



Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Ingenieurbüro Seibt  
Dipl.-Ing. Nora Seibt  
Straße der Jugend 12  
04509 Schönwölkau

## Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt  
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
Datum: 06.03.2023  
Ihre Nachricht vom: 07.02.2023  
Ihr Zeichen:  
Aktenzeichen: 2023-06026  
Bearbeiter: Frau Seidel  
Zimmer: 379  
Telefon: 03421 - 758 3131  
Telefax: 03421 758 85 3110  
E-Mail\*: Uta.Seidel@lra-nordsachsen.de  
Besucheranschrift: Dr. Belian Straße 4, 04838 Eilenburg

### Bebauungsplan Dorfgebiet „Bauerngut Nr. 8“ Hohenroda, Gemeinde Schönwölkau Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

#### Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 07.02.2023 (e-mail)
- Planzeichnung Entwurf (M 1: 200) vom 19.10.2022 einschließlich Begründung und Umweltbericht

Sehr geehrte Frau Seibt,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
SG Bauordnung  
SG Denkmalschutz
- **Umweltamt**  
SG Abfall/Bodenschutz  
SG Immissionsschutz  
SG Naturschutz  
SG Wasserrecht
- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**  
SG Brandschutz

Landratsamt Nordsachsen

Bankverbindung

Hauptsitz:

Sparkasse Leipzig

Schloßstraße 27

04860 Torgau

IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17

BIC: WELA2E33XXX

Internet

info@lra-nordsachsen.de

www.landratsamt-nordsachsen.de

poststelle@lra-nordsachsen.de-mail.de

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

### Bauordnungs- und Planungsamt

#### **SG Planungsrecht/Koordinierung**

Überplant werden sollen die dem ehemaligen Bauerngut Nr. 8 in Hohenroda zugehörigen Bestandsgebäude und -flächen. Die Gebäude sind unter den Adressen Dorfstraße Nr. 19 und Luckowehnaer Straße Nr. 17 zu finden. Gemäß den vorausgegangenen bauordnungsrechtlichen Entscheidungen und den nachfolgenden Gerichtsentscheidungen, ist der südliche Bereich des Plangebietes als Innenbereich nach § 34 BauGB und der nördliche Bereich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Da es privates Interesse an der Wiedernutzbarkeit der im Außenbereich befindlichen Gebäude gibt, ergibt sich für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

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

- Allgemein:

Die vorgelegten Unterlagen zur Behörden- und TÖB-Beteiligung werden als Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Insofern dient die derzeitige Beteiligung der Unterrichtung und Aufforderung, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Hieran schließt sich das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB an, auch wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwölkau entwickelt, der eine gemischte Baufläche (Dorfgebiet) darstellt. Damit entfällt die Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Die Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, und der Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen, sind, falls noch nicht geschehen, zu beteiligen.

- Zur Planzeichnung:

Ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB enthält folgende Mindestfestsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen und
- örtliche Verkehrsflächen.

Der vorgelegte Planentwurf setzt keine Baugrenzen oder Baulinien fest, um die überbaubare Grundstücksflächen zu definieren. Er enthält in seinem Geltungsbereich auch keine örtlichen Verkehrsflächen. Demzufolge muss er nach derzeitigem Stand als einfacher Bebauungsplan gewertet werden.

*Einfache Bebauungspläne sind den qualifizierten Bebauungsplänen prinzipiell gleichrangig; sie sind insbesondere fachlich nicht weniger qualifiziert und bedürfen bei ihrer Aufstellung der*

*gleichen planerischen Sorgfalt. Sie unterscheiden sich von den qualifizierten Bebauungsplänen lediglich dadurch, dass sie nicht alle der vier vorgenannten Mindestfestsetzungen aufweisen.*

*Einfache Bebauungspläne bieten sich insbesondere für Planungen im Bestand sowie im Außenbereich zur Steuerung von Windenergieanlagen oder ähnlichen planerischen Aufgabenstellungen an. Eine besondere Bedeutung besitzt der einfache Bebauungsplan in seiner Unterart als Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB.*

*Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich in erster Linie nach den Festsetzungen des Plans und - sofern diese nicht hinreichend sind - im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB. Einfache Bebauungspläne gewährleisten damit ggf. im Zusammenhang mit den Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 34 und 35 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung (Quelle: WEKA-Bauleitplanung und Städtebaurecht).*

Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht wird empfohlen, die o.g. noch fehlenden Festsetzungen - Baugrenzen und örtliche Verkehrsflächen - in den Plan aufzunehmen. Anstelle eine örtliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich aufzunehmen, bietet sich z.B. an, Einfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) als Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen festzusetzen (dazu gehört das Planzeichen 6.4 der Anlage PlanZV). Noch sinnvoller wäre, die angrenzende Teilfläche der Luckowehnaer Straße zusätzlich in den Geltungsbereich aufzunehmen. Da das vorhandene Gebäude im MD 2 die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 371 überschreitet (und seine Abstandsflächen auf die öffentliche Straßenfläche fallen) wäre es angebracht, eine Baugrenze am Gebäude entlang festzusetzen und die Straßenverkehrsfläche mit aufzunehmen.

Die zeichnerischen Festsetzungen sollten fortlaufend nummeriert werden, um eine Zuordnung zu den nummerierten textlichen Festsetzungen zu ermöglichen. Dieses Vorgehen soll der Anwenderfreundlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen dienen.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt werden. Dieses wird unterteilt in zwei Gebiete, MD 1 und MD 2, mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung. Für die Abgrenzung der Teilgebiete MD 1 und MD 2, ist das Planzeichen 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) zu verwenden (sog. Knödellinie oder Perlschnurlinie).

Angepasst werden sollten auch die linienhafte Darstellung der Geltungsbereichsgrenze, die farbige Darstellung des Dorfgebietes und die fehlende Flächensignatur des Flurstücks 88/1. Für Bauleitpläne ist grundsätzlich die PlanZV und deren Anlage zu verwenden.

Die Erklärung der verwendeten Nutzungsschablone fehlt momentan in der Zeichenerklärung, was zu ergänzen wäre.

Die textliche Festsetzung 1.1.2 enthält die Aussage, dass auf den Flurstücken 371 und 372 Flächen für PKW-Stellplätze ausgewiesen werden. Hier bietet sich eine zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung an (Anlage PlanZV Nr. 15.3).

Zum Inhalt der textlichen Festsetzung 1.1.4 gibt es den Hinweis, dass sie einer gesetzlichen Grundlage nach § 9 BauGB entbehrt. Zusätzliche textliche Festsetzungen sind erforderlich, wenn die zeichnerischen Festsetzungen nicht ausreichen oder wenn sie anstelle der zeichnerischen Festsetzungen notwendig werden. Dass eine Festsetzung zur Bauweise nicht getroffen wird, muss

nicht textlich festgesetzt werden. Wenn Grenzabstände nach Bauordnungsrecht nicht eingehalten werden können, bietet sich eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB an, um abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen zu regeln. Die Aussagen zur Dachform und Dachneigung sind gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften), die auf der Grundlage von § 89 SächsBO aufgenommen werden können. Dazu sind entsprechende Aussagen mit Angabe der gesetzlichen Grundlage möglich.

In die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung (und in der Begründung), ist auch der Katastervermerk aufzunehmen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im Maßstab 1:200 erstellt. Regelmäßig üblich sind Maßstäbe 1:500 und 1:1.000, um die Handhabbarkeit zu vereinfachen und Vervielfältigungen kostengünstig zu gestalten. Unsererseits werden das DIN-A2-Format oder DIN-A1-Format für die Planzeichnung empfohlen.

Für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes wird die „Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung“ vom Dezember 2022 empfohlen.

- Zur Begründung:

Auf dem Deckblatt der Begründung wird als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan § 34 Abs. 4 Ziffer 2 BauGB genannt. Die gesetzliche Grundlage für einen Bebauungsplan ist § 8 BauGB. Es handelt sich vorliegend nicht um eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Alle diesbezüglich in die Planunterlagen aufgenommenen Formulierungen sind demzufolge zu überprüfen und zu korrigieren.

## Zu 2. Rechtsgrundlagen

Die angeführten Rechtsgrundlagen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit den dann aktuell geltenden Fassungen aufzunehmen. Zum Beispiel sind das BauGB und die BauNVO im Januar 2023 geändert worden.

### Zu 3.1. Lage, Flächengröße

Das Flurstück 272/48 wird z.T. mit in den Geltungsbereich einbezogen und müsste in der Auflistung ergänzt werden.

### Zu 4.2 Flächennutzungsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Krostitz und Schönwölkau (2. Änderung) am 02.02.2021 genehmigt und am 28.05.2021 bekanntgemacht wurde.

### Zu 6.2 Denkmalschutz und Archäologischer Denkmalschutz

Der hier gegebene Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG sollte in die (noch aufzunehmenden) Hinweise auf der Planzeichnung integriert werden. Dies gilt auch für die Belange der Archäologie.

## Zu 7. Umweltbericht

Die hier enthaltenen Textpassagen unter 7. gehören inhaltlich in den eigentlichen Umweltbericht, denn Textdoppelungen sollten grundsätzlich vermieden werden.

## Zu 9. Örtliche Bauvorschriften

Inhaltlich geht es in diesem Kapitel um die Erschließung und nicht um die örtlichen Bauvorschriften, was korrigiert werden sollte.

- Zum Umweltbericht:

Im Rahmen der derzeitigen Vorentwurfsbeteiligung wurde bereits ein Umweltbericht beigefügt. Die innerhalb der Begründung enthaltenen Textpassagen unter 7. sollten inhaltlich dem eigentlichen Umweltbericht zugeordnet werden, um Textdoppelungen zu vermeiden. Um die Begründung nicht durch Doppelungen zu umfangreich werden zu lassen, ist zu entscheiden, welche umweltrelevanten Aspekte im Planungsbericht und welche im Umweltbericht abgehandelt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB der ggf. ergänzte Umweltbericht vorgelegt wird. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB zu erfolgen hat und sich der Inhalt und die Gliederung des Umweltberichtes an der Anlage 1 des BauGB zu orientieren hat.

Weiterhin bitten wir Folgendes zu beachten:

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

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

## **SG Bauordnung**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Dorfgebiet "Bauerngut Nr. 8" im Ortsteil Hohenroda der Gemeinde Schönwölkau, Stand 19.10.2022.

## **SG Denkmalschutz**

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen nimmt zu o.g. Vorhaben gemäß §§ 12 und 14 SächsDSchG im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen sowie dem Landesamt für Archäologie wie folgt Stellung:

### Belange des baulichen Denkmalschutzes

Das o.g. Planvorhaben ist denkmalpflegerisch von Belang, da hierdurch der Umgebungsschutz von folgendem Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 SächsDSchG betroffen ist:

- Dorfkirche und Kirchhof Hohenroda (Flur 1, Flurstücke: 48/9; 48/44; 48/45; 129; 214/48)

Bei jeder Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. In der Begründung ist der Punkt 6.2. entsprechend zu ändern.

In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. in die Hinweise ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG für Veränderungen im Bereich der Dorfstraße zu übernehmen.

### Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen keine Einwände. Belange der Bodendenkmalpflege sind in der Begründung unter Punkt 6.2. Denkmalschutz und Archäologischer Denkmalschutz bereits ausreichend berücksichtigt.

## **Umweltamt**

### **SG Abfall/Bodenschutz**

Seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Durch die bereits zum großen Teil vorhandene Bebauung sowie keine Altlastenrelevanz des überplanten Gebietes werden weder altlasten- noch bodenschutzfachliche Belange berührt.

### **SG Immissionsschutz**

Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen bezüglich der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde erhebliche Bedenken gegen den genannten Bebauungsplan. Im weiteren Verfahren ist zwingend die Landesdirektion Sachsen, Referat 44 als obere Immissionsschutzbehörde, mit zu beteiligen.

### Erläuterungen zur Planung

Gemäß § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13

der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Durch die Gemeinde Schönwölkau ist der Erlass des Bebauungsplanes „Bauerngut Nr. 8“ beabsichtigt. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt werden.

Das Plangebiet grenzt im südlichen Teil (Flurstück 126/1) an vorhandene Wohnbebauung an. Im nördlichen Teil (Flurstück 126/2) grenzt es westlich an Gebäude und Nutzflächen einer Kfz-Werkstatt sowie Grünfläche und östlich an Obst-/Gemüsegartenflächen, Wiese und Gartenerholungsfläche an. Auf der nördlichen Seite der Luckowehnaer Straße liegt die Streuobstwiese und das Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Hohenroda. Diese hat im Jahre 2016 eine erhebliche Änderung ihrer Milchvieh- und Biogasanlage vorgenommen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Umnutzung von Stallgebäuden zu Wohn- und Büroräumen geplant.

Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG einfügt sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

#### Trennungsgrundsatz

Nördlich des Plangebietes am Standort 04509 Schönwölkau, Luckowehnaer Straße 7, Gemarkung Hohenroda Flur 2 Flurstück 42/4, befindet sich der Betrieb der Agrargenossenschaft Hohenroda eG. Hierbei handelt es sich um eine nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Milchviehanlage sowie eine genehmigungsbedürftige Biogasanlage. Die Milchviehanlage ist gemäß § 1 Abs. 1 i.V.m. Nr. 7.1.5 des Anhanges 1 der 4. BImSchV und die Biogasanlage gemäß § 1 Abs. 1 i.V.m. Nr. 8.6.3.2 des Anhanges 1 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig.

Bei dem Standort handelt es sich um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG. Aufgrund der Menge und des Gefahrenpotenzials unterliegt dieser Betriebsbereich der unteren Klasse der 12. BImSchV (Störfallverordnung).

Mit der vorliegenden Planung soll eine schutzbedürftige Nutzung neben einem Betriebsbereich ausgewiesen werden. Hierdurch könnte ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 BImSchG vorliegen.

Deshalb ist die Landesdirektion Sachsen als zuständige obere Immissionsschutzbehörde zwingend im Verfahren zu beteiligen, besonders zur Ermittlung und Einhaltung des störfallspezifischen Mindestabstandes.

- Einwirkungen auf das Plangebiet

#### Beurteilung zur Luftreinhalte

Im weiteren Planverfahren ist es erforderlich, dass die Gemeinde den planungsrechtlichen Nachweis vorlegt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Geruchsbelästigungen, an der geplanten Wohnnutzung durch den Betrieb der Agrargenossenschaft Hohenroda eG sowie möglichen anderen, auf das Plangebiet einwirkenden Betriebe, vorliegen. Diese gutachterliche Betrachtung ist hinsichtlich verwendeter Faktoren und Vorgehensweise sowie deren Auswertung gemäß der TA Luft 2021 zu erstellen.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat bereits in folgenden Verfahren zur Ablehnung der Wohnnutzung Stellung genommen:

- Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines ehemaligen Stallgebäudes zu einem Wohn- und Bürogebäude - nachträglich - AZ: 2012-00615

Im Jahre 2016 wurde eine erhebliche Änderung der Milchvieh- und Biogasanlage vorgenommen. Zum Zeitpunkt der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde zur Ablehnung des Bauantrages konnte diese noch nicht berücksichtigt werden. Der damalige Bauantrag wurde abgelehnt, da schädliche Umweltbelastungen durch Gerüche, Staub und Keime aufgrund der Unterschreitung der Schutzabstände nicht ausgeschlossen werden konnten. Mit der Erweiterung der Anlage liegen nunmehr noch mehr Ablehnungsgründe vor, als zum damaligen Zeitpunkt.

- Widerspruchsentscheidung AZ: L35-0532.34/44/17 vom 04.02.2016

Weiterhin wurde über die Umnutzung in diesen gerichtlichen Verfahren unserer Ansicht gefolgt:

- AZ 4 K 270/16, Klage abgewiesen mit Urteil vom 07.11.2019
- SächsOVG, Az.: 1 A 223/20, Antrag auf Zulassung der Berufung mit Beschluss vom 26.11.2021

#### Beurteilung zum Schallschutz

Als schutzbedürftige Räume kommen innerhalb des Plangebietes Büroräume, Wohn- und Schlafräume in Betracht. Auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wirken Immissionen in Form von Geräuschen ein.

Auf den Vorhabenstandort wirkt von Norden und Süden Straßenverkehr der Luckowehnaer Straße sowie der Dorfstraße ein. Gewerbliche Anlagen, welche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG innerhalb des Plangebietes hervorrufen können, befinden sich nördlich und westlich vom Plangebiet.

Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Gemeinde Schönwölkau nicht überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich.

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

- tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A)
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 50 dB(A) durch Verkehrslärm

### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt vor allem der Straßenverkehrslärm von Norden von der Luckowehnaer Straße und vom Süden von der Dorfstraße auf das Plangebiet ein. Bei diesen Straßen handelt es sich nicht um Durchgangsstraßen. Es ist daher nur mit einem relativ geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aus diesem Grund werden die Geräuschimmissionen vom Straßenverkehr aus hiesiger Sicht jedoch als irrelevant eingeschätzt.

### Gewerbelärm

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Hohenroda. Westlich vom Plangebiet wird augenscheinlich eine Kfz-Werkstatt bzw. Autoverwertung betrieben. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch die Tätigkeiten des Gewerbebetriebes auf das Plangebiet sicher ausschließen zu können, bedarf es weiterer Informationen zu den Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände.

- Auswirkungen des Plangebietes

Aufgrund der geplanten Festsetzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen. Im hiesigen Fall ist die tatsächlich vorhandene sowie die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht vollumfänglich bekannt. Beispielsweise befindet sich innerhalb des nordwestlichen Plangebietes eine große Werkhalle mit unbekannter Nutzung. Im südlichen Plangebiet befindet sich wiederum eine Beherbergungsstätte. Weiterhin befindet sich in der näheren Umgebung gewerbliche Vorbelastung. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch die Tätigkeiten innerhalb des Plangebietes auf die Umgebung sicher ausschließen zu können, bedarf es somit weiterer Informationen um eine nähere Betrachtung durchzuführen. Im weiteren Verfahren sind daher die konkrete und geplante Nutzung umfangreich zu beschreiben.

Zur Vermeidung von Konfliktpotential wird um die Übernahme folgender Hinweise gebeten:

a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.

Fundstelle:

[http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\\_licht\\_mobilfunk/LAI\\_Leitfaden\\_20130828\\_Laermschutz\\_stationaere\\_Geraete.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)

[http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\\_licht\\_mobilfunk/LAI\\_Leitfaden\\_20130828\\_Laermschutz\\_stationaere\\_Geraete.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)

b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen werden.

So muss z. B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

## **SG Naturschutz**

### 1. Geplantes Vorhaben

Ziel des Bebauungsplanes Dorfgebiet „Bauerngut 8“ Hohenroda ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarkeit der Flächen sowie der Bestandsgebäude. Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Norden der Ortslage Hohenroda und umfasst die Flurstücke 88/1, 371, 372, 126/2, 126/1 Flur 1 der Gemarkung Hohenroda mit einer Gesamtgröße von 8.123 m<sup>2</sup>.

### 2. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde (UNB)

#### Schutzgebiete

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den §§ 23 bis 29 und 32 BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### Gesetzlicher Biotopschutz/Gehölze- und Vegetationsbestände

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Vorhabenbereich.

#### Artenschutz

Der unteren Naturschutzbehörde sind keine besonderen Artvorkommen oder Brutplätze im Vorhabenbereich bekannt.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben soll die Wiedernutzbarkeit von zwei Bestandsgebäuden erreicht werden. Es sind gemäß den Angaben in der Begründung zum BPL Dorfgebiet „Bauerngut Nr. 8“ vom 25.08.2022, Seite 15 keine weiteren Eingriffe im Sinne von Neubauten auf dem Gebiet geplant. Daher wird davon ausgegangen, dass durch den BPL keine Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG i.V.m. § 9 SächsNatSchG verursacht werden.

Die Entsiegelung der Hofflächen (ca. 38 %) und die anschließende Begrünung mit heimischen Gehölzen ist aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bewerten.

#### Fazit

Seitens der UNB bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Somit erteilt die untere Naturschutzbehörde das Einvernehmen zum BPL Dorfgebiet „Bauerngut 8“ Hohenroda der Gemeinde Schönwölkau.

## **SG Wasserrecht**

Dem vorgelegten Bebauungsplan wird zugestimmt.

Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und außerhalb von Überflutungsgebieten.

Das anfallende sanitäre Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation des AZV Unteres Leinetal eingeleitet, das Regenwasser versickert / verdunstet auf dem Grundstück.

### Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

#### **SG Brandschutz**

Nach Sichtung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) und ff. ergeben, berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.

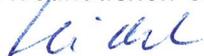
Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes ergeht nachfolgende Stellungnahme:

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden.

Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Im Punkt 9.1.5 wird beschrieben, dass die geforderte Löschwassermenge bereitsteht.

Mit freundlichen Grüßen



Seidel  
Sachbearbeiterin