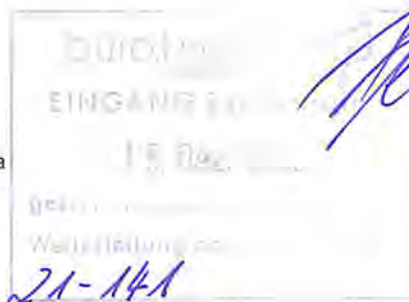


# LANDRATSAMT

Landratsamt Landkreis Leipzig | 04550 Borna

Büro Knoblich  
Herr Rust  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin



Internet: [www.landkreisleipzig.de](http://www.landkreisleipzig.de)

Amt: Stabsstelle des Landrates  
Wirtschaftsförderung/  
Kreisentwicklung

Bearbeiter/in: Andreas Biermann

Tel. +4934332411053

E-Mail: [Andreas.Biermann@lk-l.de](mailto:Andreas.Biermann@lk-l.de)

Dienstgebäude:  
Borna, Stauffenbergstraße 4

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr

Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr

Fr 08:30 – 12:00 Uhr

zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr  
(nur Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse und  
Service KJC)

Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Datum
	00120/621.0/724/17	12.12.2022

## Vorentwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße Frohburg“ der Stadt Frohburg

Planfassung: Oktober 2022

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 04.11.2022 eingereichten Planunterlagen zum o.g. Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

### Kreisentwicklung/Bergrecht

Nach Durchsicht der Unterlagen besteht keine Betroffenheit. Das Plangebiet liegt außerhalb von Flächen, die unter Bergrecht/Bergbauaufsicht stehen. Unterirdische Hohlräume liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

### Interko2

Für die Ermittlung von Flächenbedarfen sind Annahmen hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung (Personenhaushalte) sowie Struktur der Bebauung und entsprechender Belegung zu treffen. Daraus resultieren die als Obergrenze ableitbaren Flächenbedarfe/WE-Bedarfe.

In der vorliegenden „Begründung zum Vorentwurf Bahnhofstraße Frohburg“ wird angegeben, dass derzeit in einem nicht ausreichendem Maße bedarfsgerechter und zeitgemäßer Wohnraum im bebauten Siedlungsbereich vorhanden ist.

→ Nimmt man für die geplanten 45 WE je WE eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 3,2 Einwohnern an (junge Familien mit Kind(ern)), so würde dies bedeuten, dass Frohburg bis 2030 um 144 EW wachsen würde.

→ Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert im *günstigsten Fall* für Frohburg im Jahr 2030 eine EW-Zahl von rd. 11570 und damit einen Bevölkerungsrückgang von -6% ggü. dem Jahr 2020. Der Anteil der Menschen älter als 65 Jahre wird um 12 % zunehmen (Überalterung), während der Anteil unter 20 jähriger Einwohner um 3% abnehmen wird.

Die Stadt Frohburg aber auch der Landkreis insgesamt muss mit schwierigen demografischen Bedingungen umgehen, die sich in den nächsten Jahren weiter verschlechtern können. Daher ist im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung eine **verstärkte Bedarfsorientierung (insbesondere mit Blick auf die Überalterung der einheimischen Bevölkerung)** geboten. Angebotsplanungen von Neubaugebieten sichern nur zum Teil gewünschte Bedarfe. **Folgekosten der Neubautwicklungen**

Tel.: +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0  
Fax: +49 (3433) 241-1111  
E-Mail: [info@lk-l.de](mailto:info@lk-l.de)

Steuernummer: 238/149/04849 Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000068714  
Betriebs-Nr.: 05403393  
Gemeindekennziffer: 14729000

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81  
Sparkasse Muldentale IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 86

BIC WELADE8LXXX  
BIC SOLADES1GRM

können nur schwer abgewogen werden und **Konsequenzen für den Bestand** werden oftmals vernachlässigt. Besonders unter dem Vorzeichen einer in Teilen negativen Bevölkerungsentwicklung bedarf es einer nachhaltigen und weitsichtigen Planung, um langfristig die Attraktivität der Region sowie der einzelnen Kommunen zu sichern, ohne dass die heutigen Bedarfe den zukünftigen im Weg stehen. Hier ist insbesondere auch die **Leerstandsentwicklung** im Blick zu behalten.

→ Frohburgs marktaktiver Leerstand liegt derzeit geschätzt bei 2,9%. Durch Umzüge in barrierefreies Wohnen und unter Berücksichtigung der Sterberate könnte der Leerstand bis 2030 geschätzt bis zu 13% ansteigen, sofern weiter Neubau erfolgt ohne innerörtliche Nutzung.

### **Ergebnis Eigenbedarf Frohburg - Potentielle WE**

Anhand der getroffenen Annahmen ergibt sich aus Ersatzbedarf, Korrektur Arbeitsmarkt (Arbeitsmarktentwicklung, Einpendler), barrierefreien Bedarf sowie den Zuschlägen aufgrund der zentralörtlichen Funktion rechnerisch eine flächenwirksame Eigenentwicklung 2020 bis 2030.

→ 81 WE in Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie

→ 107 WE in Mehrfamilienhaussegment

Demgegenüber stehen Potentiale aus Leerstand, altersbedingten Freizug und den Auswirkungen barrierefreies Wohnen von bis zu 546 WE bei EZFH und 253 WE bei MFH.

### **Bauplanungsrecht**

Es bestehen zum Vorhaben keine Bedenken.

### **Hinweise**

Es fehlen in der Planzeichnung die Maße der einzelnen Wohngebiete (WA 1 bis 3).

In Anbetracht des Klimawandels empfiehlt sich eine verbindliche Solarfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB in die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung aufzunehmen:

*Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist der Grundsatz nach Satz 1 (Vorschriften zum Umweltschutz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Bauleitpläne die nicht die mit der Planung eröffneten CO<sub>2</sub>-Emissionen erfassen, sich nicht mit den Möglichkeiten diese zu reduzieren auseinandersetzen und nicht entsprechende Festsetzungen enthalten, dürften den grundrechtlichen Anforderungen nicht standhalten.

### **Wasser/Abwasser**

Die Aussagen im Unterpunkt 8.5 der „Begründung“ zum Bebauungsplan Bahnhofsstraße Frohburg aus dem Oktober 2022 entsprechen nicht mehr den aktuellen Vorgaben zur Niederschlagswasserentsorgung. Ein pauschaler Ausschluss von Anlagen zur Versickerung oder zur Begünstigung der Verdunstung ist insbesondere mit Blick auf die Zielvorgaben gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 nicht mehr zeitgemäß. Mittlerweile haben sich die Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser deutlich verändert. Grundsätzlich sind bei einer geplanten Ableitung von Niederschlagswässern aus Gebieten, die neu erschlossen werden sollen, unabhängig von der Größe des Gebiets folgende Punkte zu beachten (Vorgaben des Arbeitsblatt DWA-A 102; anzuwenden in Sachsen seit Dezember 2020). Diese Vorgaben sind sinngemäß auch für andere Formen der Niederschlagswasserentsorgung (Versickerung) anzuwenden.

- Bewirtschaftung von Niederschlagswasser mit dem Ziel des Erhalts des lokalen Wasserhaushalts
- Begrenzung der Veränderungen des örtlichen Wasserhaushalts in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht auf ein Mindestmaß
- Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung und Neubildung des Grundwassers)
- Stärkung der Vegetation als Bestandteil der Infrastruktur (Verdunstung)



Die Niederschlagswässer sind vor Ort in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Dabei ist die Verdunstung zu begünstigen. Somit sind auch reine unterirdische Versickerungsanlagen nicht mehr zustimmungsfähig. Vielmehr ist stets eine Kombination unterschiedlicher Maßnahmen aus der „Disziplin“ Regenwasserentsorgung oder besser Regenwasserbewirtschaftung (von der Abflussvermeidung, die Versickerung über die bewachsene Bodenzone bzw. im Zusammenspiel mit Bepflanzung bis zur Behandlung der Niederschlagswässer) notwendig. Die Abflussvermeidung sollte dabei im Vordergrund stehen (Gründächer, Flächengestaltung mit tatsächlich durchlässigen Belägen etc.). Die Niederschlagswässer sollen somit vor Ort über oberirdische Versickerungsanlagen mit bewachsenem Oberboden (z.B. Versickerungsmulden) oder vergleichbaren Anlagen versickert werden. Dafür müssten die hydrogeologischen Randbedingungen gegeben sein. Sollten ungünstige Bodenverhältnisse – wie in Teilbereichen des betrachteten Gebiets – keine fachgerechte Versickerung ermöglichen, sind eventuell weitere Abwasseranlagen nachzuschalten. Dieses bedeutet nicht, dass dann vollständig auf eine Versickerung bzw. Teilversickerung verzichtet werden kann. Falls Bereiche durch ungünstige Voraussetzungen für Versickerungsanlagen auszuschließen sind, wären alternative Standorte für Versickerungsanlagen zu planen. Außerdem sind dabei stets die Anbindungen (Leitungen, Rinnen o.ä.) an die oberirdischen Versickerungsanlagen und vor allem der Flächenbedarf der Versickerungsanlagen zu beachten.

Die vorgesehene Form der Niederschlagswasserentsorgung ist insgesamt nicht als zustimmungsfähig einzuordnen.

### **Immissionsschutz**

Die Unterlagen müssen ergänzt und korrigiert werden. Es kann derzeit noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Zu den Bebauungsplanunterlagen liegt ein Schallgutachten mit Stand vom 29.08.2022 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vor.

### Nachfolgende Sachverhalten fehlen oder sind zu korrigieren

1)

Im Kapitel 1.4 des Umweltberichtes wird für Lichtemissionen die Vermeidungsmaßnahme V 5 vorgeschlagen und zur Umsetzung festgelegt. Außerdem wird der nachfolgende Hinweis gegeben, der bei diesem Vorhaben zu beachten ist (sollte ergänzt werden) und ggf. als Festlegung mit aufgenommen werden.

Zur Beurteilung der Lichtemissionen werden die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012 herangezogen.

Die lichtemittierenden Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie den anerkannten Regeln der Lichttechnik entsprechen und im Einwirkungsbereich der Anlagen den empfohlenen **maximal zulässigen Wert für die Beleuchtungsstärke** in folgenden Zeiträumen

Im Wohngebiet

- von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr  $E_F$  von 3 lx und
- von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr  $E_F$  von 1 lx

an den Fenstern der Wohnungen nicht überschreiten.

Im Mischgebiet

- von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr  $E_F$  von 5 lx und
- von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr  $E_F$  von 1 lx

an den Fenstern der Wohnungen nicht überschreiten.

Des Weiteren sind lichtemittierenden Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass im Einwirkungsbereich der Anlagen die empfohlenen Richtwerte zur Festlegung der **max. zulässigen Blendung** in folgenden Zeiträumen:

- tags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr k von 96 (im WA/WR) und  
- tags von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr k von 64 (im WA/WR) und  
- nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr k von 32 (im WA/WR)  
nicht überschritten werden.

- tags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr k von 160 (im MI) und  
- tags von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr k von 160 (im MI) und  
- nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr k von 32 (im MI)  
nicht überschritten werden.

2) Es sind zu Gerüchen in den Bebauungsplanunterlagen keine Aussagen getroffen worden. Hier sollte dargelegt werden, ob in der näheren Umgebung geruchsemitierende Anlagen (eventl. Tierhaltungen) sich befinden. Ebenso können sich innerhalb des Bebauungsplans geruchsemitierende Anlagen (laut Gutachten Fleischerei, Backshop, Gastronomie) ansiedeln. Daher sind hier konkrete Aussagen zu treffen und welche Immissionswerte maximal bei der nächstgelegenen Wohnbebauung/Mischgebietsbebauung auftreten dürfen. Es ist zu beschreiben, wie diese im nachgelagerten Verfahren nachzuweisen sind.

3) Im Punkt 6 des Umweltberichtes sind Maßnahmen nach der „Inbetriebnahme“ zum Lärm aufgezeigt. Hier wird Bezug in Klammern zu V4 gegeben. V4 ist zwar beschrieben zur Vermeidung von Schallemissionen aber diese Maßnahmen beinhalten nur die Maßnahmen beim Bau des Gebietes. Der Bezug sollte hier geprüft werden. Ebenso der Satz im Kapitel 4.7 zur Vermeidungsmaßnahme V4 ist immer nur auf den Bau bezogen. Die Erweiterung der Maßnahme 4 für den Betrieb wäre sinnvoll.

4) Die Hinweise zum Immissionsschutz sollten textliche Festsetzungen werden.

5) Zur Schallprognose wird folgendes festgestellt:

5.1) In der Schallprognose ist eine Trafostation und ein Freisitz enthalten, diese sind schalltechnisch nicht bewertet worden. Sollten schalltechnisch aufgenommen bzw. Aussagen zur nicht Betrachtung in die Prognose ergänzt werden.

5.2) Es ist schalltechnisch nicht betrachtet worden, dass die Durchfahrt zwischen Fachmarkt und Lebensmittelmarkt nicht genutzt wird (sowohl von PKW als auch von LKW). Daher ist eine entsprechende Maßnahme zu benennen und festzulegen, wie sichergestellt wird, dass kein Fahrzeugverkehr die Straße über das neue Plangebiet verlässt. Wenn dies nicht so sein sollte sind hier Fahrverkehr anzusetzen.

5.3) Es werden bei der Berechnung der letzten Kunden und Mitarbeiter die östlichen Parkplätze in der ungünstigsten Stunde angenommen. Welche Maßnahmen werden ergriffen, dass nur die östlichsten Parkplätze belegt sind. Es sind betrachteten Parkplätze in einem Plan zu markieren.

5.4) Es sind weitere Immissionsorte für das Wohngebiet zu ergänzen, Bebauung an östlichen Seite der WA's.

5.5) Piepgeräusche für das Rückwärtsfahren von LKW's sind nicht in die Betrachtung einbezogen wurden warum bzw. sind zu ergänzen?

5.6) Für die Kühlaggregate sind nur 15 min. angesetzt, die LKW's sind aber 1 h bzw. 45 min. beim Entladen da (siehe Punkt 5.4.1 (Q06)). Dies muss erhöht werden entsprechend der Entladedauer.

5.7) Die Geräuschquellen (Anlage 6/3) sind zu ergänzen, hier fehlen die Geräuschquellen des Fahrverkehrs und der Gewerbeeinheiten südl. des Plangebiets.

5.8) Der Spitzenpegelbetrachtung in Punkt 7.3 kann nicht gefolgt werden. Der IO II (laut 2.1) befindet sich in einer Entfernung von 29 m zum nächstgelegenen Parkplatz. Das würde bedeuten Mindestabstand von 34 m ist nicht eingehalten. Bitte daher alle überprüfen und korrigieren.

5.9) Auf Seite 15 des Gutachtens wird noch von der RLS-90 geschrieben! Ebenso sind die Tabellen Nummern auf den Seiten 39-40 zu prüfen. Auf Seite 7 des Gutachtens ist die Angabe der Länge von 222 m zu überprüfen beim IO IV.

5.10) Es fehlen die verkehrstechnischen Geräusche ausgehend von dem neuen Wohngebiet. Diese sollten für die bestehende Wohnbebauung geprüft werden.

Im Kapitel 4.11. ist beschrieben „für das geplante Mischgebiet“ sollte sicher nochmal überprüft werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die nachfolgende Aufnahme der genannten Hinweise in den Bebauungsplan für das WA sinnvoll:

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des "LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" Stand 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 zu beachten.

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

Zum Entwurf des Umweltberichtes bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht nachfolgende Bedenken, Hinweise und Anregungen bzw. fehlende Plausibilitäten. Es kann keine Übereinstimmung der Planung mit den in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen bestätigt werden.

#### **Abschnitt Umweltbericht**

1. Im Abschnitt - Umweltziele der einschlägigen Fachpläne- fehlen die Darstellungen der örtlichen Landschaftsplanung. Diese sind gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
2. Im Abschnitt -Relevante Wirkfaktoren des Vorhabens auf die Umweltumweltbelange- ist aus Sicht der Naturschutzbehörde die von dem geplanten Baugebiet ausgehende anlagebedingte „Lichtverschmutzung“ auf die Umgebung, insbesondere die unmittelbar angrenzenden Teilflächen des FFH-Gebietes „Wyhraue und Frohburger Streitwald“ sowie die Flächennaturdenkmale „Eisenberg“ und „Erligt“ zu ergänzen. Die vorgesehene Vermeidungsmaßnahme V 5 minimiert richtigerweise diese Wirkung, verhindert jedoch nicht eine gänzliche Vermeidung von Lichtemissionen auf die Umgebung. Es wird hierbei auf die bis 182,0 m ü. NHN zulässige Lichtbewerbung des geplanten Einkaufszentrums verwiesen, Pkt. 7.10 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.
3. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan „Baugebiet – Am Berndorfer Weg“ weist nach der erneuten Trägerbeteiligung vom 07.03.2006 keinen Satzungsbeschluss und Inkrafttreten der Bebauungsplansatzung aus. Ohne des Nachweises eines rechtswirksamen und vollziehbaren Bebauungsplanes ist aus Gründen der Schaffung von Planungssicherheit der Zustand von Natur und Landschaft, so wie dieser sich aktuell heute darstellt im Umweltbericht aufzunehmen.
4. Im Umweltbericht wird wiederholt und dominierend die intensive ackerbauliche Nutzung der Planfläche hervorgehoben (S. 7). Überplant wird jedoch auch eine Baumreihe und Dauergrünland.



- Eine sachgerechte und inhaltlich vollständige Darstellung des Ausgangszustandes in Bezug zu relevanten Wirkfaktoren (S. 7) erfordert die Benennung aller Biotoptypen und Nutzungsarten.
5. Die im Abschnitt – Naturräumliche Gliederung- angeführte naturschutzfachliche Wertung kann unter Verweis auf die Bedeutung der waldfreien und gehölzarmen Agrarlandschaft für Rast- und Zugvögel (Siehe SPA – Ackerflächen „Eschefelder Teiche“) zu Fehlinterpretationen führen.
  6. Die im Abschnitt – Vorbelastungen – (S. 11 ff.) angeführte „Belastung“ durch „Einwirken von Nähr- und Schadstoffen“ durch regelmäßige Bearbeitung und Düngung des Ackerlandes steht nicht in Übereinstimmung mit § 5 BNatSchG, wonach die Anwendung von Düngemitteln nach Maßgabe des landwirtschaftlichen Fachrechts zu erfolgen hat und in Übereinstimmung mit geltendem Recht steht. Im Rahmen der natur- und landschaftsverträglichen Landwirtschaft sind keine Hinweise auf eine Nichteinhaltung geltender Vorschriften im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung bekannt. Eine Schlechterstellung von der sich an die Regeln haltenden konventionellen landwirtschaftlichen Bodennutzung gegenüber der biologisch wirtschaftenden Landwirtschaft ist nicht normiert.
  7. Die Nachvollziehbarkeit der im Text im Abschnitt 3.5 beschriebenen– Biotope und Flora- mit dem Kartenteil ist anspruchsvoll und nur eingeschränkt lesbar. Korrekterweise sind unter der Maßgabe des Bestehens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes „Baugebiet – Am Benndorfer Weg“ aus Gründen der Gleichbehandlung zwischen Eingriff in Natur und Landschaft und Eingriffskompensation die sich aus dem Bebauungsplan „Baugebiet - am Benndorfer Weg“ ableitende Kompensationsmaßnahme, einschließlich der öffentlichen und privaten Grünflächen mit darzustellen (u.a. Bepflanzung der OVS Frohburg-Benndorf mit 80 Obstbäumen–siehe Begründung Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan).  
Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die im angeführten Grünordnungsplan enthaltene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (IB Elberling) ein Kompensationsdefizit ausweist. Bei der weiteren Planfortschreibung ist die an der Straße nach Benndorf von der Stadt beantragte und genehmigte Kompensationsmaßnahme zum Wegeausbau „Harthseesiedlung“ zu beachten.
  8. Das geplante Baugebiet befindet sich im Wassereinzugsgebiet des Erligt mit dem Erligteich als Oberflächenwassersenkung. Die Entwässerung des Baugebietes ist unbestimmt und soll konkretisiert werden. Es ist planerisch offen, ob der mögliche Entzug einer Teilfläche des Wassereinzugsgebietes oder der im Falle einer beabsichtigten Oberflächenwassereinleitung damit einhergehende Eintrag von aus dem Bebauungsplangebiet stammenden Oberflächenwasserbelastungen (Salz, Sedimente...) zu einer Verschlechterung/Beeinträchtigung der ohnehin nicht ausgeglichenen Oberflächenwasserbilanz oder des aquatischen Lebensraumes (LRT) führt (Siehe 4.3 – Umweltbelang Wasser).
  9. Mit der Einführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (1976) wurde geregelt, dass keine Schlechterstellung von Natur und Landschaft gegenüber dem Eingriffsvorhaben erfolgen soll. Um diesen Anspruch gerecht zu werden, bedarf es einer auf die absehbar betroffenen Schutzgüter belastbaren Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft vor Beginn des Eingriffsvorhabens. Hierzu hat der Freistaat Sachsen unter Verweis auf die Handlungsempfehlung zur Erfassung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen auch eine Orientierung gegeben, welche Arten bei welcher Biotopausstattung zu erfassen sind. Ausgehend von den vorhandenen Biotoptypen Acker, Dauergrünland und Gehölze/Gebüsch hätten nach der Sächsischen Handlungsempfehlung die Indikatorartengruppen der Fledermäuse, der Avifauna und der Laufkäfer/Spinnen untersucht werden müssen. In der Mailanfrage des beauftragten Planungsbüros vom 07.02.2022 zum vorgesehenen Worst-Case- Ansatz und der Antwort der Naturschutzbehörde vom 24.02.2022 wurde diese Vorgehensweise bestätigt, jedoch unter Verweis auf die Beratungsfunktion gegenüber der planaufstellenden Stadt Frohburg auch hingewiesen, dass sich bei Worst-Case-Annahmen Maßnahmen für die Stadt ableiten können, die bei einer methodisch korrekten Arterfassung nicht erforderlich wären. Der Umweltbericht verweist im Weiteren auf die im Kapitel 7 vorgenommene –Artenschutzrechtliche Einschätzung-. Bezogen auf die angeführten Artengruppen kann die Plausibilität der abgeschichteten Betroffenheiten der Artengruppen der Fledermäuse, der Amphibien und der Reptilien aus nachfolgenden Gründen nicht bestätigt werden:

Amphibien: Planungsauszug:

„Wanderbewegungen zum oder durch das Plangebiet sind nicht anzunehmen, da zuvor das bereits bestehende Sondergebiet durchquert werden müsste und die Habitatausstattung des Plangebietes als Landlebensraum äußerst eingeschränkt ist.“

Erwiderung:

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich eine straßenbegleitende Siedlungsstruktur, die für Amphibien eine geeignete Ruhestätte (Landlebensraum) im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellt. Die Durchwanderung des Plangebietes einschließlich des angeführten Sondergebietes, welches sich mit einer Distanz von 200 m von der S51 aus nach Westen erstreckt und im Anschluss bis zum westlichen Rand des Plangebietes (150 m) als Grünstruktur/Streuobstwiese genutzt wird, stellt für Amphibien keine Wanderbarriere dar. Im Plangebiet stellen die Dauergrünlandfläche, die Gehölzstrukturen sowie die aktuellen Biotopstrukturen des Plangebietes „Baugebiet – Am Benndorfer Weg“ (da Vereinbarkeit mit Artenschutz 2006 nicht geprüft) geeignete Landlebensräume dar.

Fledermäuse:

„Für die Artengruppe Fledermäuse kommt dem Plangebiet aufgrund der Habitat-ausstattung und der im Untersuchungsraum befindlichen Acker-/Intensivgrün- landfläche lediglich eine geringe Relevanz zu. Durch das Fehlen geeigneter Höhlen- und Spaltenstrukturen (geringer Altbaumbestand mit fehlenden Strukturen in der Baumreihe) als Sommer-, Zwischen- oder Winterquartiere ist das Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen ausgeschlossen. Ein Vorkommen gebäudewohnender Fledermäuse ist in der angrenzenden Wohn- und landwirtschaftlichen Bebauung nicht vollkommen auszuschließen. Die potentielle Nutzung als Jagdhabitat durch die Tiere erfolgt nur temporär in Zeiten hohen Insektenvorkommens. Als Nahrungshabitat spielt der UR daher allenfalls eine untergeordnete Rolle. Eine Betroffenheit kann daher von vorn herein ausgeschlossen werden.“

Erwiderung:

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die mittig des Plangebietes zur Beseitigung vorgesehene landschaftsbildprägende Gehölzreihe i.V.m. der im Anschluss vorhandenen straßenbegleitenden Baumreihe (OVS Frohburg-Bendorf) eine Leitstruktur für Fledermausarten, möglicherweise erhaltungszielrelevante Arten, darstellt und eine Wegfall dieser Gehölzreihe eine Beeinträchtigung im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG verursachen kann. Auch die Möglichkeit der Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Streuobstwiese als Fortpflanzungs-, Ruhe- oder Nahrungsstätte und eine Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Nutzung infolge des Wegfalls von Gehölzstrukturen im Plangebiet ist insbesondere aufgrund der verinselten und von Bebauung umgebenen Lage des „Eisenberges“ als „Fledermaushotspot“ nicht ausgeschlossen. Das Bebauungsplangebiet ist, die den „Eisenberg“ umgebenden Straßen unberücksichtigt, das einzige unbebaute größere unbebaute „Fenster“ zur freien Landschaft. Es wird hierbei auch auf die Erhaltungsziele des angrenzenden FFH- Gebietes verwiesen (Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu) sowie der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG in der aktuelle gültigen Fassung verwiesen (Siehe auch Umweltbelang Fläche, Pkt 4.1).

Im Plangebiet befinden sich Gebäudestrukturen, u.a. ein ldw. Scheune (Geräteschuppen oder dgl.), deren Eignung für Gebäude bewohnende geschützte Arten (Vögel/ Fledermäuse) als Fortpflanzungs -/ oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen ist.

10. Die im Abschnitt -Fauna- (Seite 18) angeführte faunistische Bestandsaufnahme, d.h. die am 26.01.2022 (und am 23.03.2022 durchgeführte Begehung des Plangebietes – Siehe

Artenschutzrechtliche Einschätzung, S. 47) erfüllt nicht die Mindestanforderungen an eine belastbare Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden Fauna. Auch die der Planung zu Grunde gelegten Worst-Case-Annahmen i.V. m. einer Bestandsaufnahme am 23.03.2022 ist methodisch nicht belastbar („Worst-Case- Annahmen sind zulässig, sofern hierdurch ein Ergebnis erzielt wird, dass auf der sicheren Seite liegt. Das ist bei einer stets mit Überschätzungen arbeitenden „Potenzialanalyse“ der Fall“ (OVG Schleswig, Urt. Vom 15.03.2018 – 1KN /15).

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Erfassung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen gelten bei faunistischen Datenerfassungen folgende Anforderungen:

#### *Revierkartierung Brutvögel*

Flächendeckende Brutvogelkartierung als Revierkartierung von allen wertgebenden Vogelarten (besonders/ streng geschützt nach BNatSchG; RL-Art Deutschland und/oder Sachsen; Arten des Anhangs I der VSchRL) im vorgegebenen Untersuchungsraum mit 8 Begehungen. Dabei erfolgt eine punktgenaue Registrierung revieranzeigender Vögel. Halbquantitative Erfassung der sonstigen Vogelarten.

Für die Erfassung und Auswertung sind die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) heranzuziehen. Die Untersuchung hat zwischen Ende Februar und Ende Juli durch 3 bis 4 Begehungen zu erfolgen. Hierbei sind die jeweiligen Termine entsprechend der relevanten Arten und deren Phänologie sowie der optimalen Witterung zu planen und durchzuführen.

Vergleichsweise wurden zum BP „Baugebiet – Am Benndorfer Weg“ im Jahr 2003 insgesamt 4 Geländebegehungen zur Erfassung der Avifauna durchgeführt.

#### Fledermäuse:

Standarduntersuchung: Befragung von ortskundigen Fachleuten zu Vorkommen, Hangplatz- und Jagdplatzanalysen. Spezialuntersuchung: 2-3 Begehungen April bis Juni,; Quartierskontrollen (z. B. Kästen), Netzfänge. Abend-, Nachtbegehungen, Fledermausdetektoren auf Grundlage einer Linien- und Punkttaxierung. Unter Beachtung der angrenzenden FFH- Gebietsflächen (Eisenberg – 10 m; Erligt – 250 m) Berücksichtigung der erhaltungszielrelevanten Fledermausarten durch:

- Art- und Statusvorkommen in den angrenzenden Quartierhabitaten im Umfeld
  - Ermittlung, ob strukturgebundene Migrationstrukturen im direkten Eingriffsbereich vorhanden sind bzw. nicht vorhanden sind
  - Ermittlung von Migrationsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes (Waldränder, Feldwege, Hecken, Hochstaudensäume usw. zwischen möglichen Quartier- und Nahrungshabitaten)
  - Ermittlung von repräsentativen und relevanten Quartieren inkl. Erhaltungszustand der Kolonie/Lokalpopulation (Ausgangszustand als Messwert für nachgeschaltetes Monitoring)
11. Eine ergebnislose Datenabfrage bei der Naturschutzbehörde bestätigt, dass zum Plangebiet keine Daten vorliegen, hat jedoch keinen Aussagewert über die tatsächliche Artausstattung des Plangebietes und ersetzt auch keine belastbare Bestandsaufnahme.
  12. Im Abschnitt 4.1 – Umweltbelang Fläche- ist klarstellend zu konkretisieren, ob die an der nördlichen Grenze der Flurstücksflächen 1283/2 und 1283/4 vorhandene Baumreihe (Landschaftselement) sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet und durch das Planvorhaben betroffen und beeinträchtigt wird. Nach vorliegender Luftbildauswertung ist davon auszugehen, dass sich der nördliche Wurzelbereich der Baumreihe im Bebauungsplangebiet befindet (DIN 18920- Definition Wurzelbereich).
  13. Das Bebauungsplanverfahren „Baugebiet – Am Benndorfer Weg“ weist hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit dem Verfahrensstand vom 23.05.2006 ein Kompensationsdefizit



von 2.116 Punkten sowie eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes aus (80 Hochstammplantation entlang der OVS Frohburg-Benndorf). Das vorliegende Planverfahren verweist bei der Bestandsaufnahme zur Fläche des Bebauungsplanes „Baugebiet – Am Benndorfer Weg“ auf den bauplanungsrechtlich festgesetzten und zulässigen Endzustand übernimmt aber nicht die zu diesem Planverfahren gültige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die sich daraus ableitende Ersatzmaßnahme.

14. Durch eine sich aus dem FNP in der aktuell gültigen (unveränderten) Fassung ableitende Bauflächenentwicklung würde das geplante WA-Gebiet die im Südosten vorhandenen besonders geschützten Streuobstwiese nicht tangieren und somit zu erwartende nutzungsbedingte Beeinträchtigungen minimieren.
15. Im Umweltbericht sind die zur Unterhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendigen Maßnahmen darzustellen, § 15 Abs. 4 BNatASchG. Der Unterhaltungszeitraum ist auf die Dauer des Bestandes des Eingriffs in NUL, d.h. auf die Dauer des Bestandes der Bebauung ausgerichtet.
16. Das im Umweltbericht angeführte Monitoring ist nach der Konkretisierung/Fortschreibung/Ausräumung vorgenannter Bedenken anzupassen.

#### **Abschnitt Natura 2000 – FFH Gebiet „Wyhraue und Frohburger Streitwald“**

Die im Abschnitt 4.10.1 vorgenommene Abschätzung der Wirkungen des Planvorhabens auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ist unter Verweis auf die in folgenden Punkte 2 (Lichtverschmutzung), 4 (Baumreihe – äußere Einflüsse/Unzerschnittenheit), 8 (Wassereinzugsgebiet zum Erliegt – äußere Einflüsse durch mengenmäßige und stoffliche Belastung) und 10 (Fledermäuse – äußere Einflüsse/ Entfall Gehölzstruktur) nicht ausreichend plausibel. Es kann nicht bestätigt werden, dass das angrenzende FFH-Gebiet durch das Planvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

#### **Abschnitt Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Einschätzung ist unter Verweis auf den Pkt. 10 fortzuschreiben.

#### **Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht**

Es bestehen keine Einwände gegen den Vorentwurf.

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen i. S. d. § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz und der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht folgende Forderungen bei der Bauplanung bzw. der Bauausführung umzusetzen:

- Im Geltungsbereich sind die nicht für bauliche Zwecke / zur Versiegelung vorgesehenen Flächen als Tabuflächen einzuplanen, die während der Bauphase nicht befahren oder als Lagerplatz für Material und Maschinen genutzt werden.
- Anwendung der DIN 18300 und DIN 18915 zum Schutz des Oberbodens
- Für die bauzeitliche Befahrung sind zur Druckminderung und somit zum Schutz des Bodens vor Verdichtung befestigte Baustraßen zu errichten, wenn möglich auf bereits befestigten oder vorbelasteten Flächen. Dazu ist zur Trennung vom anstehenden Boden Geovlies / Folie auszulegen und mit einer Tragschicht (Kies, Schotter, zugelassene Recyclingmaterialien, Holzhackschnitzel (mind. 40 cm, nicht auf feuchten oder vernässten Böden), verdichtungsunempfindlicher Bodenaushub (stark steinhaltiges B- oder C-Material) rückwertig anzuschütten. Die Baustraße ist über die Nutzungsdauer zu unterhalten. Verkehrs- und witterungsbedingte Schäden sind zu reparieren. Bei anhaltend trockener Witterung ist die Baustraße zu befeuchten, um die Staubeentwicklung zu minimieren. Alternativ können auch zur Druckminderung Baggermatratzen, starre Plattensysteme oder flexible Verbundplattensystemen eingesetzt werden (diese sind unabhängig von Witterungs- und Bodenverhältnissen). Das Vlies / die Folie muss bei beiden Variante seitlich immer mindestens

- 0,5 m bis 1 m überstehen, um einen Eintrag der Baustraßenauflage oder anderer Fremdstoffe in den Boden zu vermeiden.
- Das Befahren von ungeschütztem Oberboden ist zu vermeiden.
  - Oberbodenabtrag im Bereich der dauerhaft versiegelten Flächen
  - Es sind ausreichend große Lagerplätze für Maschinen, Baustoffe und Oberbodenmaterial einzuplanen. Der Boden auf den Lager- und Arbeitsflächen muss vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Abfälle geschützt werden (Vliesauflage / wassergebundenen Platzbefestigung / Lagerung von Tanks in dichten Auffangwannen).
  - Bodenzwischenlagerung in Bodenmieten getrennt nach Ober- und Unterboden und getrennt nach Substraten unterschiedlicher Körnung; Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu trennen; Lagerhöhe für humosen Oberboden höchstens 2 m (ausreichende Flächenverfügbarkeit)
  - Bodenmieten sind nicht zu befahren
  - Nach DIN 19731 ist das zwischengelagerte Bodenmaterial vor Verdichtung und Vernässung zu schützen.
  - Begrünung der Mieten bei längeren Standzeiten (> 2 Monaten)
  - Zwischenlager sind locker und nur im trockenen Zustand mit dem Bagger zu schütten, damit die biologische Aktivität und der Gasaustausch erhalten bleiben. Bei längeren Niederschlägen sollten die Arbeiten unterbrochen werden. Ziel ist es, dass das Depot in seinem ganzen Volumen gut durchlüftet bleibt. Ansonsten bilden sich anaerobe Bedingungen, unter denen das Bodenleben „erstickt“ und Fäulnisvorgänge einsetzen. Diese sind an einer Graufärbung und einem Faulgeruch beim Abtrag des Depots erkennbar.
  - Bauzeitliche Entwässerungsmaßnahmen des Baufeldes von Dränwasser (Oberflächenwasser) und Niederschlagswasser
  - Rekultivierung der beanspruchten Flächen  
Alle bauzeitlich beanspruchten Flächen sind tiefgründig zu lockern (mechanisch oder biologisch mit tiefwurzelnden Pflanzen wie z. B. Lupine, Luzerne oder Kleearten etc.) und die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren. Ggf. unterstützende Maßnahmen wie Kalkung oder organische Düngung. Die Maßnahmen sind bei trockener Witterung und trockenen Bodenverhältnissen durchzuführen.

#### Bodenaushub / -verwertung:

- Für alle im Rahmen der Baufeldfreimachung und Erschließung anfallenden Abfälle (Aushub- und Rückbaumaterial) ist ein **Verwertungskonzept** zu erstellen und der Behörde zur Abstimmung vorzulegen. Das gleiche gilt für die zurückzubauenden Baustraßen.
- Für die Herstellung natürlicher Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV i.V.m. den Zuordnungswerte Z0/Z0\* gem. Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II, 1.2 Bodenmaterial; LAGA TR Boden 2004 einzuhalten.
- Alle Bodenarbeiten müssen die aktuelle Bodenfeuchte beachten
- Anwendung der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial)

#### Forst

Auf dem Flurstück 540 der Gemarkung Frohburg stockt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplans „Bahnhofstraße Frohburg“ der Stadt Frohburg Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG). Entsprechend § 25 Absatz 1 SächsWaldG ist beim Neubau von Gebäuden grundsätzlich ein Mindestabstand von 30m zu vorhanden Waldflächen.

Entsprechend den vorgelegten Unterlagen wird mit dem geplanten, östlichsten Baufenster die waldgesetzliche Forderung eingehalten. Unter dieser Maßgabe bestehen aus Sicht der unteren Forstbehörde keine Bedenken oder Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße Frohburg“ der Stadt Frohburg.

### **Ländliche Neuordnung**

Es wird angeregt, wegen des zu erwartenden langsamen Verkehrs die Planstraßen und Stellplätze in ungebundener Bauweise zu pflastern, um gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 1 BauGB die Versiegelung des Bodens zu begrenzen.

Das Vorhaben berührt bzw. grenzt unmittelbar an das Flurbereinigungsgebiet Bubendorf/Benndorf an (siehe Anhang „Ländliche Neuordnung“).

In der Örtlichkeit vorhandene Vermessungszeichen und Grenzmarken unterliegen, soweit sie nicht bereits nach § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes geschützt sind, dem Schutz des § 17 des Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (AGFlurbG) in Sachsen. Diese sind nicht einzubringen, zu verändern, zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ihre Verwendbarkeit ist nicht zu beeinträchtigen. Sollte dies unumgänglich sein, ist die

Teilnehmergeinschaft Bubendorf/Benndorf beim Landratsamt Landkreis Leipzig – Vermessungsamt, Leipziger Straße 67, 04552 Borna, vorab zu benachrichtigen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **ÖPNV**

In der Begründung, unter Punkt 8 „Erschließung“ wurde die Erschließung mit dem ÖPNV betrachtet. Es gibt keine weiteren Hinweise.

### **Öffentliche Abfallentsorgung**

Das Plangebiet wird über das kommunale Straßennetz, hier die „Benndorfer Weg“, angeschlossen. In Punkt 7.4 der Begründung ist die verkehrliche Erschließung geregelt. Die innere Erschließung erfolgt durch Planstraße A und Planstraße B im Gebiet.

Um die Abfallentsorgung im Plangebiet gewährleisten zu können sind die geplanten inneren Planstraßen nach den Vorgaben der RASt 06 zu konzipieren und müssen öffentlich gewidmet sein. Die Konzeption ist zwingend einzuhalten um eine gefahrlose und den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Entsorgung durchführen zu können. Die gefahrlose Einfahrt ins Wohngebiet und im Wohngebiet mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug muss mittels Schleppkurvennachweis gegeben sein. Die Traglast einer öffentlichen inneren Erschließungsstraße und öffentlichen Stichstraße ist entsprechend dem zulässigen Gesamtgewicht eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (26 t) anzupassen. Bei der Entsorgung ist das Rückwärtsfahren mit Abfallsammelfahrzeugen gemäß berufsgenossenschaftlicher Vorschriften verboten. Um Stichstraßen zur Abfallentsorgung benutzen zu können muss am Ende einer Stichstraße eine geeignete Wendemöglichkeit nach RASt06 vorgesehen werden (Wendescheife; Wendehammer).

Sollten die Vorgaben der RASt 06 nicht umgesetzt werden können gelten die Festlegungen wie bei dem Umgang mit Privatstraßen.

Privatstraßen werden aus haftungsrechtlichen Gründen nicht für die Abfallentsorgung genutzt. Ohne die Eintragung der notwendigen Dienstbarkeit in den Grundbüchern der späteren Eigentümer und deren ausdrückliche Genehmigung erfolgt eine Abfallentsorgung über eine Privatstraße nicht. Es sind demzufolge ein oder mehrere Sammelplätze für Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen Straße vor zu sehen. Die Sammelplätze müssen über öffentliche Straßen von einem Abfallsammelfahrzeug erreichbar sein. An den Entsorgungstagen sind die Abfallbehälter von den Entsorgungspflichtigen zu diesen Sammelplätzen zu bringen und von dort, nach erfolgter Entsorgung, auch wieder abzuholen.

Bei der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Es gelten die in der Anlage aufgeführten allgemeinen Vorschriften.

  
Sommer  
Leiterin der Stabsstelle



## **Anlage - Öffentliche Abfallentsorgung**

### **Allgemeine Rechtsgrundlagen und Vorschriften**

#### **Rechtsgrundlagen**

- Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen vom 01.01.2019
- Unfallverhütungsvorschrift „Grundsätze der Prävention“ (DGUV Vorschrift 1)
- Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 43)
- Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 70)
- BG Regel „Branche Abfallwirtschaft: Teil 1 Abfallsammlung“ (DGUV Regel 114 – 601)
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 (Ersatz für Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95)
- Arbeitsschutzgesetz
- Betriebssicherheitsverordnung
- Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (GPSG)
- 9.Verordnung zum Geräte- und Produktsicherheitsgesetz - Maschinenverordnung
- Sozialgesetzbuch VII (SGB VII)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO)

Die Umsetzung der gemäß Satzung des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger- und Besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der Kell GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen.

Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen.

Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss- und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbarer Stelle bereitzustellen.

Der Einsatz von Abfallsammelfahrzeugen ist ohne Gefährdung von Personen und Sachen nur möglich, wenn Straßen und Fahrwege die erforderlichen sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechend dürfen Entsorgungsfahrzeuge nur auf Straßen eingesetzt werden, auf denen ein gefahrloser Betrieb sichergestellt werden kann.

Diesbezüglich haben Verkehrsflächen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06) zu entsprechen und müssen den Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge erfüllen:

#### **Rahmendaten Entsorgungsfahrzeuge**

Breite (ohne Außenspiegel):	2,55 m
Höhe (ohne Aufbauten):	4,00 m
Gewicht:	bis 30 t
Länge:	ca. 11 m

Aufweitungen von Verkehrsflächen sind bei Kurven notwendig. Es muss gewährleistet werden, dass diese von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können. Erweiterte Anforderungen ergeben sich für Sackgassen und Stichstraßen. Nach den geltenden Unfallverhütungsvorschriften darf Abfall nur in Straßen eingesammelt werden, wenn die Zufahrt

zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass eine Rückwärtsfahrt nicht erforderlich ist. Verstöße gegen das Rückfahrverbot stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 209 Abs. Nr. 1 Siebtes Buch Sozialgesetzbuch (SGB VII) dar. Demnach muss an deren Ende eine Wendeanlage (Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer) entsprechend Ziffer 6.1.1.2 RASSt 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein.

Ein- und Ausfahrtswege sowie die Randbereiche der Wendeanlage (inklusive Überhangflächen) müssen frei von Beleuchtungsmasten, Strom- und Telekomverteilern sowie Straßenbegleitgrün oder Ähnlichem sein. Wendeflächen und deren Zufahrten sind frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.

Sollte es während der Bauphase zu Behinderung der Abfallentsorgung kommen, so empfiehlt sich das organisierte Verbringen der Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an den/das Baustellenanfang/-ende. Sofern es zu der Bestimmung eines Alternativstandortes für die Bereitstellung der Abfallbehälter Hinweise bedarf, sind die erforderlichen Anfragen rechtzeitig an die Abfallwirtschaft zu richten. Auf jeden Fall sind jedoch die anliegenden Überlassungspflichtigen als auch die zuständigen Entsorgungsunternehmen durch den Auftraggeber oder dessen beauftragte Unternehmen zur disponiblen Vorkehr rechtzeitig zu informieren.



LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

büro.knoblich  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

nachrichtlich:  
RPV Leipzig-West Sachsen  
LRA Landkreis Leipzig

Ihr-e Ansprechpartner/-in  
Joachim Anlauf

**Durchwahl**  
Telefon +49 351 825-3034  
Telefax +49 351 825-9301

joachim.anlauf@  
lds.sachsen.de\*

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
L34-2417/217/28

Leipzig,  
9. Dezember 2022

**Bebauungsplan der Stadt Frohburg  
Flächennutzungsplan - 3. Änderung  
"Bahnhofstraße Frohburg" -  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihre E-Mail vom 4. November 2022  
Vorentwürfe der Begründungen zum B-Plan vom Oktober 2022 sowie  
zur 3. Änderung des FNP vom September 2022

MACH  
WAS  
WICHTIGES  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. E-Mail unterrichten Sie die Landesdirektion Sachsen nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) von der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) „Bahnhofstraße Frohburg“ der Stadt Frohburg sowie die damit verbundene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für diesen Bereich und bitten um eine schriftliche Äußerung zu der Planung.

Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

**Das Vorhaben steht grundsätzlich in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung<sup>1</sup>.**

**Begründung**

Sachverhalt

Die Stadt Frohburg beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie für den Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarkts und weiterer Fachmärkte zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Leipzig im Norden der Stadt Frohburg, ca. 1 km nördlich des Stadtzentrums. Es han-

<sup>1</sup> Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele oder raumbedeutsame Planungen).

**Postanschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

**Besucheranschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
Braustraße 2  
04107 Leipzig

www.lds.sachsen.de

**Bankverbindung:**  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sachsen  
IBAN

DE22 8600 0000 0086 0015 22  
BIC MARK DEF1 860

Deutsche Bundesbank

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit der  
Buslinie 89

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

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

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



delt sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 4,45 ha im Kreuzungsbereich des Benndorfer Weges mit der Bahnhofstraße und der Leipziger Straße.

Geplant ist die Errichtung eines bedarfsgerechten, marktüblichen Nahversorgungszentrums (NVZ) an der Bahnhofstraße mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von rund 3.500 m<sup>2</sup>, bestehend aus dem Marktgebäude für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (Verbrauchermarkt/Vollsortimenter) mit einer betriebsbezogenen VKF von maximal 2.097 m<sup>2</sup> (inklusive Bäckerei-Café) und einem Fachmarktgebäude mit einem Drogeriefachmarkt mit einer betriebsbezogenen VKF von maximal 700 m<sup>2</sup>, einem Bekleidungsfachmarkt mit einer VKF von ca. 240 m<sup>2</sup>, einem weiteren Fachmarkt mit ca. 300 m<sup>2</sup> VKF und Gastronomie/Imbiss mit ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche, sowie mit den dazugehörigen Stellplätzen. Westlich soll sich daran eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet; ca. 2,5 ha) mit einer Kapazität von ca. 45 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit den erforderlichen Erschließungsanlagen anschließen. Westlich der geplanten Wohnbebauung ist die Anlage einer Streuobstwiese geplant.

Für den Geltungsbereich des B-Planes werden zwei Sonstige Sondergebiete SO „Nahversorgung“ mit individueller Zweckbestimmung festgesetzt. Laut den Textlichen Festsetzungen (TF) im Planteil B sind innerhalb des SO1 "Lebensmittelmarkt" Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen VKF von maximal 2.097 m<sup>2</sup> einschließlich Konzessionären zulässig (TF 1.2). Innerhalb des SO2 "Fachmarkt" sind Drogeriemärkte und Fachmärkte mit einer betriebsbezogenen VKF von maximal 700 m<sup>2</sup> sowie untergeordnet Gastronomiebetriebe zulässig (TF 1.3).

#### Hinweis

Die Festsetzung in TF 1.3 ist ungenau. Es ist weder die Anzahl der zulässigen Fachmärkte noch eine zulässige Maximal-Größe der VKF bestimmbar. So könnte aus der Festsetzung herausgelesen werden, dass neben den Drogeriemärkten (!) weitere Fachmärkte mit jeweils einer VKF von maximal 700 m<sup>2</sup> errichtet werden könnten. Die in den Abschnitten 1 und 7.1 der Begründung genannte Gesamtverkaufsfläche von rund 3.500 m<sup>2</sup> für die beiden Sondergebiete SO „Nahversorgung“ wird in den TF im Planteil B nicht aufgegriffen. Außerdem mangelt es den TF 1.3 an einer Sortimentsfestsetzung. **Es wird empfohlen, sowohl die Begründung zum B-Plan und die TF im Planteil B als auch die notwendige Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Frohburg<sup>2</sup> entsprechend zu aktualisieren und eng miteinander abzustimmen.**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frohburg (Bekanntmachung der Genehmigung vom 28.05.1999) ist der nordöstliche Bereich des Plangebiets als gemischte Baufläche (M), der südöstliche Bereich als gemischte Baufläche, geplant (M) und der überwiegende westliche Bereich als Wohnbaufläche, geplant (W) dargestellt. Ganz im Westen ist ein dreieckiger Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der B-Plan nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden kann, soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erfolgen. Mit der dann 3. Änderung des FNP wird die Fläche des Plangebiets im Westen als Wohnbaufläche (W) und im Osten als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen.

<sup>2</sup> erstellt von der BBE Handelsberatung GmbH im September 2011

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die Landesdirektion Sachsen wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage

- des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen (LEP 2013), verbindlich seit dem 31. August 2013, sowie
- des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16. Dezember 2021,

die raumordnerische Beurteilung des o. g. B-Planes sowie der Änderung des FNP vornehmen.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird das Vorhaben raumordnerisch wie folgt eingeschätzt:

### Planung Wohngebiet / Streuobstwiese

Die Stadt Frohburg ist im Ziel Z 1.3.7 des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen als Grundzentrum festgelegt und damit grundsätzlich für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau geeignet. Gemäß Karte 14 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen ist für den südwestlichen Randbereich des Plangebiets ein Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt. Ein Teil dieses Randbereichs soll im B-Plan als Wohngebiet, ein Teil als Streuobstwiese festgesetzt werden. Hier kann der regionalplanerische Ausformungsspielraum bzgl. des Vorranggebiets Landwirtschaft zugunsten des Vorhabens herangezogen werden.

Gegen das geplante Wohngebiet und die Anlage der Streuobstwiese bestehen aus raumordnerischer Sicht daher keine Bedenken. Ebenso gibt es keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht gegen die Darstellungsänderungen im FNP.

### Planung Sondergebiet „Nahversorgung“

Den Ausführungen im Abschnitt 6.1 „Landesplanung“ kann grundsätzlich gefolgt werden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) für die Stadt Frohburg zwingend vor dem hier betrachteten B-Plan beschlossen werden muss, damit absehbar kein Konflikt mit dem Integrationsgebot (Z 2.3.2.3 Satz 2) des LEP 2013 entstehen kann.

Weil der Inhalt der Fortschreibung des EHK nicht bekannt ist, wird vorsorglich empfohlen zu prüfen, ob - entgegen der Darstellung in der Vorprüfung Ansiedlung EDEKA und ROSSMANN im Baugebiet „Am Benndorfer Weg“ in Frohburg<sup>3</sup> (siehe Seite 2) - das in

<sup>3</sup> erstellt von der BBE Handelsberatung GmbH vom 16.08.2022; Anlage 2 der Planunterlagen

das EHK zu integrierende neue Nahversorgungszentrum im Rang eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) nicht auch die südlich entlang der Leipziger Straße befindlichen Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe (siehe Seite 7) miteinschließen sollte. Weiterhin ist sowohl bei der EHK-Fortschreibung als auch bei der Sortimentsfestlegung für die Fachmärkte in TF 1.3 im Teilplan B darauf zu achten, dass substantielle Beeinträchtigungen im Sinne des Z 2.3.2.5 LEP 2013 auf den bestehenden ZVB Innenstadt ausgeschlossen werden können.


Es wird zudem empfohlen, dass auch die im Plangebiet vorgesehenen Fachmärkte Bestandteil der Vorprüfung werden sollten.

#### Hinweise

Das Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen hat den B-Plan „Bahnhofstraße Frohburg“ der Stadt Frohburg geprüft und unter der Nummer 3220153 registriert.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 des Landesplanungsgesetzes des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) zu informieren<sup>4</sup>.

Mit freundlichen Grüßen



Joachim Anlauf  
Referent Raumordnung

#### **Anlagen**

DIGROK-Auszüge mit Stand 01.12.2022

---

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



**BPlan Bahnhofstraße Frohburg**

RokNr 3 22 0153

TÖB §4 (1) BauGB &lt;Vorabstimmung&gt;

eingesehene Inhalte (Maßnahmen und Planungen) aus dem DIGROK (01.12.2022)

Themengruppe	Vorhabengebiet
Regionalplan Leipzig-West Sachsen	<u>Karte 14 Raumnutzung:</u> - VRG Landwirtschaft (Teilgebiet im Südwesten) <u>Karte 10 Wasserschutzgebiete:</u> - keine Hinweise <u>Karte 12 Hochwasserschutz:</u> - keine Hinweise <u>Karte 13 Böden besonderer Funktionalität:</u> - keine Hinweise <u>Karte 15 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft:</u> - keine Hinweise <u>Karte 16 Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen:</u> - keine Hinweise <u>Karte 17 Erholung und Tourismus:</u> - keine Hinweise
Naturschutz	LSG Kohrener Land Beschluss Nr. 68-17/59 des Rates des Bezirkes Leipzig vom 08.06.1959 (MittBl. des Bezirkstages und Rates des Bezirkes Leipzig Nr. 9/59) s.a. Verordnung des Landratsamtes Leipzig zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Kohrener Land" vom 11. Mai 2020 (SächsGVBl. S. 553)
Wasser	Kartenübersicht
Denkmalschutz	Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt werden.  keine Hinweise  (keine Kartendarstellung)
Land- Forstwirtschaft	FBV Bubendorf / Benndorf, 4. Änderung
Immissionschutz, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Sächs.Altlastenkataster (SALKA) AKZ 79201183, Matratzenfabrik Frohburg
Bergbau	keine Hinweise
Energieversorgung	keine Hinweise
Verkehr, Nachrichtentechnik	keine Hinweise
FNP	Teil FNP Frohburg der Stadt Frohburg wirksam 28.05.1999, 2. Änd.Verfahren 2007 Wohnbaufläche, geplant; Grünfläche; Gemischte Baufläche; Gemischte Baufläche, geplant 3. Änderung im parallelverfahren zum vorliegendem BPlan
B-Pläne	Überplant BPlan Am Benndorfer Weg – RokNr 3060058

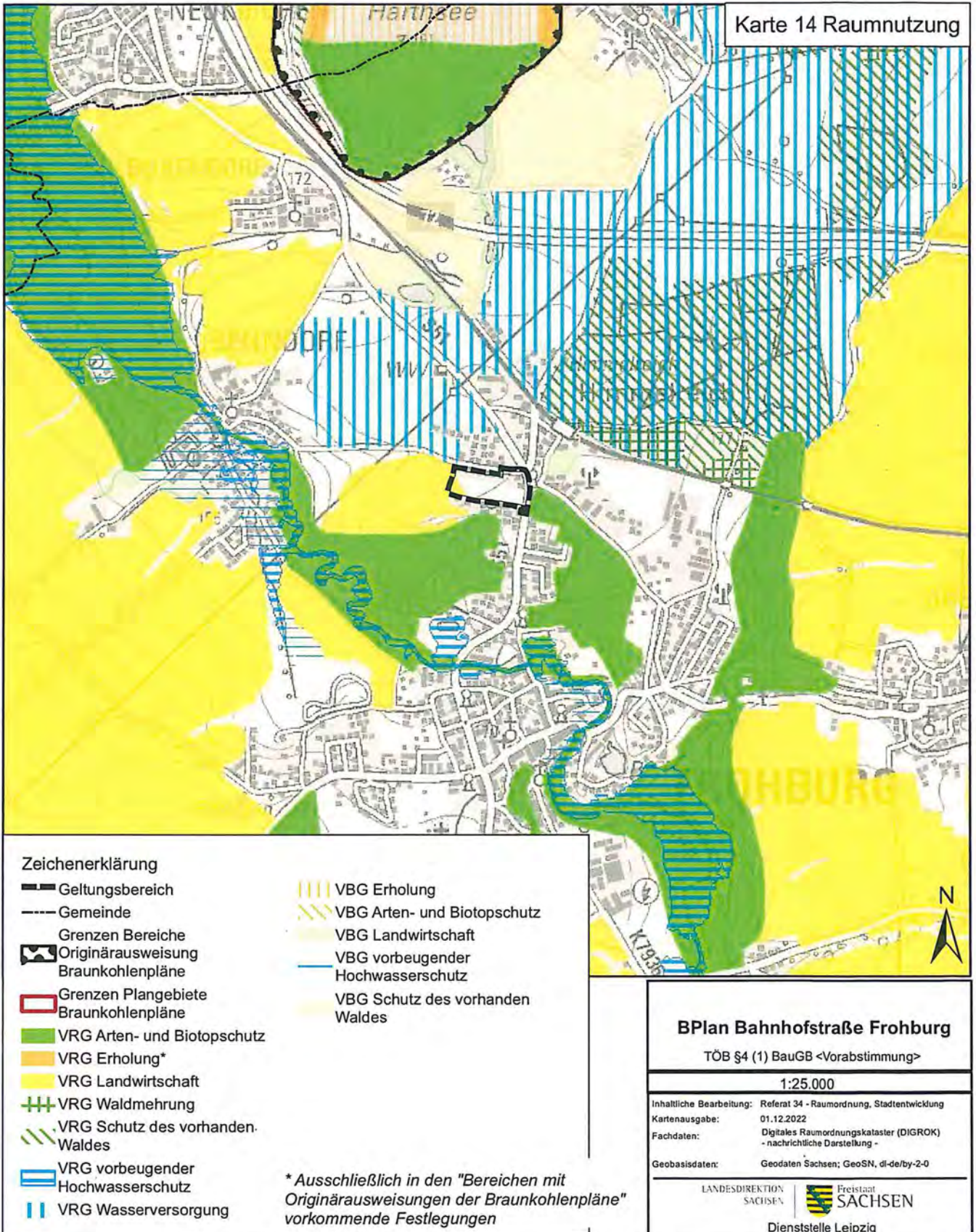
Sonstiges	Kartenübersicht großflächiger Einzelhandel
Luftbild	Stand 21.04.2021

Anlage 8 Kartenauszüge (5 Seiten) nach Inhalt

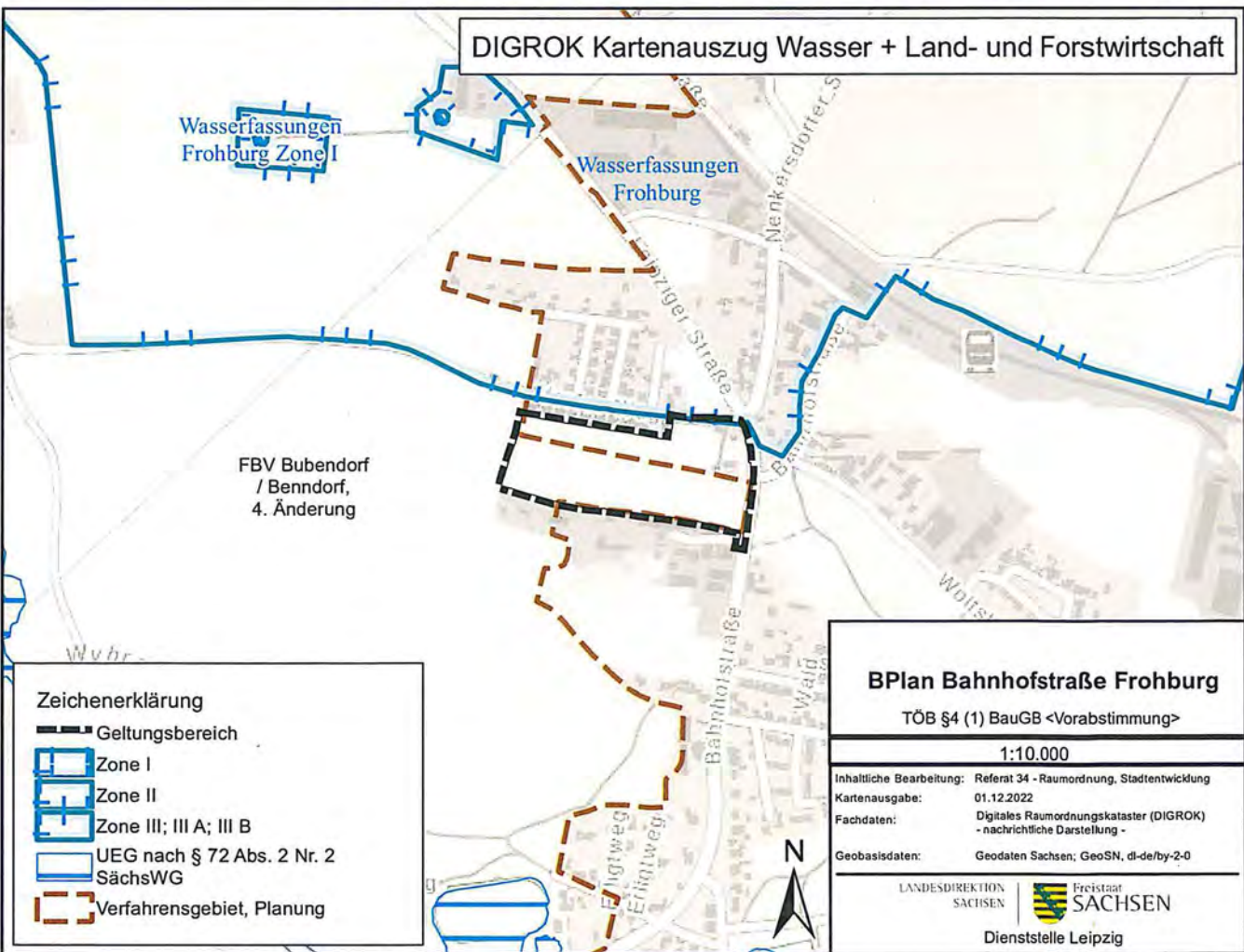
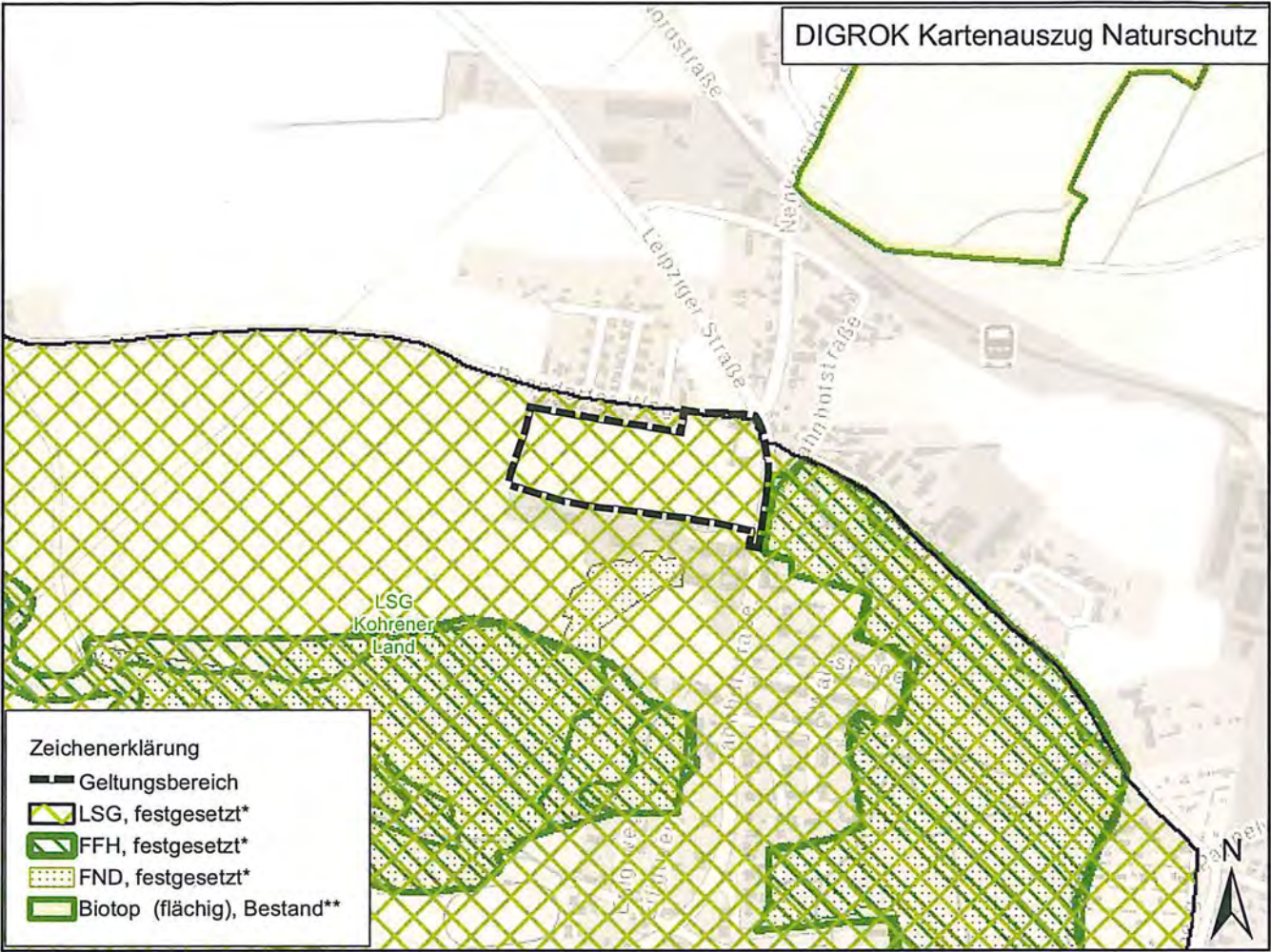
Hinweise zur Kartendarstellung von Inhalten der Regionalpläne und des Landesentwicklungsplanes.

Die dargestellten regionalplanerischen Ausweisungen basieren auf Auszügen aus den Raumnutzungskarten der jeweils hoheitlich zuständigen Regionalen Planungsverbände. Sie ersetzen nicht die allein verbindlichen Originalpläne, deren Planungsmaßstab in der Regel bei 1:100.000 liegt.

Eine Verwendung in anderen Maßstäben kann zu unzulässigen Ergebnissen führen. Für verbindliche Auskünfte sind ausschließlich die Regionalen Planungsverbände als Träger der Regionalplanung zu konsultieren.

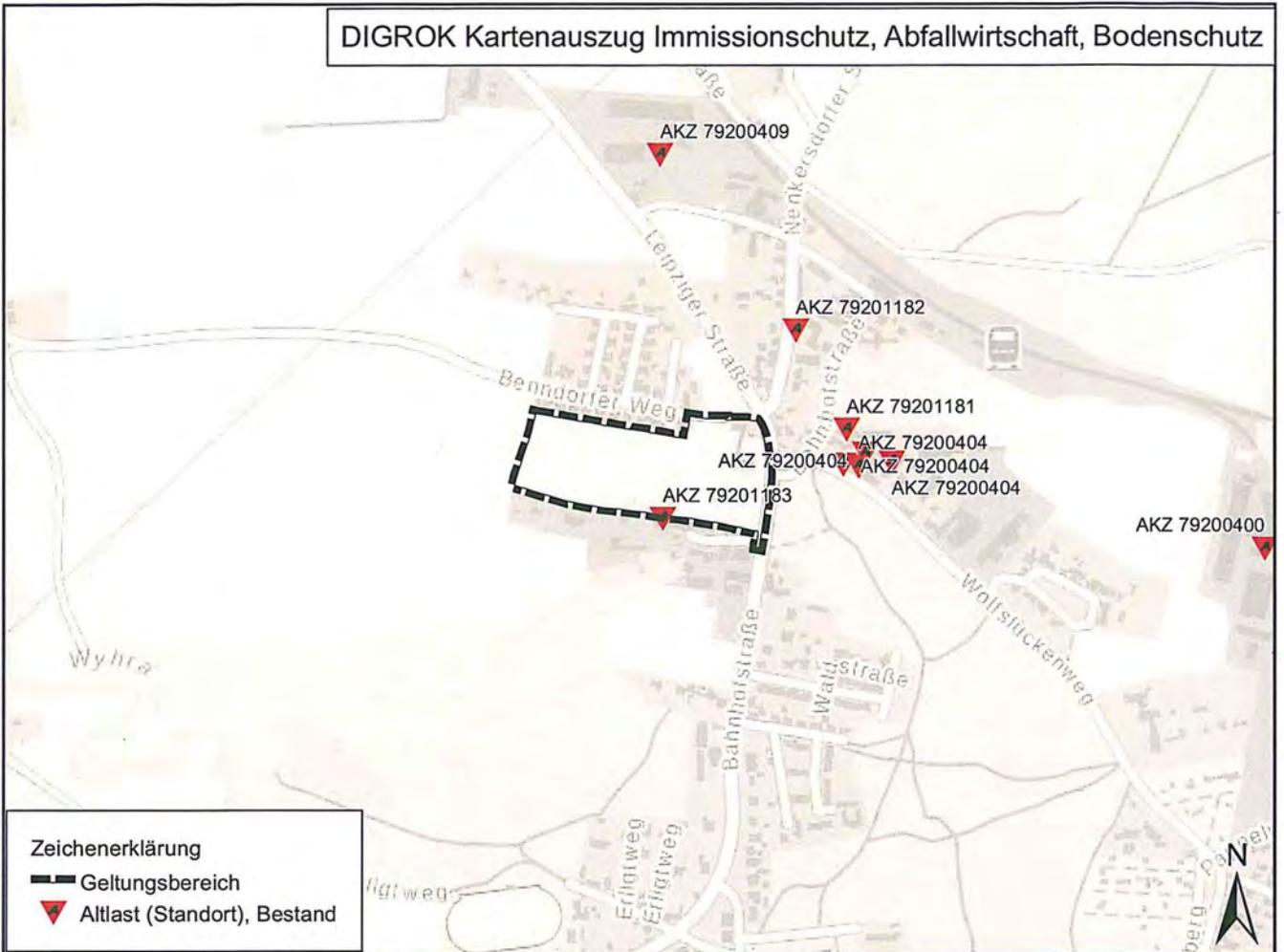




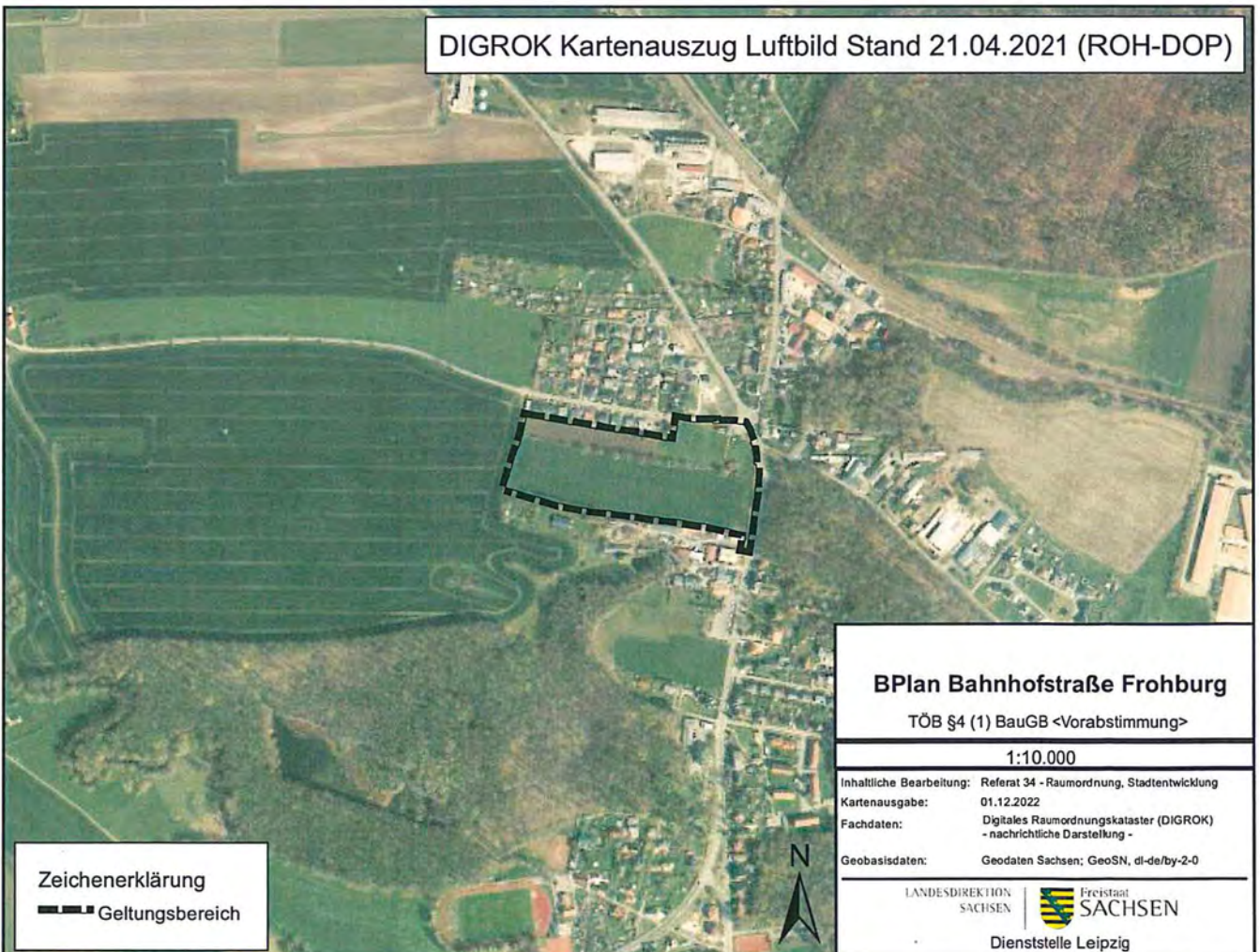




DIGROK Kartenauszug Immissionschutz, Abfallwirtschaft, Bodenschutz



DIGROK Kartenauszug Luftbild Stand 21.04.2021 (ROH-DOP)



**BPlan Bahnhofstraße Frohburg**

TÖB §4 (1) BauGB <Vorabstimmung>

1:10.000

Inhaltliche Bearbeitung: Referat 34 - Raumordnung, Stadtentwicklung

Kartenausgabe: 01.12.2022

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK) - nachrichtliche Darstellung -

Geobasisdaten: Geodaten Sachsen; GeoSN, dl-de/by-2-0

LANDESDIREKTION  
SACHSEN

















Freistaat  
SACHSEN

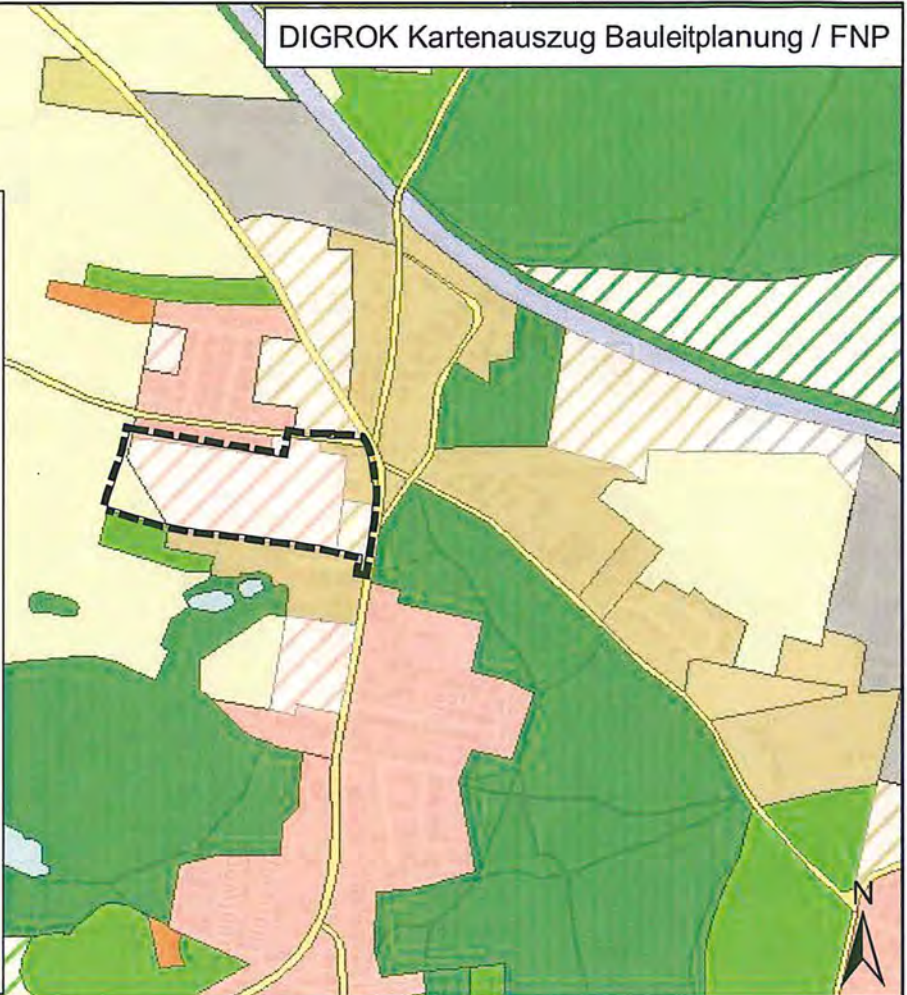
Dienststelle Leipzig



# DIGROK Kartenauszug Bauleitplanung / FNP

**Zeichenerklärung**

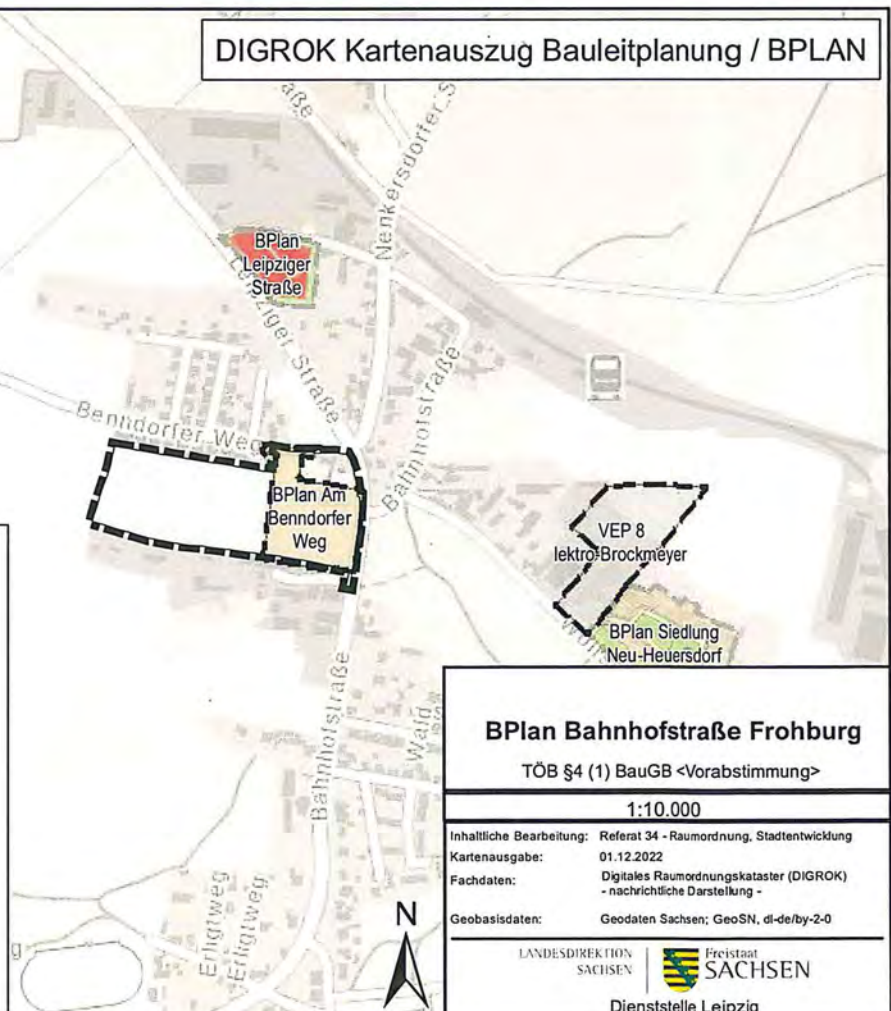
-  Geltungsbereich
- FNP wirksam**
- Nutzungsart**
-  Wohnbaufläche
-  Wohnbaufläche, geplant
-  Gemischte Baufläche
-  Gemischte Baufläche, geplant
-  Gewerbliche Baufläche
-  Gewerbliche Baufläche, geplant
-  Sonderbaufläche
-  Straßenverkehrsfläche
-  Bahnanlage
-  FI f Versorgungsanlage
-  Grünfläche
-  Grünfläche, geplant
-  Wasserfläche
-  FI f Landwirtschaft
-  FI f Wald
-  FI f Wald, geplant
-  Wiesen- und Weidefläche, Grünland



# DIGROK Kartenauszug Bauleitplanung / BPLAN

**Zeichenerklärung**

-  Geltungsbereich
-  in Kraft gesetzt (rechtsverbindlich bzw. wirksam)
-  im Verfahren
-  Allgemeines Wohngebiet (WA)
-  Gemischte Baufläche (M)
-  Gewerbebaufläche (G)
-  Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Versorgungsfläche
-  Grünfläche
-  Wasserfläche



**BPlan Bahnhofstraße Frohburg**

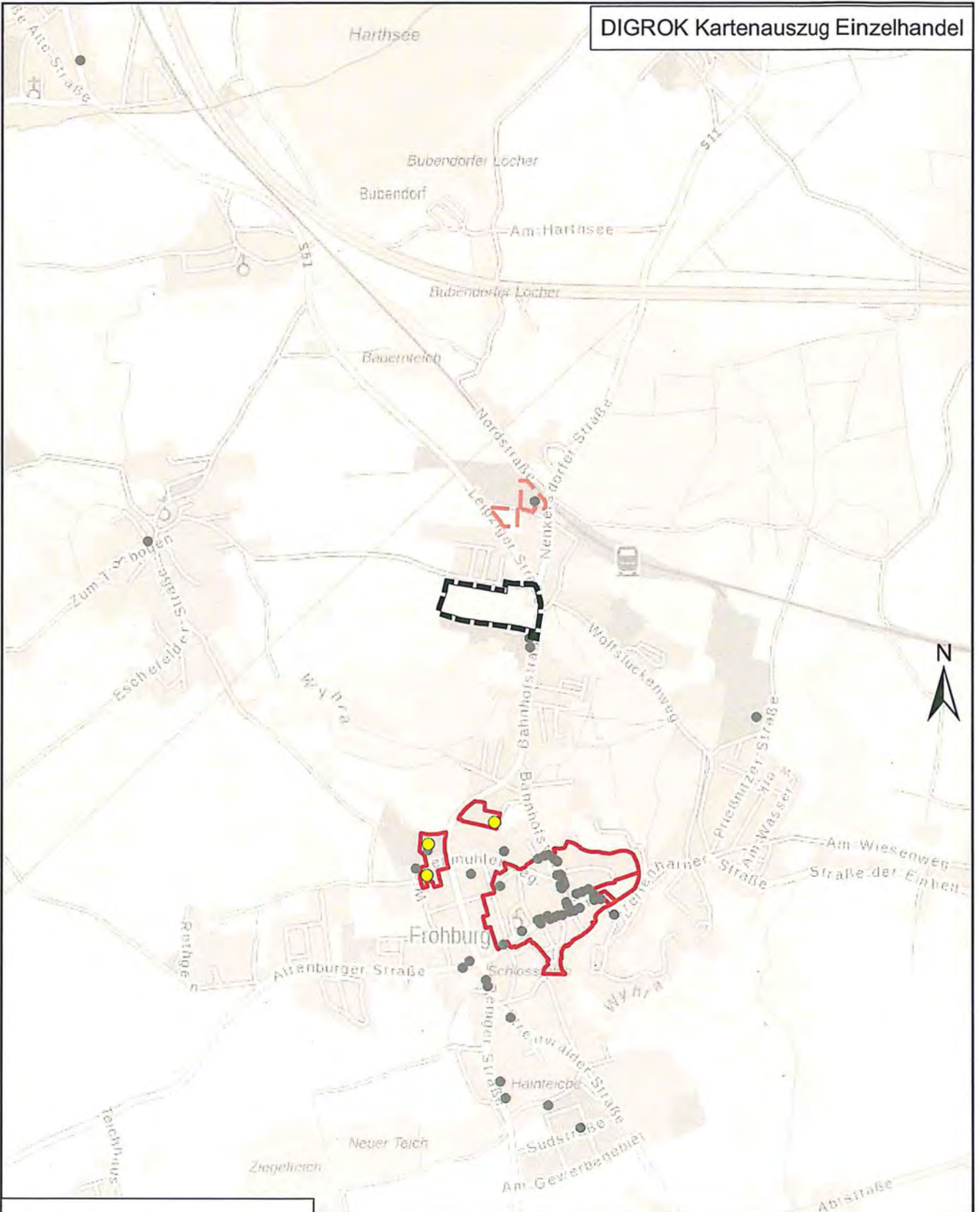
TÖB §4 (1) BauGB <Vorabstimmung>

**1:10.000**

Inhaltliche Bearbeitung: Referat 34 - Raumordnung, Stadtentwicklung  
 Kartenausgabe: 01.12.2022  
 Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK) -  
 - nachrichtliche Darstellung -  
 Geobasisdaten: Geodaten Sachsen; GeoSN, dl-de/by-2-0


  
 Dienststelle Leipzig





**Zeichenerklärung**

--- Geltungsbereich

**Standort (Quelle: Einzelhandelsatlas 2015)**

● Nahversorgung

● HAF LIS Datenstand  
14.05.2019 (eingefroren)

■ geschützter zentraler Versorgungsbereich

■ nicht geschützter zentraler Versorgungsbereich

**BPlan Bahnhofstraße Frohburg**

TÖB §4 (1) BauGB <Vorabstimmung>

1:20.000

Inhaltliche Bearbeitung: Referat 34 - Raumordnung, Stadtentwicklung

Kartenausgabe: 01.12.2022

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK) - nachrichtliche Darstellung -

Geobasisdaten: Geodaten Sachsen: GeoSN, di-de/by-2-0

LANDESDIREKTION  
SACHSEN

Freistaat  
SACHSEN

Dienststelle Leipzig



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

per E-Mail:  
rust@bk-landschaftsarchitekten.de  
beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de

bk  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

## 21-141 B-Plan "Bahnhofstraße Frohburg" - Vorentwurf von 10/2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

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

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

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter Punkt 2.1 und 3.1 aufgeführten Unterlagen vorgenommen.

### 1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Doreen Brandl

**Durchwahl**  
Telefon +49 351 2612-2111  
Telefax +4935126122099

doreen.brandl@  
smekul.sachsen.de

**Ihr Zeichen**  
21-141

**Ihre Nachricht vom**  
04.11.2022

**Aktenzeichen**  
**(bitte bei Antwort angeben)**  
21-2511/84/11

Dresden, 06.12.2022

*Täglich für  
ein gutes Leben.*

[www.lfulg.sachsen.de](http://www.lfulg.sachsen.de)

**Besucheranschrift:**  
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
Abteilung 2  
August-Böckstiegel-Straße 3,  
01326 Dresden

[www.lfulg.sachsen.de](http://www.lfulg.sachsen.de)

**Verkehrsverbindung:**  
Buslinie 63, 83 und Linie P  
Haltestelle Pillnitzer Platz

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



2022/171573

des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

## **2 Natürliche Radioaktivität**

### **2.1 Unterlagen**

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Strahlenschutzverordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

### **2.2 Prüfergebnis**

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radon-schutz zu beachten.

### **2.3 Anforderungen zum Radonschutz**

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach



den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

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

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

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

## 2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: [radonberatung@smekul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smekul.sachsen.de)
- Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)  
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

## 3 Geologie

### 3.1 Unterlagen

[1] Schreiben der Büro Knoblich, Landschaftsarchitekten vom 04.11.2022, Betreff:

- Vorentwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße Frohburg“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Frohburg, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Projekt Nr. 21-141
- [2] Als Anlage von [1] übermittelte Unterlagen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Frohburg"
- [2.1] Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (Teil A),
  - [2.2] Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B)
  - [2.3] Begründung
  - [2.4] Umweltbericht
  - [2.5] Baugrundgutachten „Erschließung / Neubau Gewerbeobjekt mit Wohngebiet Benndorfer Weg, 04654 Frohburg“ der Beyer Umweltconsult GmbH vom 08.02.2022
  - [2.6] Vorprüfung Ansiedlung EDEKA und ROSSMANN im Baugebiet „Am BenndorferWeg“ in Frohburg
  - [2.7] Verkehrsgutachten
  - [2.8] Schallimmissionsprognose
- [3] 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Frohburg, Begründung zum Vorentwurf, Stand: September 2022
- [4] Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen (GK50\_Eiszeit), Maßstab: 1:50.000, digitale Version.
- [5] Lithofazieskarte Tertiär (GK50\_LKT), Maßstab: 1:50.000, digitale Version.
- [6] Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).
- [7] RStO 12: Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012.
- [8] Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef, 2005.

### 3.2 Prüfumfang

Für den Standort des geplanten Vorhabens erfolgte eine Prüfung auf öffentliche Belange geologischer Art. Darüber hinaus wurde das Baugrundgutachten auf Plausibilität der lokalen ingenieur- und hydrogeologischen Sachverhalte (Schichtenbeschreibung, Charakteristik der Baugrundsichten, gesteinsphysikalische Kennwertansätze, ingenieur-geologische / hydrogeologische Modellbildung) geprüft.

### 3.3 Hinweise

#### 3.3.1 Geologie / Baugrund

Die in [2.5] beschriebene geologische Situation entspricht uns vorliegenden Daten [4] bis [6] und wird vom Grundsatz her mitgetragen. Das im geotechnischen Bericht aufgestellte Baugrundmodell sowie die gegebenen Hinweise zur weiteren Planung und Bauausführung sind fachlich plausibel und sollten im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Die im Rahmen von [2.5] durchgeführten und ausgewerteten Baugrunduntersuchungen

beziehen sich auf den Neubau des Nahversorgungszentrums sowie auf die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes. Im Rahmen der Bebauungsplanung des Bereiches „Allgemeines Wohngebiet“ wird im Vorfeld von Baumaßnahmen die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angebotenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 [7], ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen.

### 3.3.2 Hydrogeologie

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sind die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes [2] inhaltlich widersprüchlich. Auch in Bezug zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Ausführungen nicht konsistent.

So wird in [2] unter Punkt 2.6 die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers über die vorhandene Kanalisation genannt. An anderen Stellen der Begründung (z.B. unter Punkt 4.4), sowie in [3] wird hingegen eine Versickerung erwähnt. Es ist somit letztlich unklar, wie der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser erfolgen soll. Es wird daher empfohlen, die Planungsunterlagen diesbezüglich zu präzisieren.

Im Falle geplanter Versickerung anfallenden Niederschlagswassers sollten alle Versickerungsanlagen gemäß den Ausführungen des DWA Arbeitsblatt A 138 [8] geplant, gebaut und betrieben werden.

Im unmittelbaren Grundwasseranstrom zum Plangebiet (etwa 100 m östlich) befinden sich mehrere altlastenrelevante Standorte. Im Fall möglicherweise angedachter Grundwassernutzungen innerhalb des B-Plangebietes (z.B. Errichtung von Gartenbrunnen) sollte vorab die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde hinsichtlich eventuell vorhandener, altlastenbürtiger Grundwasserbelastungen und daraus ggf. resultierender Nutzungsbeschränkungen kontaktiert werden.

In [2] wird unter Punkt 4.4 erwähnt, dass *„die Trinkwasserentnahme nördlich des Baugebietes ... auf das Baugebiet keine Auswirkungen zeigen (wird) - Wasserentnahme aus tieferen Grundwasserleitern“*.

Diese Aussage ist insofern nicht korrekt, als dass die wenige 100 m nordwestlich liegenden Fassungsbrunnen den obersten, vielfach direkt an der Geländeoberfläche anstehenden Grundwasserleiterkomplex erschließen (elsterzeitliche Schmelzwassersande/-kiese über tertiären Sanden und Kiesen). Dieser ist auch im Plangebiet ausgebildet. Da die Grundwasserförderung jedoch bereits langjährig besteht, sind in Folge des Fassungsbetriebs (unter der Voraussetzung etwa gleichbleibenden Entnahmeverhältnisse) keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.



### 3.3.3 Geogefahren

Nach den uns vorliegenden Daten stehen im tieferen Untergrund geringfügig auslaugungsfähige Gesteine an. Aufgrund der Überdeckung dieser auslaugungsfähigen Gesteine sind jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Geländeoberfläche zu erwarten.

### 3.3.4 Geodaten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Email - Anfrage an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de).

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG [6] liegen im Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen ebenfalls unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) sowie im Geoportal Sachsenatlas unter [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de) zur Verfügung.

### 3.3.5 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Doreen Brandl  
Sachbearbeiterin Grundsatzangelegenheiten

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

Landratsamt Landkreis Leipzig | 04550 Borna

Büro Knoblich  
Herr Rust  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Internet: [www.landkreisleipzig.de](http://www.landkreisleipzig.de)

Amt: Stabsstelle des Landrates  
Wirtschaftsförderung/  
Kreisentwicklung

Bearbeiter/in: Andreas Biermann

Tel. +4934332411053

E-Mail: [Andreas.Biermann@lk-l.de](mailto:Andreas.Biermann@lk-l.de)

Dienstgebäude:  
Borna, Stauffenbergstraße 4

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr

Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr

Fr 08:30 – 12:00 Uhr

zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr

(nur Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse und  
Service KJC)

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

00120/621.0/724/3/7

11.12.2023

## Stadt Frohburg B-Plan "Bahnhofstraße Frohburg" Entwurf

Planfassung: 13.09.2023

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 08.11.2023 eingereichten Planunterlagen zum o.g. Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB, in Ergänzung zu den bereits abgegebenen Stellungnahmen vom 12.12.2022 folgende Stellungnahme abgegeben:

### Wirtschaftsförderung

Die im Folgenden aufgeführten Leitziele des im Frühjahr 2020 beschlossenen Kreisentwicklungskonzeptes knüpfen an das Leitbild des Landkreises Leipzig als starken Wirtschaftsstandort an. Hierfür besonders zu erwähnen:

- **Leitziel 1.1** Diversifizierte, zukunftsfähige und klimafreundliche Wirtschaftsstruktur im Landkreis Leipzig begünstigt Stabilität und unterstützt Innovationen.  
**Teilziele:**
  - Der Landkreis bietet den Unternehmen attraktive Standortbedingungen. Dazu zählt eine leistungsfähige technische Infrastruktur aber auch attraktive „weiche“ Standortfaktoren.
  - Der Landkreis unterstützt Existenzgründungen, Innovationen und Technologietransfer.
  - Der Landkreis unterstützt den Fortbestand der Vielfältigkeit des Handwerks, Handels, Gastgewerbes und des Dienstleistungssektors.
- **Leitziel 1.2** Eine Region mit Perspektiven für Menschen jeden Alters, insbesondere junge Menschen.  
**Teilziele:**
  - Wohnangebote sind auch auf die Bedarfe von Jugendlichen, Studenten und jungen Fachkräften ausgerichtet.

Den Darlegungen zum oben genannten Bebauungsplan in Verbindung mit den Zielen und Darlegungen des Kreisentwicklungskonzeptes des Landkreises Leipzig folgend, begrüßt die Wirtschaftsförderung dieses Vorhaben.

Tel.: +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0  
Fax: +49 (3433) 241-1111  
E-Mail: [info@lk-l.de](mailto:info@lk-l.de)

Steuernummer: 238/149/04849 Gläubiger-ID: DE77ZZZ0000068714  
Betriebs-Nr.: 05403393  
Gemeinkennziffer: 14729000

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81  
Sparkasse Muldentale IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 86

BIC WELADE8LXXX  
BIC SOLADES1GRM



## **Bauplanungsrecht**

Es bestehen zum Entwurf des o.g. B-Planes keine Bedenken oder Hinweise. Die Hinweise zum Vorentwurf wurden vollständig berücksichtigt.

## **Wasser/Abwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

### Bereich Grund-/Trinkwasserschutz

#### **Hinweis**

Das Vorhaben grenzt im Bereich des Flurstück 1289/54 (nördlich) an die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen Frohburg. Dies ist bei den stattfindenden Baumaßnahmen zu beachten. Bautätigkeiten dürfen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Trinkwasserschutzzone verursachen.

#### Fachbereich Abwasser

##### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwässer sind über das öffentliche Kanalnetz bzw. die zentrale Kläranlage zu entsorgen.

##### Niederschlagswasserentsorgung

Die Kombination aus zwei Formen der Niederschlagswasserentsorgung

- 1. Die gedrosselte Ableitung der Niederschlagswässer von den Verkehrsflächen sowie der Flächen der „Nahversorgung“ und
- 2. Versickerung der Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken

wird in diesem Fall aufgrund des Geländegefälles und des oberflächennah anstehenden Bodens durch die untere Wasserbehörde sowie die Vorgabe von Gründächern im Bereich „Nahversorgung“ als zustimmungsfähig erachtet. Gemäß Entwässerungskonzept wird folgende Aufteilung zu erwarten sein (~ 43.400 m<sup>2</sup> Gesamtfläche ohne Spielplatz und Flächen Regenrückhalten):

- gedrosselte Niederschlagswasserableitung von ca. 30 Prozent der Gesamtfläche (≈ 13.040 m<sup>2</sup>)
- gezielte Versickerung der Niederschlagswässer von ca. 20 Prozent der Gesamtfläche (≈ 8.750 m<sup>2</sup>)
- ca. 50 Prozent der Flächen Einstufung als nicht abflusswirksam (≈ 21.610 m<sup>2</sup>)

Die angesetzte Abflussspende von 5 l/(s\*ha) zur Ermittlung des Drosselabflusses aus den Teilgebieten mit Niederschlagswasserableitung ist in diesem Fall mit Blick auf das Gesamtgebiet zu akzeptieren, weil Niederschlagswässer anderer Teilbereich (Baugrundstücke) vor Ort verbleiben.

#### Entsorgung der Niederschlagswässer Bereich „Nahversorgung“

In der Begründung und auf der Planzeichnung sind Tippfehler enthalten; DWA-A 137 statt DWA-A 117.

Die Niederschlagswässer sind grundsätzlich zu behandeln. Es ist das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 maßgebend. Die Flächen sind mit hoher Sicherheit in die Belastungskategorie III einzuordnen; Flächengruppe V3 (u.a. für „Park- und Stellplätze mit hoher Frequentierung [z.B. bei Einkaufsmärkten]“).

Die Anlage zur Regenrückhaltung bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 55 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Diese wasserrechtliche Genehmigung ist mit ausreichend zeitlichem Abstand vor der gewünschten baulichen Ausführung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### Entsorgung der Niederschlagswässer Verkehrsflächen

Nach Ansicht der unteren Wasserbehörde ist vorzugsweise ein im Sohlbereich nicht gedichtetes Erdbecken als Regenrückhalteanlage zu schaffen. Der Sohlbereich wäre (überwiegend) zu begrünen (vgl. Unterpunkt 5.5.1 des Arbeitsblatts DWA-A 166).

Die Anlage zur Regenrückhaltung bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 55 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Diese wasserrechtliche Genehmigung ist auch mit

ausreichend zeitlichem Abstand vor der gewünschten baulichen Ausführung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### Entsorgung der Niederschlagswässer Baugrundstücke

Die Vorgabe von Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen ist als sinnvoll zu bewerten. Insbesondere werden dadurch im betroffenen Bereich die Zielvorgaben gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 „voll“ erfüllt (Bewirtschaftung von Niederschlagswasser mit dem Ziel des Erhalts des lokalen Wasserhaushalts, Erhalt der Flächendurchlässigkeit [Verdunstung, Versickerung und Neubildung des Grundwassers], Stärkung der Vegetation als Bestandteil der Infrastruktur [Verdunstung] etc.).

Die Ableitung der Niederschlagswässer in flache Versickerungsmulden kann herausfordernd werden (eventuell Rinnen o.ä. erforderlich). Es sollte darauf hingewiesen werden, dass dies möglichst früh in den Planungsprozessen berücksichtigt werden muss.

#### **Allgemeine Hinweise für Versickerungsmulden**

Eine Versickerungsmulde ist so herzustellen/zu planen, dass sich eine ebene Sohlfläche mit der erforderlichen, mittleren Einstauhöhe ergibt (in der Regel als abgesenkte Rasenfläche mit tieferem Abtrag und Andeckung von Mutterboden ohne nennenswert bindige/lehmmige Bestandteile oder auch als abgesenkte Beetfläche [Gräser, Stauden, Gehölze o.ä.; Pflanzen mit entsprechender Eignung; z.B. Stauden in Muldschicht auf Kiesbasis]). Ein Abfließen in Richtung Eigentum Dritter ist durch geeignete Maßnahmen/die notwendige Geländeprofilierung zu verhindern.

Eine Versickerungsmulde muss nicht als „rechteckiges Einzelobjekt“ angeordnet werden. Eine Einbindung in die Gartengestaltung kann unter Beachtung der notwendigen Abstände, einer umsetzbaren Variante der „Zuführung“ sowie Beibehaltung der erforderlichen Sickerfläche bei gleicher Einstautiefe erfolgen.

Ergänzend zum Unterpunkt A 5.7.5. „Hinweise zum Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen“ der „Baufachlichen Richtlinien Abwasser“ ist zu beachten, dass eine Bepflanzung einer Mulde unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Funktion bzw. eine Integration in die Gartengestaltung vorgenommen werden kann. Hinweise liefert zum Beispiel das Merkblatt „Mit Pflanzen versickern – Versickerungsmulden standortgerecht bepflanzt“ (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau);

Quelle: <http://www.lwg.bayern.de/landespflege/gartendokumente/merkblaetter/076830/index.php>

Speichervolumen und Sickerfläche müssen dabei generell beibehalten werden.

#### **Ergänzende Hinweise für Mulden-Rigolen-Elemente**

Der Mutterboden zwischen Mulde und Rigole eines Mulden-Rigolen-Elements soll nur geringe bindige Anteile (geringer Lehm-/Tonanteil) haben. Eventuell ist der Mutterboden mit Zugabe von Sand bzw. Grobsand abzumagern.

Aufgrund der unterhalb angeordneten Rigole dürfen im Muldenteil eines Mulden-Rigolen-Elements nur flachwurzelnde Pflanzen angepflanzt werden.

#### **Immissionsschutz**

Es bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan. Die Prognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH ist überarbeitet worden und mit neuem Datum 13.09.2023 den Planunterlagen beigelegt. Die aufgeführten Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz wurden als Festlegungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die Prognose ist korrekt erstellt.

#### Redaktionelle Hinweise

Im Umweltbericht Seite 29 heißt es: „Ein Schallgutachten ist derzeit in Arbeit und wird zur Entwurfsoffenlage berücksichtigt.“. Der Satz sollte angepasst werden.

Auf Seite 41 der Begründung zum Bebauungsplan wird bezuggenommen zur alten Prognose. Das Datum sollte aktualisiert werden.

## **Natur- und Landschaftsschutz**

Zum vorliegenden überarbeiteten Entwurf des Umweltberichts, Begründung zum Bebauungsplan und Entwurfs des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße Frohburg“ bestehen folgende naturschutzfachliche- und rechtliche Hinweise.

### **1. Landschaftsbild/Siedlungsrandgestaltung**

Der Umweltbericht sowie der Bebauungsplanentwurf berücksichtigen unzureichend die zur Neugestaltung des Ortsrandes/des Landschaftsbildes notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Zur Konfliktlösung wird eine Erhöhung der Anzahl von hochstämmigen Obstbaumpflanzungen von vorgesehenen 10 Stück auf 20 Stück sowie deren Erhaltung und Erneuerung angeregt.

#### *Gründe*

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Bebauungsplanfläche wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kohrener Land“ unter der Maßgabe der Entwicklung einer Obstwiese am vorgesehenen Standort und vorgesehenen Flächenumfang ausgegliedert (2006). Das Plangebiet grenzt an dieses Schutzgebiet unmittelbar weiterhin an (Benndorfer Wege – LSG Grenze). Schutzzweck des LSG ist auf den Schutz der besonders attraktiven Landschaft zum Zwecke der Erholung abgestellt (Beschluss, Rat der Kreises Geithain Nr. 112/27/00, 17.12.1960). Es wird argumentiert, dass das Plangebiet sich ohnehin in ein bebauten, menschlich überprägtes Siedlungsgebiet einfügt und damit den Charakter des Landschafts- bzw. Ortsbildes nicht erheblich beeinträchtigt (auch Kap. 4.6.). Diese Prognose der Wirkung der mit 1-2 Vollgeschossen vorgesehenen Bebauungshöhen sollte durch eine für Obstwiesen typische, aber auch im belaubten Zustand sichtverschattend wirkende Bepflanzung untersetzt werden.

Diese Wirkung wird durch die vorgesehene Obstwiesenfläche von 2.088 m<sup>2</sup> mit 10 Bäumen nur unzureichend erzielt. Der Zielzustand sollte sich auch unter Beachtung der als Landschaftsschutzgebiet geschützten Umgebungsfläche an einer weniger offenen, sondern vielmehr sichtverschattenden Obstwiesenbepflanzung orientieren (100 Bäume/ha).

Zum Schwellenwert und den Ausgleichsanforderungen einer Landschaftsbildbeeinträchtigung wird auf die Orientierung und den Leitsatz des Urteils des BVerwG 27.09.1990, 4 C 44.87 verwiesen.

#### Orientierung

Ein beeinträchtigender Eingriff i.S. des § 8 Abs. 1 BNatSchG liegt in einer die Landschaftsoberfläche berührenden Veränderung dann vor, wenn diese von einem für die Schönheiten der natürlich gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden wird; die Veränderung muss außerdem erheblich oder nachhaltig (dauerhaft) sein.

#### Leitsatz

Der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist erreicht, wenn im betroffenen Landschaftsraum ein Zustand geschaffen wird, der den vorher vorhandenen Zustand in weitestmöglicher Annäherung fortführt (Wiederherstellung oder landschaftsgerechte Neugestaltung). Der Ausgleich eines Eingriffs in das Landschaftsbild ist nicht notwendig deshalb zu verneinen, weil eine Veränderung optisch wahrnehmbar bleibt.

### **2. Abgrenzung Maßnahmefläche Obstwiese M 1**

In Anlehnung an vergleichbare ortsrandnahe Obstwiesenflächen wird eine Einfriedung der Obstwiese siedlungsseitig angeregt.

#### *Gründe*

Der Umweltbericht (Pkt 5.2) sieht als Entwicklungsziel dieser Maßnahme die Schaffung von Lebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für wildlebende Tiere besonders und streng geschützter Arten vor. Dies erfordert eine Minderung von siedlungsbedingten Störungen, z.B. durch regelmäßiges Begehen von Kleintierhaltern.



### 3. Förderung und Pflege Obstbaumbestand

Die Entwicklung des Obstbaumbestandes ist durch die Anlage und Unterhaltung einer Baumscheibe, bei Bedarf durch Düngungsmaßnahmen zu fördern. Es ist nach Ablauf der dreijährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege im Abstand von 3 bis 5 Jahren eine fachgerechte Kronenpflege durchzuführen. Baumabgänge sind wieder zu ersetzen. Der Baumbestand ist auf die Dauer des Bestandes des Baugebietes zu erhalten.

#### Gründe

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten. Der Unterhaltungszeitraum ist durch die zuständige Behörde festzusetzen. Verantwortlich für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Maßnahmen zur Erhaltungspflege sind solche, die zum Erhalt des Entwicklungszieles und auf den Fortbestand der Maßnahme ausgerichtet sind.

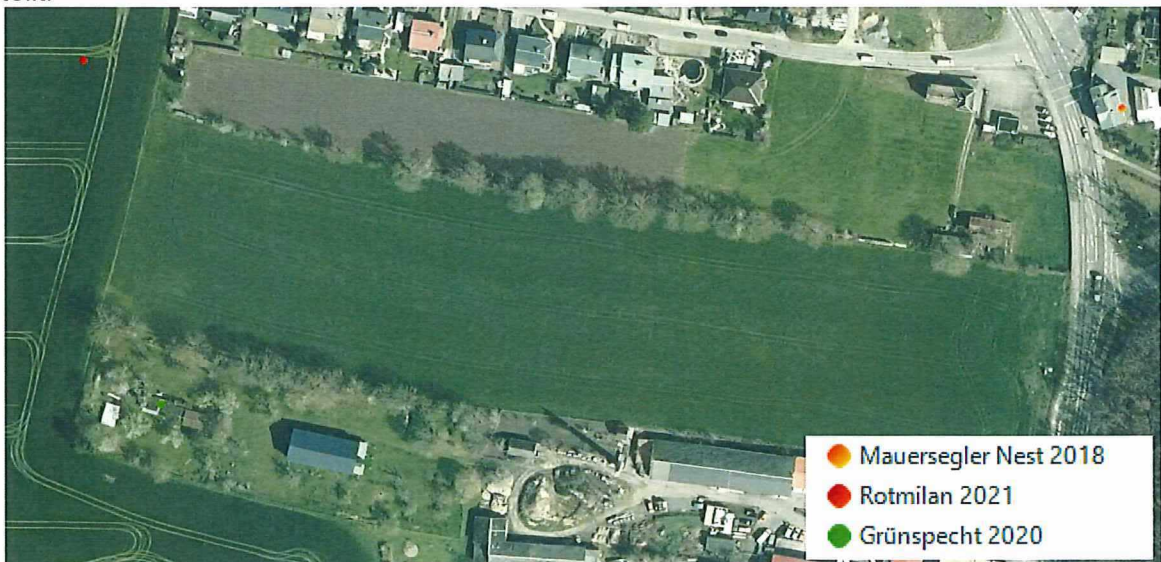
Die Erhaltungsmaßnahmen wurden den – Hinweise zur Ausführung, Sicherung, Pflege und Kontrolle landschaftspflegerischer Kompensationsmaßnahmen beim Bundesfernstraßenbau (Stand 2003) - entnommen. Die Anlage und Unterhaltung einer Baumscheibe, bei Bedarf durch Düngungsmaßnahmen basiert auf fachlichen Empfehlungen bei der Herstellung und Unterhaltung von Streuobstwiesen.

### 4. VAFB 2 Amphibien- und Reptilienschutz

Der im Umweltbericht angeführte (richtiger Weise) Beginn des Aktivitätszeitraumes von Amphibien und Reptilien (Ende Februar) und der sich daraus ableitende Schutzzaunaufbau und Betreuung ist nicht mit der Darstellung in der Planzeichnung identisch (Mitte April). Dies ist zu korrigieren.

### 5. Arten und Lebensgemeinschaften

Die faunistische Bestandsaufnahme beruht auf vier Begehungen in den Jahren 2022 und 2023, sowie auf die durch die UNB am 01.02.2022 zur Verfügung gestellten Daten der zentralen Artendatenbank. Dabei werden im Plangebiet und 50 m Umkreis keine relevanten Arten festgestellt. Eine aktuelle Abfrage der Datenbank beim LfULG für die Jahre 2017 bis 2022 enthält jedoch die folgenden drei besonders bzw. streng geschützten Vogelarten im Umkreis von 50 m, wie folgt grafisch dargestellt:



Der Grünspecht im direkten Umfeld lässt die Baumreihe im Plangebiet auch als Nahrungs- und ggf. auch Nisthabitat vermuten. Das Vorkommen des Rotmilans unterstreicht die Bedeutung von landwirtschaftlichen Nutzflächen als Nahrungsflächen für diese Aasvogelart. Das Vorkommen des Mauerseglers ist ausgehend von den vorhandenen Gebäudestrukturen der Halle südlich des Plangebietes zu zuordnen. Es ist unklar, aus welchen Gründen diese Datenbankeinträge in der Abfrage vom 01.02.2022 nicht enthalten waren bzw. nicht berücksichtigt wurden.

Es wird um eine entsprechende Ergänzung zu den Umweltbelangen (Kap. 3.5.) und im Artenschutz (Kap. 7.5.1.) gebeten.

## 6. Flächennutzung

### 6.1

Die in Kap 4.1. angegebenen maximal neu versiegelbare Fläche von 15.184 m<sup>2</sup> stimmt nicht mit den Angaben in Tab. 6 überein. Demnach dürften nur 14.501 m<sup>2</sup> maximal neu versiegelt werden (Differenz geplant maximal möglich von 27.533 m<sup>2</sup> und bereits maximal möglich im Ausgangszustand von 13.032 m<sup>2</sup>).

### 6.2

Bei der versiegelten Fläche im Ausgangszustand von 13.032 m<sup>2</sup> ist uneindeutig, ob das die bereits versiegelte Fläche ist, wie im Text S. 22 dargestellt, oder gemäß Tab. 6 die aktuell maximal versiegelbare.

### 6.3

Des Weiteren wird auf S. 23 argumentiert, dass keine zusätzliche Zerschneidung der Landschaft stattfindet. Das wird in Frage gestellt. Obwohl es bereits Verkehrswege gibt und einen alten, genehmigten Bebauungsplan (der jedoch bisher nicht umgesetzt ist), so sieht der neue Bebauungsplan eine wesentlich breitere Fläche für die Bebauung vor. Die Höhe der geplanten Gebäude ergibt sich aus der Planzeichnung, jedoch ist unklar wie hoch die zerschneidende Wirkung in den Raum reicht. In jedem Fall wird eine bisher fast komplett offene Fläche, die den Transfer luft- und bodengebundener Arten zwischen den im Osten und im Südwesten angrenzenden Teilen des FFH-Gebietes „Wyhratal“ zulässt (Biotopverbund), mit einem Gebäudekomplex bebaut. Die nicht Erheblichkeit der anlagenbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche wird damit in Frage gestellt. Weiterhin wird eine zerschneidende Wirkung auf einen bestehenden Biotopverbund angenommen (siehe S. 10 Umweltbericht). Die Maßnahme M2 kompensiert dies teilweise für flugfähige, Leitstruktur gebundene Arten (Fledermäuse). Für andere Arten, insbesondere bodengebundene Arten stellt dies jedoch eine erhebliche Verengung des Korridors dar, der zudem von mehreren Stichstraßen gekreuzt wird.

## 7. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

### 7.1

VUB8 und M2: Es ist darzulegen wie die Funktionalität der Maßnahme bezüglich der zu entnehmenden und neu zu pflanzenden Bäume gegeben sein soll, solange die neu gepflanzten Bäume noch nicht die Größe zur vollständigen Erfüllung der Funktion als Leitstruktur erreicht haben.

### 7.2

VUB8: Zulässige Baumpflegemaßnahmen sind genauer zu charakterisieren, um sicher zu stellen, dass lediglich extensive Maßnahmen durchgeführt werden.

- M1: Genauere Spezifizierung der Unterhaltungspflege der Blühwiese.
  - bei Mahd:
    - keine Mulchmahd
    - Mahd mit Beräumung sowie Mahdzeitpunkt analog Herstellung M 1
  - bei Beweidung:
    - maximale GVE und Beweidungszeiten angeben
    - Baumschutz bei Beweidung sollte zwingend erfolgen
- M1 bis M3:

Die zeitliche Herstellung ist zur Sicherstellung der Funktionalität der Maßnahmen zu konkretisieren.

## 8. Artenschutz

### 8.1

Kleinsäuger: Es werden nur streng geschützte Arten, nicht jedoch besonders geschützt, wie z.B. Schläfer, Spitzmäuse, Maulwurf, Igel, etc. berücksichtigt, welche als bodengebundene Arten insbesondere baubedingt, aber auch im Rahmen des Eingriffs durch eine anlagenbedingte zerschneidende Wirkung der Bebauung betroffen sind und in einem Worst-Case-Szenario berücksichtigt werden müssen.

So kann auch beim geplanten Gebäudeabriss das Vorkommen von überwinterten Kleinsäufern nicht ausgeschlossen werden.

Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist dementsprechend in die VAFB aufzunehmen.

### 8.2

Vögel: In Hinblick auf zu erwartenden Spiegelungseffekte bei größeren Glasflächen ist zur Vermeidung Tierverletzungen/Tiertötungen eine artenschutzgerechte Gestaltung von Glasflächen in die VAFB aufzunehmen.

## 9. Differenzpositionen zum Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße Frohburg“ der Stadt Frohburg vom 12.12.2022

### 9.1 zu lfd. Nr. 1.26

Die Kollisionsregel findet keine Anwendung, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan noch nicht als Satzung beschlossen wurde und somit keinen Rechtsnormcharakter hat.

### 9.2 zu lfd. Nr. 1.30

#### 9.2.1

Nach den Angaben im Abwägungsprotokoll lfd. Nr. 1.26 wurde der Bebauungsplan „Baugebiet – Am Benndorfer Weg“ mit integrierten Grünordnungsplan am 08.06.2006 als Satzung beschlossen und ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 24.06.2006 in Kraft getreten. Somit handelt es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die im Grünordnungsplan dieses BP als Satzungsbestandteil ausgewiesenen 80 Baumpflanzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind somit umzusetzen.

#### 9.2.2

Als weitere Rechtfertigung der Umsetzung dieser Ersatzmaßnahme außerhalb des BP ist anzuführen, dass im Rahmen des Ausgliederungsverfahrens des Bebauungsplangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Kohrener Land“ diese Ersatzmaßnahme als Bestandteil der Antragsunterlage der planaufstellenden Stadt, Gegenstand der Anhörung beteiligter TÖB, der Abwägung und Beschlussfassung durch den Kreistag war.

#### 9.2.3

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Baugebiet – Am Benndorfer Weg“ behandelt im textl. Teil die Bauabschnitte 1 und 2 des gesamten zur Bebauung vorgesehenen Gebietes (Ausgliederungsgebietes). Die Eingriffsbilanzierung berücksichtigt nur den ersten Bauabschnitt, einschließlich der 80 Baumpflanzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes als planerische Festsetzung.

Für den zweiten Bauabschnitt wird unter Beachtung der örtlichen Landschaftsplanung eine grünordnerische Siedlungsabgrenzung (Obstwiese), analog der in Planaufstellung befindlichen Satzung, als nachrichtlich Darstellung ausgewiesen (Siehe Pkt. 6.14.1 Grünordnungsplan).

#### 9.2.4

Im Freistaat Sachsen gab es und gibt es keine rechtliche Verpflichtung zur Verwendung eines bestimmten Bewertungsmodells zur Eingriffsbilanzierung. Somit ist die in der Abwägung fiktiv zu Grunde gelegte „Übersetzung“ zum BP „Baugebiet-Am Benndorfer Weg“ nicht geeignet bestehendes Satzungsrecht außer Kraft zu setzen. Des Weiteren berücksichtigt die „Übersetzung“ nicht die der sächs. Handlungsempfehlung zu Grunde zu legenden besonderen Funktionsberechnungen, hier insbesondere die vom Landschaftsschutz umgebenden Lage des Plangebietes.



9.3 zu lfd. Nr. 1.31 und lfd. Nr. 1.42

Die Ersatzmaßnahme von 80 Baumpflanzungen außerhalb des BP „Baugebiet-Am Benndorfer Weg“ ist Bestandteil des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan und somit bestehendes Satzungsrecht.

#### Anlage Naturschutz

Für den Teich im FND Erligt jedoch gibt ZANGE (NABU-Station Teichhaus Eschefeld) einen Eigennachweis (2006) des Kammmolches an. Mit Blick auf die sehr gute Ausstattung und die (auch im für Fische zugänglichen Freiwasser) relativ zahlreich gefangenen Teichmolche (75 Stück, d. h. 99 % der in den 8 beprobten Gewässern gefangenen Exemplare) sowie der Kammmolch-Vorkommen im Umfeld (Eschefelder Teiche, Benndorfer Teiche) ging der Erfasser 2009 davon aus, dass der Erligteich ein für den Kammmolch geeignetes Habitat darstellt. Dafür sprach außerdem die bis dahin durchgeführte Nutzung des Teiches als Brutstreckteich (K<sub>0-1</sub>) mit Besatz im Mai. Nach aktuellem Stand (September 2011) ist

---

TRIOPS – Ökologie & Landschaftsplanung GmbH Halle (Saale) – Göttingen  
Managementplan für das SCI 230 „Wyhraue und Frohburger Streitwald“

Seite 78

jedoch v.a. aufgrund der zunehmenden Verschattung und Verlandung durch Laubeinfall davon auszugehen, dass der Erligteich nicht als Kammmolchhabitat anzusprechen ist.

Nach Rücksprache mit Herrn Zange (Telefonat Herr Schrage, LfULG – Herr Zange am 21.09.2011) handelte es sich bei dem Kammmolch-Nachweis von 2006 lediglich um einen Einzelnachweis. Momentan ist zwar der Teichmolch, nicht aber der Kammmolch im Erligt nachweisbar. Herr Zange schätzt den Zustand des Gewässers als derzeit nicht für den Kammmolch geeignet ein. Gemäß Nutzergespräch (22.09.2011) ist außerdem die bisher stattfindende K<sub>0-1</sub>-Produktion (Brutstreckteich) nicht mehr wirtschaftlich. Dies wird v.a. auf die zunehmende Verlandung, die Austrocknungserscheinungen ab August (Himmelsteich: der Erligteich wird trotz des vorhandenen Zuflusses hauptsächlich über Regenwasser gespeist) sowie hohe Verluste durch z.B. Kormorane zurückgeführt.

Aus vorgenannten Gründen wird das noch in den Zwischenberichten geführte Kammmolchhabitat 30003 wieder gestrichen.

#### Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen bei Beachtung des Punktes 14. der Begründung zum Bebauungsplan sowie des Punktes 4.12. des Umweltberichts grundsätzlich keine Bedenken.

#### Folgendes ist zu beachten

Zum 01.08.2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese besteht aus mehreren Teilen. Sie enthält als Kernstück die Ersatzbaustoffverordnung und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Damit sind bei sämtlichen Baumaßnahmen, bei denen mineralische Ersatzbaustoffe anfallen, die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung und neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) schreibt verbindlich vor, dass zum Einbau in Technische Bauwerke (i.S. EBV) keine RC Materialien aus Abfällen, sondern nur noch gütegesicherte, mineralische Ersatzbaustoffe (mEB) verwendet werden dürfen (gütegesicherter RC Baustoff). Ein Wiedereinbau von abgebrochenem Bauschutt z.B. als Unterbau oder in Technische Bauwerke (i.S. EBV), ohne vorherige Aufbereitung, Gütesicherung und Einstufung als mEB ist nicht zulässig (§19-23 EBV).

Auf dieser Grundlage ist die vorliegende Planung zu überarbeiten bzw. anzupassen (insbesondere Baugrundgutachten vom 08.02.2022).

Während der Bauausführung ist auf die Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle sowie auf die Ersatzbaustoffverordnung zu achten. Das Getrenntsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Unter Bezugnahme der vorgelegten Begründung zum B-Plan Teil 1: Begründung und Teil 2: Umweltbericht bestehen aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Folgende Hinweise sind im Umweltbericht zum B-Plan mit aufzunehmen

- Im Geltungsbereich sind die nicht für bauliche Zwecke / zur Versiegelung vorgesehenen Flächen als Tabuflächen einzuplanen, die während der Bauphase nicht befahren oder als Lagerplatz für Material und Maschinen genutzt werden.
- Anwendung der DIN 18300 und DIN 18915 zum Schutz des Oberbodens
- Für die bauzeitliche Befahrung der unversiegelten Flächen sind zur Druckminderung und somit zum Schutz des Bodens vor Verdichtung befestigte Baustraßen zu errichten, wenn möglich auf bereits befestigten oder vorbelasteten Flächen. Dazu ist zur Trennung vom anstehenden Boden Geovlies / Folie auszulegen und mit einer Tragschicht (Kies, Schotter, zugelassene Recyclingmaterialien, Holz hackschnitzel (mind. 40 cm, nicht auf feuchten oder vernässten Böden), verdichtungsunempfindlicher Bodenaushub (stark steinhaltiges B- oder C-Material) rückwertig anzuschütten. Die Baustraße ist über die Nutzungsdauer zu unterhalten. Verkehrs- und witterungsbedingte Schäden sind zu reparieren. Bei anhaltend trockener Witterung ist die Baustraße zu befeuchten, um die Staubentwicklung zu minimieren. Alternativ können auch zur Druckminderung Baggermatratzen, starre Plattensysteme oder flexible Verbundplattensystemen eingesetzt werden (diese sind unabhängig von Witterungs- und Bodenverhältnissen). Das Vlies / die Folie muss bei beiden Variante seitlich immer mindestens 0,5 m bis 1 m überstehen, um einen Eintrag der Baustraßenaufgabe oder anderer Fremdstoffe in den Boden zu vermeiden.
- Das Befahren von ungeschütztem Oberboden ist zu vermeiden.
- Oberbodenabtrag im Bereich der dauerhaft versiegelten Flächen
- Es sind ausreichend große Lagerplätze für Maschinen, Baustoffe und Oberbodenmaterial einzuplanen. Der Boden auf den Lager- und Arbeitsflächen muss vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Abfälle geschützt werden (Vliesauflage / wassergebundenen Platzbefestigung / Lagerung von Tanks in dichten Auffangwannen).
- Bodenzwischenlagerung in Bodenmieten getrennt nach Ober- und Unterboden und getrennt nach Substraten unterschiedlicher Körnung; Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu trennen; Lagerhöhe für humosen Oberboden höchstens 2 m (ausreichende Flächenverfügbarkeit)
- Bodenmieten sind nicht zu befahren
- Nach DIN 19731 ist das zwischengelagerte Bodenmaterial vor Verdichtung und Vernässung zu schützen.
- Zwischenlager sind locker und nur im trockenen Zustand mit dem Bagger zu schütten, damit die biologische Aktivität und der Gasaustausch erhalten bleiben. Bei längeren Niederschlägen sollten die Arbeiten unterbrochen werden. Ziel ist es, dass das Depot in seinem ganzen Volumen gut durchlüftet bleibt. Ansonsten bilden sich anaerobe Bedingungen, unter denen das Bodenleben „erstickt“ und Fäulnisvorgänge einsetzen. Diese sind an einer Graufärbung und einem Faulgeruch beim Abtrag des Depots erkennbar.
- Rekultivierung der beanspruchten Flächen  
Alle bauzeitlich beanspruchten Flächen sind tiefgründig zu lockern (mechanisch oder biologisch mit tiefwurzelnden Pflanzen wie z. B. Lupine, Luzerne oder Kleearten etc.) und die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren. Ggf. unterstützende Maßnahmen wie Kalkung oder organische Düngung. Die Maßnahmen sind bei trockener Witterung und trockenen Bodenverhältnissen durchzuführen.

#### **Forst**

Es bestehen über die Stellungnahme vom 12.12.2022 hinaus keine weiteren Hinweise und Bedenken.



**Sommer**  
Leiterin der Stabsstelle

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per E-Mail  
rust@bk-landschaftsarchitekten.de  
beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de

Büro Knoblich GmbH  
Landschaftsarchitekten  
Zur Mulde 25  
04838 Zschoepplin

## Bebauungsplan der Stadt Frohburg "Bahnhofstraße Frohburg" - Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

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

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

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

- [1] Schreiben des Büro Knoblich GmbH vom 08.11.2023, Betreff: Bebauungsplan „Bahnhofstraße Frohburg“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Frohburg Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
- [2] Als Anlage von [1] übermittelte Unterlagen: Bebauungsplan „Bahnhofstraße Frohburg“
  - [2.1] Zeichnerische Festsetzungen im Maßstab 1:1.000 (Teil A),
  - [2.2] Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B)
  - [2.3] Begründung
  - [2.4] Umweltbericht
  - [2.5] Entwässerungskonzept
  - [2.6] Baugrunduntersuchung
  - [2.7] Verträglichkeitsuntersuchung

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Doreen Brandl

**Durchwahl**  
Telefon +49 351 2612-2111  
Telefax +49 351 2612-2099

Doreen.Brandl@  
smekul.sachsen.de

**Ihr Zeichen**

**Ihre Nachricht vom**  
08.11.2023

**Aktenzeichen**  
**(bitte bei Antwort angeben)**  
21-2511/84/11

Dresden,  
8. Dezember 2023

**15** Jahre *Täglich für  
ein gutes Leben.*

**Besucheranschrift:**  
Sächsisches Landesamt für Umwelt,  
Landwirtschaft und Geologie  
August-Böckstiegel-Straße 3  
01326 Dresden

[www.lfulg.sachsen.de](http://www.lfulg.sachsen.de)

**Verkehrsverbindung:**  
Buslinie 63, 83 und Linie P  
Haltestelle Pillnitzer Platz

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



2023/202864



- [2.8] Verkehrsgutachten
- [3] Stellungnahme des LfULG „21-141 B-Plan "Bahnhofstraße Frohburg" - Vorentwurf von 10/2022“ vom 06.12.2022, AZ: 21-2511/84/11
- [4] Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
- [5] Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef, 2005.

## **1 Zusammenfassendes Prüfergebnis**

Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben Bedenken aus hydrogeologischer Sicht entgegen, welche bei Beachtung der Anforderungen unter Punkt 2.3 ausgeräumt werden können.

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben – Anforderungen zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen angemessen beachtet.

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis zu informieren.

## **2 Geologie**

### **2.1 Prüfergebnis**

Aus hydrogeologischer Sicht gibt es im Hinblick auf die geplante Niederschlagswasserversickerung Bedenken gegen die Planungen. Diese können bei Beachtung der Anforderungen unter Punkt 2.3 ausgeräumt werden.

Aus rohstoff- und ingenieurgeologischer Sicht bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand weiterhin keine Bedenken gegen beschriebene Vorhaben.

Mit [3] übermittelte das LfULG eine Stellungnahme zum Vorentwurf des genannten Bebauungsplanes. In diesem wurden Hinweise zur Berücksichtigung übermittelt. Nach den mit [2] übermittelten Unterlagen wurden die übergebenen Hinweise weitgehend berücksichtigt. Wir weisen an dieser Stelle nochmals auf die Anzeige und Datenübermittlungspflichten laut Geologiedatengesetz hin und bitten eine entsprechende Information in die Planunterlagen aufzunehmen.

Im Rahmen der erneuten Prüfung der mit [2] übergebenen Planunterlagen wird der in Punkt 2.4 aufgeführte hydrogeologische Hinweis zur Berücksichtigung und Einarbeitung in die Planunterlagen übergeben.

## 2.2 Begründung

Bereits in [3] wurde darauf hingewiesen, dass im Falle der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers alle Versickerungsanlagen gemäß den Ausführungen des DWA Arbeitsblattes A 138 geplant, gebaut und betrieben werden sollten.

Im Rahmen der aktuell vorliegenden Planungen [2] werden jedoch nur unkonkrete Aussagen zur konkreten Niederschlagswasserentsorgung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes gemacht. Es wird jedoch festgeschrieben, dass anfallendes Niederschlagswasser „...zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen, zu versickern oder zu verdunsten (ist)...“.

In diesem Zusammenhang wird unter Punkt 9.5 der Begründung zu [2] ausgeführt, dass für eine Niederschlagswasserversickerung „...punktuell ... ein Bodenaustausch der Lösslehme... erforderlich werden (kann).“

Unter Beachtung der Ergebnisse der Rammkernsondierungen im Zuge von [3] ist diese Darstellung irreführend, da in allen Aufschlüssen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes oberflächennah bis in eine Tiefe von ca. 2 ...>3 m unter Gelände Lösslehm und unterlagernder Geschiebemergel (jeweils nicht als Versickerungshorizont geeignet) nachgewiesen wurden. Die mitunter im Geschiebemergel eingelagerten Sandlinsen sind aufgrund ihrer meist kleinräumigen Verbreitung, geringen Mächtigkeit und teilweisen Wasserführung für eine Versickerung in der Regel nicht relevant (sofern nicht durch konkrete vor-Ort-Untersuchungen ein gegenteiliger Nachweis erfolgt).

Ferner ist in [3] unter Kapitel 7.6 geschlussfolgert, dass auch die nach DWA Arbeitsblatt A 138 erforderliche, freie Sickerstrecke (Basis Versickerungsanlage bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand) nur „punktuell“ vorhanden ist.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planunterlagen keine Ausführungen enthalten, die eine fachgerechte, schadlose Entsorgung anfallenden Niederschlagswassers im Bereich des allgemeinen Wohngebietes belegen.

## 2.3 Anforderungen zur Beachtung

Im Zuge der Fortschreibung der Planungen ist für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine fachgerechte und schadlose Entsorgung anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen. Bei geplanter Versickerung ist die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A 138 zu belegen. Dies beinhaltet u.a. sowohl den Nachweis der Versickerungsfähigkeit im zu benennenden Versickerungshorizont, als auch den Nachweis der Einhaltung der freien Sickerstrecke.

## 2.4 Hinweis

Wenige 100 m nördlich/nordöstlich befinden sich die Fassungsbrunnen des Wasserwerks Frohburg. Es wird empfohlen, beim Versorgungsverband Grimma-Geithain (regionaler Träger der öffentlichen Wasserversorgung) anzufragen inwieweit der bisherige Fassungsbetrieb auch zukünftig bestehen wird (eine deutliche Reduzierung der Entnahmen oder eine Aufgabe von Brunnen kann auch im Plangebiet einen Grundwasseranstieg bedingen, was hinsichtlich des Bemessungswasserstandes zu beachten wäre).

Mit freundlichen Grüßen

gez. Doreen Brandl  
Sachbearbeiterin

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