



Landkreis Wittenberg | Postfach 10 02 51 | 06872 Lutherstadt Wittenberg


ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13

04924 Bad Liebenwerda

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
10.11.2022

Fachdienst Bauordnung

Bereich Städtebau

 Breitscheidstraße 4
06886 Lutherstadt Wittenberg



 03491 806 2890

 bauordnung@landkreis-wittenberg.de
E-Mail nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

 Sprechzeiten

Di 8:30 - 12:00 und 13:00 - 15:00 Uhr
Do 8:30 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr

USt-IdNr.: DE237927434

Mein Zeichen: **63-04168-2022-41**
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: ~~19.~~ Dezember 2022
22.

Vorhaben

eingegangen am: 11.11.2022

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Errichtung Wohnhaus in
Löben" der Stadt Annaburg, OT Löben
hier: Beteiligung als TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Grundstück: Löben OT v. Annaburg, Löben
Gemarkung: Löben
Flur: 8
Flurstück: 60

Antragsteller

Stadt Annaburg
Der Bürgermeister
Torgauer Straße 52
06925 Annaburg

Bauleitplanung der Stadt Annaburg

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Errichtung Wohnhaus Löben“ in Löben Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf vom Oktober 2022)

Dem Landkreis Wittenberg wurden die Unterlagen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes übergeben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erhalten Sie hiermit die gebündelte Stellungnahme.

Seitens der Fachdienste:

- Gebäude und Liegenschaften

gab es keine Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Entwurf.

Fachdienst Bauordnung

Die östliche Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht hinreichend genug bestimmt. Es wird nur ein Teilstück des Flurstücks 60, der Flur 8, Gemarkung Löben für die Beplanung in Anspruch genommen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit im Bereich der Straße (nord-östliche Grenze) und im hinteren Bereich (nord-westlich Grenze) zu vermaßen.

Fachdienst Umwelt- und Abfallwirtschaft-Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde werden zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Errichtung Wohnhaus in Löben“ folgende Hinweise gegeben:

1. Altlasten

Der Planungsbereich des Bebauungsplans wurde auf mögliche Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen überprüft, im Altlastenkataster sind im Planungsgebiet **keine** Standorte vermerkt.

Werden bei den Erdarbeiten zur Errichtung des Wohnhauses Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

2. Bodenschutz

Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein.

Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann (siehe www.lau.sachsen-anhalt.de, Bodenschutz, Bodenfunktionsbewertungsverfahren Stand Juni 2021).

Aus den Bewertungsergebnissen für die 3 Bodenfunktionen Ertrag, Naturnähe und Wasserhaushaltspotenzial konnte für den Planungsraum keine Bewertungsstufe ermittelt werden, da keine Daten der Bodenfunktionsbewertung vorliegen.

Die Archivbodenkarte zeigt für das Plangebiet „Suchräume für seltene/individuelle Bodenformen“. Diese Suchräume sind als Information und Hinweise auf das mögliche Vorkommen seltener Bodenformen und Bodengesellschaften zu werten.

Für die benötigten Bauflächen werden unversiegelte Flächen (370 m²) beansprucht. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen auf den Boden sind dauerhaft.

Auf die Belange des Schutzgutes Boden wird in dem Umweltbericht unter Punkt 4.2.2 eingegangen.

Zum Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktionen wurden folgende Maßnahmen im Umweltbericht erläutert:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Wiederverwendung des Bodenmaterials (Oberboden) am Eingriffsort
- Versiegelungsgrad so gering wie möglich halten
- Ausgleichsmaßnahmen, wie Baum-, Strauchpflanzungen

- Niederschlagswasser vor Ort versickern (vorrangig dezentrale Varianten, wie Graben- und Muldenversickerungen)
- dauerhafte Bodenbedeckung durch Einsaat und Anpflanzen

Den geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wird seitens der unteren Bodenschutzbehörde zugestimmt. Ergänzungen sind nicht notwendig.

Hinweis:

Mutterboden, auch als Oberboden bezeichnet, ist der oberste und fruchtbarste Horizont des Bodens. Er ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Neben den mineralischen Hauptbestandteilen Feinsand, Schluff und Ton enthält er, im Gegensatz zu tiefer liegenden Bodenhorizonten, einen hohen Anteil an Nährstoffen (insbesondere Stickstoff) und organischer Substanz (Humus) sowie eine große Menge an Bodenlebewesen. Der Humusanteil ist bei analytischer Untersuchung durch einen erhöhten TOC-Gehalt (>0,5 % TS) erkennbar. Bei Vermischung von Ober- und Unterboden werden durch diesen TOC-Gehalt die Verwertungsmöglichkeiten im Sinne der LAGA M 20 TR Boden eingeschränkt. Aus diesem Grunde ist Mutter/Oberboden getrennt von darunter anstehenden Bodenmaterialien auszubauen und getrennt zu lagern, mit dem Ziel ihn einer hochwertigen Verwertung möglichst direkt in der Baumaßnahme wieder zuzuführen.

3. Abfallentsorgung

Das gesamte Gebiet ist an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Auf die Belange der Abfallentsorgung wird im Punkt 9.6 der Begründung eingegangen. Ergänzungen sind nicht notwendig.

4. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist bereits verkehrstechnisch gut erschlossen.

Es muss sichergestellt werden, dass die Abfallentsorgung durch 3-achsige Müllfahrzeuge sichergestellt ist. Sollte die Befahrung der Verkehrsflächen mit 3-achsigen Müllfahrzeugen doch nicht möglich sein, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Fachdienst Umwelt- und Abfallwirtschaft-Untere Wasserbehörde

Nach erfolgter wasserrechtlicher Prüfung ergeht folgende Stellungnahme:

- *Flächenentwässerung – Niederschlagswasser*
Lt. Planung soll das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Das wird durch die untere Wasserbehörde begrüßt, da die Wasserhaushaltsfunktionen unter den zukünftigen Versiegelungsflächen entsprechend eingeschränkt werden.

Nach § 69 Abs. 1 WG LSA i.V.m. § 46 Abs. 3 WHG ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.
- *Beseitigung häuslichen Abwassers*
Die Abwasserbeseitigung hat über einen Anschluss an die zentralen Anlagen zu erfolgen.
- *Oberflächengewässer* - sind nicht betroffen.

- *Wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete* – Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.
- *Hochwasserrisikogebiete* – werden berührt.
Die Fläche befindet sich innerhalb des Risikogebietes nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des BauGB entsprechend;

Zur Feststellung des möglichen Risikos (speziell Wasserstände) sind die unter dem nachfolgenden Link einsehbaren Risikokarten und Gefahrenkarten bei der Planung zu berücksichtigen:

<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>.

- *Hinweise:*
 - zur Gewässerbenutzung - Sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Entnahme- und Einleitstelle, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
 - zur Wasserrückhaltung – Von der im B-Plan umfassten Fläche werden durch Versiegelung 370 m² Boden neu versiegelt. Die Wasserhaushaltsfunktionen werden unter den zukünftigen Versiegelungsflächen entsprechend eingeschränkt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als positiv bewertet. Mit der Wohn- und Gartennutzung steigt aber auch die Nachfrage an Wasser zur Bewässerung der Gartenflächen. Dieser Wasserbedarf wird in der Regel aus dem Grundwasser über Brunnen oder aus dem Trinkwassernetz abgedeckt. Die klimatischen Veränderungen mit den damit einhergehenden heißen und trockenen Sommermonaten, hohen Verdunstungsraten, geringen Niederschlagsmengen führen bereits jetzt dazu, dass die Grundwasserneubildung nur eingeschränkt bzw. nicht erfolgt, die Grundwasserpegel sinken und die Nachfrage nach Trinkwasser massiv steigt.

Unter diesem Hintergrund ist anzuraten, dass neben der Versickerung des Niederschlagswassers auch Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.

Rechtsgrundlage:

WG LSA

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

WHG

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

Fachdienst Umwelt- und Abfallwirtschaft-Untere Forstbehörde

Die Planungsträger haben gemäß § 8 BWaldG¹ die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen.

Dem Bauvorhaben gegenüber bestehen keine Einwände.

Eine Genehmigung durch die untere Forstbehörde bedarf es nicht, ausgehend von dem vorgelegten Umweltbericht mit Eingriffsbewertung ist ersichtlich, dass die Planung keine Waldflächen gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG² beinhaltet.

Es ist jedoch ein Antrag auf Erstaufforstung nach § 9 LWaldG bei der unteren Forstbehörde einzureichen, da nach der Bilanzierung nicht genutzter Acker, in einen Waldrand (Hecke) umgewandelt wird. Eine abschließende Stellungnahme dazu ist erst möglich, wenn die Antragsunterlagen hierfür vorliegen, die Behördenbeteiligung durchgeführt wird und das Erstaufforstungsverfahren mit einer Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Begründung:

Wird in vorhandenen Waldbestand eingegriffen und gerodet, ist eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG notwendig. Diese ist beim Landkreis Wittenberg, untere Forstbehörde mit dem AZ 32.67.6.5.4-22-129 Frau Dumke 03491-8062915) zu beantragen bzw. die Unterlagen sind vollständig einzureichen.

Bei Aufforstungen bisher nicht mit Wald bestockter Flächen ist im Rahmen einer möglichen Kompensation zu beachten, dass es gemäß § 9 Abs. 1 LWaldG dafür einer Genehmigung durch die untere Forstbehörde bedarf.

Das Formular finden Sie für dieses entsprechende Verfahren im Verweis³.

Hinweis:

Angrenzend an dem Bauvorhaben stockt Wald. Empfehlenswert ist, den Bau der Gebäude so zu planen, dass der Abstand zum Wald mindestens eine Baumlänge beträgt, um die walddtypischen Gefahren, die vom Wald ausgehen, zu reduzieren. Dies gilt insbesondere für typische Gefahren, die vom Zustand des Waldes, vom Zustand der Wege und Landschaftselemente oder von walddtypischen forstlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen ausgehen.

Zuständig für den vorbeugenden Waldbrandschutz ist gem. § 34 Abs. 1 LWaldG das Landeszentrum Wald. Regionale Dienststelle ist das Betreuungsforstamt Dessau. Die Beteiligung des Landeszentrums Wald am Verfahren wird empfohlen.

¹ Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl I 1975, 1037), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75)

² Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77)

³ https://www.landkreis-wittenberg.de/de/datei/anzeigen/id/99735,1162,1/20171107_antrag_auf_erstaufforstung.pdf

Fachdienst Umwelt- und Abfallwirtschaft-Untere Naturschutzbehörde

Zum geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Nachforderungen, Anmerkungen und Hinweise.

1. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffsbilanzierung ist mangelhaft und bedarf einer Überarbeitung. Bei der Überarbeitung ist Folgendes zu beachten.
 - In der Flächenbilanz ist von einer möglichen Maximalbebauung der Grundfläche auszugehen. Dies entspricht 370 m² bebaute Fläche. Diesbezüglich ist eine Korrektur in Tabelle 8 des Umweltberichts vorzunehmen.
 - Es sind nähere Angaben zu den geplanten Gehölzentnahmen zu machen. Bei Einzelbäumen ist gemäß Punkt 2.2.5 der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“¹⁾ für die Ermittlung der berücksichtigten Fläche der Stammumfang in Meter in einem Meter Höhe mit dem Faktor 20 zu multiplizieren. Diese Fläche ist von der Gesamtfläche in Höhe von 1.155 m² des Biotoptyps „devastierten Grünland“ (GSX) abzuziehen und separat in der Bilanz zu erfassen.
 - Die Bezeichnung der geplanten Ersatzmaßnahme (hier: Strauchhecke – HHA mit einem Planwert von 16 Wertpunkten) ist widersprüchlich.

Bitte geben Sie in der Biotopwertermittlung an, ob es sich bei der Pflanzung um eine
→Strauchhecke (HHA) mit einem Planwert von 14 Wertpunkten oder
→Strauch-Baumhecke (HHB) mit einem Planwert von 16 Wertpunkten handeln soll.
 - In beiden zuvor genannten Fällen gleicht die geplante Ersatzmaßnahme das unter Vorbehalt ermittelte Biotopwertdefizit, hier Ermittlung der Fläche für Gehölzentnahme notwendig, nicht aus. Die ermittelte negative Biotopwert-differenz ist vollständig zu kompensieren. Es sind zusätzliche geeignete Kompensationsmaßnahmen zu benennen oder die geplante Ersatzmaßnahme, wenn möglich, vom Umfang zu erweitern. Die Realisierbarkeit der Maßnahmen ist nachzuweisen.
2. Für eine Pflanzung als Kompensation sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze vorzusehen. Die Pflanzung von Zier- und Nadelgehölzen wird als Kompensation nicht anerkannt. Die Pflanzliste ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Rechtsquellen

¹⁾ Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), gemäß RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S.685 vom 27.12. 2004), zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2 (MBI. LSA S. 250)

Fachdienst Bauordnung

1. Das für die Beplanung vorgesehene Grundstück, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde Löben nicht. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

In der Begründung zum Bebauung, sind die dringenden Gründe, für die Aufstellung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes nach o.g. Rechtsgrundlage auszuführen und der Bezug zum § 12 BauGB herzustellen.
2. Das Planzeichen BF = Wohnbaufläche, ist kein Planzeichen nach der Planzeichenverordnung. In diesem Zusammenhang wird auf den § 12 Abs. 3a BauGB verwiesen, der besagt: „Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der BauNVO oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

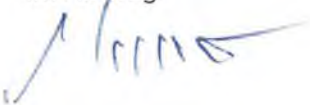
3. Im Bereich des ausgewiesenen Baufeldes ist eine Maßnahme M 2 mit dem Inhalt festgesetzt, dass „innerhalb der nicht überbaubaren Bauflächen Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstigen Bepflanzungen herzustellen sind.“

Dies widerspricht jedoch der Festsetzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauGB. Hier ist gesetzlich geregelt, dass, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden können.

Da dies im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen ist, widerspricht dies dann der Festsetzung der Maßnahme M2. Dieser Widerspruch ist zu korrigieren.

4. Analog wie unter Punkt 3. verhält es sich mit der festgesetzten Maßnahme M1 und der Möglichkeit, die Grünflächen als „Freizeitgarten“ zu nutzen. Zulässig sind nach Festsetzung auf dem Plan, untergeordnete Anlagen für die Freizeitnutzung, wie z.B. Pool sowie die Haltung von max.2 Pferden. Dies widerspricht der Festlegung, Grünland durch Einsaat von Wildgräsern anzulegen.

Im Auftrag



Fachdienstleiter