Ziegelreste) enthalten, nicht als Bodenmaterial auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht und für das Auf- oder Einbringen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt werden darf.

SG Immissionsschutz

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Durch Gemeinde Elsnig ist in der Ortslage Neiden die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet beabsichtigt. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

Aufgrund des Geltungsbereiches und der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist nicht davon auszugehen, dass auf den Vorhabenstandort schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG einwirken oder diese vom Plangebiet ausgehen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Hierzu wird auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde zum Vorentwurf verwiesen.

SG Naturschutz

[1] Umweltbericht, erstellt durch Lücking & Hertel vom 11.10.2024

[2] Grünordnungsplan, erstellt durch Lücking & Hertel vom 11.10.2024

[3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt durch Lücking & Hertel vom 11.10.2024

[4] Natura 2000 - Erheblichkeitsabschätzung, erstellt durch Lücking & Härtel vom 11.10.2024

I. Tenor

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen Bedenken zum derzeitigen Entwurf des BPL Wohnbebauung „Am Weinberg“ der Gemeinde Elsrig. Für eine erneute Prüfung durch die UNB sind geeignete Unterlagen entsprechend den u. g. Punkten einzureichen.

II. Sachstand und Bewertung

1. Geplantes Vorhaben

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohnbebauung. Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Neiden der Gemeinde Elsrig im Landkreis Nordsachsen. Er umfasst die Flurstücke 46/3, 46/10 (Teilfläche), 46/33, 46/34, 46/50, 46/51 und 46/52 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Neiden. Das Plangebiet beträgt 12.607 m².

Insgesamt wurde das Plangebiet verkleinert und wertgebende Biotopstrukturen (Streuobstwiese) sind nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.

2. Naturschutzrechtliche und -fachliche Prüfung

Schutzgebiete

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den §§ 23 bis 30 und 32 BNatSchG sind durch das Bauvorhaben betroffen.

Folgende Natura 2000-Gebiete befinden sich an das Plangebiet angrenzend:

- SPA-Gebiet „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“ (in ca. 8 m Entfernung)
- FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Mühlberg und Greudnitz“ (in ca. 80 m Entfernung)

Nach § 33 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind „alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, [...] unzulässig.“ Auch alle von außen in diese Gebiete wirkenden Störungen sind unzulässig.

Dem Entwurf wurde in [4] eine Natura 2000-Erheblichkeitsabschätzung für die beiden betroffenen Natura 2000-Gebiete beigefügt. Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren wurden analysiert und bewertet. Hierin gelangt die Gutachterin zu dem Schluss, dass die Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele beider Natura 2000-Gebiete führt. Das Ergebnis der Gutachterin kann als plausibel eingeschätzt werden.

Gesetzlich geschützte Biotop/Gehölze und Vegetationsbestände

Auf dem Flurstück 46/5 der Gemarkung Neiden Flur 3 befindet sich das nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 SächsNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Streuobstwiese Neiden (kbi 950). Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen verboten. Das Biotop war im Vorentwurf noch Bestandteil des BPL-Gebietes, wurde jedoch in der aktuell vorliegenden Entwurfsfassung nicht mehr überplant.

Weiterhin sind die Flurstücke 46/46 und 46/47, die einen wertvollen Bestand an Obstgehölzen aufweisen und die Anforderungen eines gesetzlich geschützten Biotops im Sinne des § 30 BNatSchG

i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 SächsNatSchG erfüllen, nicht mehr Bestandteil des Plangebietes. Diese Entscheidung ist aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht begrüßenswert.

Zum Schutz der vorhandenen Gehölze wurde in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung die Vermeidungsmaßnahme V2 festgesetzt.

Besonderer Artenschutz

Den Unterlagen zum Entwurf liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [3] bei. Das Plangebiet wurde anhand seiner Biotopausstattung auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht. Das Plangebiet hat hauptsächlich eine Relevanz für gehölz- und baumhöhlenbrütende Vogelarten.

Auf den Flurstücken 46/33, 46/34 und 46/3 befinden sich Gehölze. Der Gehölzbestand besteht nach überschlägiger Prüfung überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen wie Thuja, die eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen. Vereinzelt befinden sich noch alte Obstgehölze, die aufgrund ihres Alters und Strukturen eine Eignung als potentielle Lebensstätte aufweisen können.

Insbesondere durch die Rodung von Gehölzen kann es daher zum Verlust von Brutplätzen kommen. In [3], S. 16 werden Vermeidungsmaßnahmen benannt, welche in der Planzeichnung festgesetzt sind. Dem Verlust von Nistplätzen wird durch die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme 1.6.3 begegnet. Eine Betroffenheit weiterer Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (hier: Abs. 1 Nr. 2 Störungsverbot) lässt sich durch die Vermeidungsmaßnahmen (V1), insbesondere der Bauzeitenregelung, ausschließen.

Grundsätzlich ist die Beseitigung von Gebüsch, Hecken, Bäumen, Röhrichtbeständen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Erforderliche Maßnahmen zu derartigen Beseitigungen sind entsprechend außerhalb dieser Zeit vorzusehen. Die Maßnahmen zur Gehölzbeseitigung sind planbar. Gründe für entsprechende Maßnahmen innerhalb des genannten Zeitraumes, die nicht unter die Verbote fallen würden sowie für Befreiungen von den Verboten des BNatSchG sind nicht erkennbar.

Eingriffsregelung

Da das Verfahren für den vorliegenden BPL im Regelverfahren geführt wird, gilt § 18 Abs. 1 BNatSchG und die Eingriffsregelung ist abzuarbeiten. In [2] wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen geplant. Zur Kompensation des Eingriffs sind die Maßnahmen A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese auf dem Flurstück 46/52 der Gemarkung Neiden Flur 3 sowie E1: Pflanzung von Obst- und Laubgehölzen auf den Flurstücken 27, Mockritz Flur 5 und 37/3 Mockritz Flur 7 geplant.

Maßnahme A1: Extensivgrünland

Das Flurstück 46/52 der Gemarkung Neiden Flur 3 ist bereits Grünland und wurde dem Biotoptyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“ zugeordnet.

Am 28.11.2024 wurde seitens der uNB eine erneute Biotoptypenfeststellung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass es sich bei dieser Fläche um ein „mäßig artenreiches Grünland“ mit einem Biotoptypwert von 20, der sich aus einer Interpolation aus dem Maximalwert für Grünland von 25 Wertpunkten und dem Biotoptyp „mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte“ mit 16 Punkten ergibt. Damit wäre die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht nur geringfügig aufwertungsfähig.

Das Flurstück 46/51 wurde in der Bilanzierung auch dem Biotoptyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“ mit einer Wertigkeit von 8 WP zugeordnet. Im Ergebnis der Biotoptypenfeststellung durch Mitarbeiter der UNB am 28.11.24 stellt sich diese Grünlandfläche auch deutlich wertgebender dar. Es wurden weniger wertgebende Arten als auf dem Flurstück 46/52 festgestellt, daher ist die Fläche als „mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte“ mit 16 Punkten anzusprechen. Dies ist in der Bilanzierung zu überarbeiten.

Maßnahme E1: Lückenbepflanzung

Entlang eines Weges sollen Obst- und Laubgehölze in die Lücken zwischen die bereits vorhandenen Gehölze gepflanzt werden.

In der Bilanzierung wurde dabei das Grünland unterhalb der Gehölze als Scherrasenfläche mit einem Biotopwert von 7 WP bilanziert. Diese Einschätzung ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht plausibel. Der Biotoptyp „Baumreihe“, wenn auch lückig, ist bereits vorhanden. Durch eine Bepflanzung der bestehenden Lücken ändert sich der Biotoptyp nicht.

Die Bepflanzung von Bestandslücken einer Wegbegleitpflanzung dient der Sicherung der Aufrechterhaltung eines Gehölzbestandes und ist daher Bestandteil der Unterhaltung. Sie führt zu keiner erheblichen strukturellen Aufwertung. Dies ist jedoch eine der Grundbedingungen zur Erreichung einer Kompensationswirkung.

Damit sind beide Maßnahmen nicht für den Ausgleich des Eingriffs geeignet. Es sind geeignete Maßnahmen z. B. die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland vorzuschlagen. Dies kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

III. Handlungsbedarf/Erforderliche Unterlagen

- Überarbeitung der Bilanzierung (Biotoptypen)
- Planung geeigneter Kompensationsmaßnahmen (gern in Absprache mit der UNB)

Der Eingriff kann durch die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden.

SG Wasserrecht

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zum Bebauungsplan Wohnbebauung "Am Weinberg" Gemeinde Elsnig OT Neiden keine Einwände.

Es werden jedoch noch folgende Hinweise gegeben.

Oberflächenwasser

Seitens des Bereiches Oberflächenwasser bestehen keine Einwände.

Durch das Vorhaben sind keine Gewässer im Sinne des SächsWG betroffen. Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Gebiet grenzt jedoch an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe. Bei sehr hohen Hochwasserereignissen ist eine Betroffenheit der Ortslage nicht auszuschließen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Grundwasser

Um einen ausreichenden Grundwasserschutz zu gewährleisten, hat die Bebauung wie angegeben ohne Keller zu erfolgen.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der TWSZ III A Mockritz-Elsnig.

Das Flurstück 46/52 befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Elbe. Dieses wird durch die geplante Bebauung allerdings nicht direkt berührt.

Dem Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Weinberg“ in Elsnig OT Neiden kann aus grundwasserfachlicher Sicht zugestimmt werden. Die Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung sind plausibel und nachvollziehbar. Auf Grund der anstehenden Geologie und des schwebenden Grundwassers, sollen am Standort die anfallenden Niederschlagswassermengen durch Bewirtschaftung verbraucht bzw. durch Gründächer reduziert werden.

Im Nachtrag zum Geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros Neundorf auf S. 5 wird explizit darauf hingewiesen, dass auf Grund des hoch anstehenden, schwebenden Grundwassers (Sickerwasserhorizont) auch bei oberflächennahen Versickerungsmulden die Mindestsickerstrecke von 1,0 m nicht einhalten können. Aufgrund der überwiegend schlechten hydraulischen Leitfähigkeiten der anstehenden Böden wird eine regelkonforme Niederschlagswasserversickerung nach DWA-A 138 nicht möglich sein. Für die Ableitung der anfallenden Niederschlagswassermengen der zukünftigen Anliegerstraße soll eine eigene Versickerungsanlage errichtet werden, wobei der Hauptanteil des anfallenden Niederschlagswassers über Verdunstung und Pflanzenzehrung verbraucht bzw. verdunstet werden soll. Das restliche Niederschlagswasser soll zeitversetzt in die oberen Böden versickern.

Für die zukünftige Wohnbebauung soll bei jedem Gebäude eine separate Lösung (z. B. durch Bewässerung, Dachbegrünung) gefunden werden.

Auf Grund einer Änderung des Regelwerkes DWA-A 138 zum Oktober 2024 ist eine Errichtung von Muldenversickerungsanlagen mit reduzierter Sickerstrecke von 0,6 m möglich. Dies bedingt zum einen ein Mutterbodenauftrag von mindestens 0,2 m und einer Zustimmung der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

Abwasser

Aus fachtechnischer Sicht gibt es keine Einwände gegen die abwassertechnische Erschließung des Wohngebietes. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage Neiden übergeleitet; das Niederschlagswasser soll Vor-Ort versickert werden.

Zur beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers wird auf das seit Oktober 2024 geltende Regelwerk DWA-A 138-1 verwiesen. Punkt 7.6 der Begründung zum B-Plan wäre dahingehend zu aktualisieren.

Folgende Festsetzung sollte in den Textteil des B-Plans mit aufgenommen werden.

Sofern Versickerungsanlagen errichtet werden sollen/müssen, bedarf es aufgrund der Lage in einer Trinkwasserschutzzone einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu wäre im Vorfeld der baulichen Umsetzung ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Straßenbauamt des LRA

Das Straßenbauamt hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan, da eine unmittelbare Zuwegung zur Kreisstraße 8989 nicht erfolgt.

Amt für Ländliche Neuordnung

Die o. g. Maßnahme befindet sich vollständig im Flurbereinigungsverfahren Neiden.

Die Teilnehmergeinschaft Neiden hat keine Hinweise.

Ansprechpartner für die TG Neiden ist der Vorstandsvorsitzende Herr Pascal Schäfer (Tel: 03421/758-3236, E-Mail: Pascal.Schaefer@lra-nordsachsen.de).

Straßenverkehrsamt

SG Straßenverkehrsbehörde

Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Es wird empfohlen, wenigstens einseitig einen Gehweg an die Erschließungsstraße anzubauen und Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum zu schaffen (z. B. für Dienstleister, Besucher etc.). Sicherer Begegnungsverkehr PKW/PKW muss möglich sein (vgl. § 12 Abs. 1 Nr.1. StVO).

Die örtliche Straßenverkehrsbehörde sollte sich frühzeitig zur zukünftigen Verkehrsregelung im Erschließungsgebiet entscheiden, um ggf. die bauliche Umsetzung entsprechend gestalten zu können.

Es sollte festgelegt werden, dass Grundstückseinfriedungen beidseitig einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m haben müssen (Lichtraumprofil!) und Zufahrten um mind. 3,00 m zurückversetzt sein müssen. Einfriedungen und Anpflanzungen im Bereich der Grundstückszufahrten sollen nicht höher als 0,50 m zulässig sein um die Sichtverhältnisse beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum nicht zu behindern (Sichtdreiecke beachten!).

Für evtl. Baumaßnahmen gilt:

Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d. h. **mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten**, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen.

Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist. Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen.

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz
SG Brandschutz

Aus Sicht des Brandschutzes bestehen seit der Stellungnahme vom 25.05.2023 keine Bedenken oder Hinweise.

Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft
SG Landwirtschaft

Im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.10.2024 wird das Plangebiet von ca. 1,93 ha auf ca. 1,26 ha reduziert. Demzufolge werden von ca. 10 - 11 Wohngrundstücken nur noch 5 Wohngrundstücke geschaffen. Eingriffe in den Boden und Biotopverlust werden über die Entwicklung von Extensivgrünland auf dem Flurstück 46/52, Flur 3 Gemarkung Neiden im Geltungsbereich 1 sowie die Pflanzung von 76 einheimischen Obst- und Laubgehölzen auf den Flurstücken 27, Flur 5 und 37/3, Flur 7 Gemarkung Mockritz im Geltungsbereich 2 vollständig kompensiert.

Aus agrarstruktureller Sicht gibt es keine weiteren Hinweise und dem geänderten Entwurf wird zugestimmt.

Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o. g. Bebauungsplan Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen, es sei denn, die Änderung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

Mit freundlichen Grüßen


Achilles
Sachbearbeiterin