

- Zur Planzeichnung:

Die unter 7. In der Begründung angeführten Hinweise sollten ebenfalls in die Planurkunde aufgenommen werden.

- Zur Begründung:

In der Begründung auf Seite 3 wird zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ausgeführt, dass max. 80 % des Baugrundstücks bebaubar sind. Diese Aussage ist nicht ganz korrekt und sollte ergänzt werden, denn die festgesetzte private Grünfläche darf nicht in die maßgebende Grundfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO einbezogen werden. Für den konkreten Bauantrag bedeutet das, dass nur die Fläche des Baugrundstücks angesetzt werden darf, die im Bauland liegt. Festgesetzte Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB liegen nicht im Bauland, sondern sind anteilmäßig von dem Baugrundstück abzuziehen.

### **SG Bauordnung**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße“ der Gemeinde Krostitz, Stand 29.01.2018.

### **SG Denkmalschutz**

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

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

### **Umweltamt**

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

Aus bodenschutz- und altlastenfachlicher Sicht bestehen zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes keine Bedenken. Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Daher ergeben sich aus Sicht der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Forderungen oder Hinweise.

#### **SG Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen das o.g. Vorhaben Bedenken. Siehe hierzu Punkt 2 und 4 dieser Stellungnahme.

## 1. Vorbemerkung

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

Durch die Gemeinde Krostitz ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) in der Ortslage Priester geplant.

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

## 2. Auswirkungen durch das Vorhaben

Von dem Vorhaben können schädliche Umweltauswirkungen u.a. durch Geräusche hervorgerufen werden. Zur Beurteilung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung.

Danach dürfen gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 u.a. folgende schalltechnische Orientierungswerte an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen, unter Beachtung möglicher Vorbelastungen, nicht überschritten werden:

allgemeines Wohngebiet (WA) und Kleinsiedlungsgebiet (WS)	
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	55 dB
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	45 dB bzw. 40 dB

Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	
tags und nachts	55 dB

Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI)	
Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	60 dB
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	50 dB bzw. 45 dB

Kerngebiet (MK) und Gewerbegebiet (GE)	
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	65 dB
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	55 dB bzw. 50 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben plant die Gemeinde Krostitz die Festsetzung von Emissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) von 45 dB(A)/m<sup>2</sup>. Ein schalltechnisches Gutachten liegt den Unterlagen nicht bei.

Gegen diese Vorgehensweise bestehen aus rechtlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Die rechtliche Grundlage für die Emissionskontingentierung bildet § 1 Abs. 4 der BauNVO. Danach können für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

gliedern. Die Festsetzungen können auch für mehrere Gewerbe- oder Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden.

Eine Gliederung des Baugebietes erfolgte nicht. Im Bebauungsplan wird nur eine Teilfläche gebildet. Auch ist nicht ersichtlich, ob die Gliederung mit anderen Gewerbegebieten in Zusammenhang steht.

Die textliche Festsetzung 2 entbehrt somit einer rechtlichen Grundlage.

Weiterhin ist aus den beigelegten Unterlagen zum Bebauungsplan „Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße“ nicht ersichtlich, wie die Emissionskontingente ermittelt worden. Die DIN 45691 regelt das Verfahren der Emissionskontingentierung. Inwieweit die DIN Anwendung bei der Ermittlung der Emissionskontingente fand, ergibt sich aus den beigelegten Unterlagen nicht.

Eine Emissionskontingentierung nach § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. DIN 45691 ist aus unserer Sicht erforderlich. Sollte keine Festsetzung zur Emissionsbegrenzung erfolgen, sind schädliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht auszuschließen.

Als Orientierung möglicher gewerblicher Lärmauswirkungen ist durch das Vorhaben ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags als auch nachts anzunehmen (vgl. Nr. 5.2.3 der DIN 18005-1), wenn keine Emissionsbegrenzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Nach einer von Amts wegen durchgeführten überschlägigen Berechnung kommt es im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen entlang der Alten Dorfstraße zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Dorfgebiete. Eine erforderliche Betrachtung der Vorbelastung erfolgte dabei noch nicht.

### 3. Einwirkungen auf das Vorhaben

Aufgrund der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den Vorhabenstandort wirken. In unmittelbarer Nähe befinden sich Gärten sowie Wohnhäuser.

### 4. Zusammenfassung

Durch die Gemeinde Krostitz sollte eine Gliederung des Baugebietes nach § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgen. Auf dieser Grundlage sollten Emissionskontingente durch das Verfahren nach DIN 45691 ermittelt und als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

## **SG Naturschutz**

Ein alter Melkstall und befestigte Freiflächen der ehemaligen LPG im OT Priester dienen heute einer nebenerwerblichen Nutzung zur Lagerung und Reparatur von defekten Solarmodulen, zur Lagerung von Baumaterial, Gerüsten, Werkzeug und privaten Gegenständen, zum Abstellen von

Wohnwagen, Booten und Landmaschinen, zur Lagerung von Tierfutter (Heu) sowie zur Erzeugung von Solarstrom (Dachanlage).

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung und Nachverdichtung der vorhandenen Gewerbefläche geschaffen werden.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 (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.

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 UNB 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.

Der Wertpunkte-Summe im Bestand von 44.604 stehen 39.590 Wertpunkte für die Planung gegenüber. Obwohl die Summe der Wertpunkte bei Verwirklichung der Planung abnimmt, werden die Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch als ausgeglichen betrachtet, da vorhandene bauliche Anlagen, versiegelte Flächen und Wege nachgenutzt werden. Das ist plausibel und wird von der UNB bestätigt.

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)

- Ortsteil
- Ausführungsfrist Beginn
- Ausführungsfrist Ende
- Folgepflege (wer)
- Maßnahme abgeschlossen ja/nein
- Bearbeiter (Dateneingabe)
- Datum (Bearbeitung, Dateneingabe).

## SG Wasserrecht

### Bereich Abwasser

Am geplanten Standort ist der Anschluss an das öffentliche Schmutz- und Regenwassernetz nicht möglich.

Das Regenwasser muss auf dem Grundstück versickert oder/und genutzt werden.  
Das anfallende Schmutzwasser ist entweder vollbiologisch zu reinigen und anschließend zu versickern oder muss abflusslos gesammelt werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens (Durchlässigkeit, Grundwasserstand) sind frühzeitig im Verfahrensverlauf abzuklären.

Notwendige wasserrechtliche Entscheidungen sind rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Bereich oberirdische Gewässer

Nicht betroffen.

### Bereich Grundwasser/wassergefährdende Stoffe

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Sollte für die Beheizung Erdwärmesondenanlagen zum Einsatz kommen, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher zu beantragen.

Da kein öffentlicher Trinkwasseranschluss vorhanden ist, muss eine Eigentrinkwasserversorgung errichtet werden. Dies ist der unteren Wasserbehörde bekannt zu geben und die Genehmigung zu beantragen. Das Gesundheitsamt ist einzubeziehen.

Auch hier sind erforderliche wasserrechtliche Entscheidungen rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und die örtlichen Möglichkeiten frühzeitig im Planungsverlauf zu klären.

### Straßenverkehrsamt

#### SG Straßenverkehrsbehörde

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände.