



Landratsamt Landkreis Leipzig | 04552 Borna – Stauffenbergstraße 4

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten
Zur Mulde 25
04838 Zscheppin

Internet: www.landkreisleipzig.de

Amt: Stabsstelle des Landrates
Wirtschaftsförderung/
Kreisentwicklung

Bearbeiter/in: Kerstin Piosek

Tel. +4934332411052

E-Mail: Kerstin.Piosek@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

21-091
Herr Schürmann

00120/621.00/12/17

03.05.2024

Stadt Brandis, Bebauungsplan "Am Schachtgut II"

Planfassung: 02.02.2024, Vorentwurf

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 27.03.2024 eingereichten Planunterlagen zum Bebauungsplan „Am Schachtgut II“ der Stadt Brandis wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Kreisentwicklung

Seitens der Kreisentwicklung, Bergrecht, wird informiert, dass sich lt. Cardo im Plangebiet Flächen befinden, die in der Hohlraumkarte (siehe Abbildung 1) des Sächsisches Oberbergamtes Freiberg registriert sind. Aus diesem Grund sollte das Sächsische Oberbergamt in die Vorhabenplanung eingebunden werden.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung Flächen, die unter Bergbauaufsicht stehen, hier: Rahmenbetriebsplan.

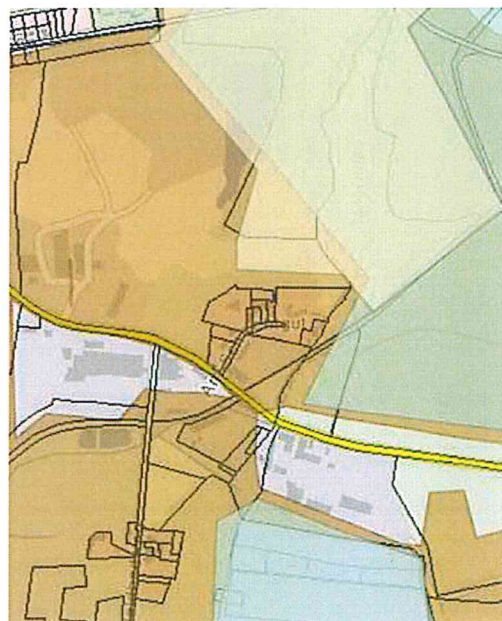


Abbildung 1

Tel. : +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0
Fax : +49 (3433) 241-1111
E-Mail : 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

genehmigt. In den Antragsunterlagen von 1993 wurden dazu folgende Angaben zu den Presstagen gefunden:

4 bis 5 x jährlich Fahrzeuge in Fremdleistung verpressen und abtransportieren,
2-3 Tage pro Quartal pressen

Die Einsatzzeit der Schrottpresse von mind. 12 Tagen pro Jahr ist demnach genehmigt. Eine verbindliche Reduzierung der Einsatzzeit wäre nur auf Antrag/Beschränkung der Fa. Friedhelm Berkner GmbH selbst möglich.

2. Der Standort der Schrottpresse befindet sich laut SIP 2022 im Südosten der Anlage. Der tatsächliche Standort liegt jedoch im Norden der Autoverwertungsanlage.
3. Entsprechend bisheriger Betrachtungen wurde für die nach Osten offene Werkstatthalle mit Recyclingarbeiten an Autos (Schleifen, Sägen, Hämmern) ein Innenpegeln LI von 100 dB(A) statt, wie in der SIP 2022 mit 85 dB(A), angenommen.

Die Annahmen und Angaben zum Betonwerk Carl Plötner GmbH in der vorgelegten Schallimmissionsprognose sind nachvollziehbar. Für eine bessere Übersichtlichkeit sollten die IO 1 bis IO 3 in einen Lageplan eingezeichnet werden.

Die Schallimmissionsprognose ist dementsprechend zu überarbeiten und erneut zur Prüfung vorzulegen.

In den textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 4 u.a. Festlegungen zum Lärmpegelbereich IV und der Anordnung zur Hainstraße getroffen. Laut vorgelegtem Gutachten existiert maximal Lärmpegelbereich III. Weiterhin ist keine Hainstraße in der Umgebung vorhanden.

Es sollten folgenden Hinweise verwendet werden

Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 148. LAI-Sitzung vom 28.08.2023, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

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 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

Natur- und Landschaftsschutz

Laut § 8 SächsBO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl 2016 Nr. 6, S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Da trotz der o.g. Regelungen in der Sächsischen Bauordnung immer wieder pflegearme Stein- und Schotterflächen in den Vorgärten bzw. auf den Betriebsflächen angelegt werden, ist zur Klarstellung der § 8 SächsBO inhaltlich als Festsetzung aufzunehmen, um innerhalb des B-Plangebietes eine bodenverträgliche, ökologisch wertvolle und landschaftsästhetische Entwicklung des Baugebietes sicherzustellen und um die Puffer- und Filterfunktion des Bodens über die belebte Bodenzone nicht zu beeinträchtigen (Unzulässigkeit sog. „Schottergärten“).

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 1 m² nachweislich geprüfte Vogelschutzgläser nach ONR 191040 zu verwenden (z.B. Ornilux SB1). Alternativ sind auf der gesamten (äußeren) Glasfläche, kleinteilige sichtbare (transluzente) Folien (Deckungsgrad 25 %), BirdTape, Aluminiumpunkte (z.B. Saflex FlySafe 3D SEEN) oder ähnliche, nachweislich wirksame Produkte (s. auch weiterführende Hinweise) aufzubringen. Auf eine Verglasung von Gebäudeecken ist zu verzichten. Die Umgebung von Glasflächen ist möglichst unattraktiv für Vögel zu gestalten, d.h. keine Baum- oder Strauchpflanzungen, keine Futterhäuschen o.ä. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist).

Weiterführende Hinweise unter:

<https://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster-2022.pdf>

https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf

Begründung

Mit der Maßnahme sollen tödliche Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasscheiben vermieden werden und sie dient damit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Die Maßnahme ist erforderlich, da Vögel nicht in der Lage sind, klare oder stark reflektierende Scheiben als Hindernisse zu erkennen, im Flug auf diese prallen, sich verletzen und oft verenden.

Die Fläche von 1 m² begründet sich in der Ortsüblichkeit. Auch an kleineren Glasflächen, wie sie üblicherweise in ländlichen Wohngebieten eingesetzt werden (Fenster, Terrassentüren etc.) kann es zu Vogelschlag kommen. Dieses unabwendbare Kollisionsrisiko wird als sogenanntes „sozialadäquates Risiko“ vom Tötungstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG nicht mitefassen.

Klargestellt wird, dass neben silikatischen Gläsern im engeren Sinne auch „Gläser“ aus organischen Materialien (Acrylglas) unter die Festsetzung fallen.

Um den Anforderungen des Artenschutzes (Novellierung des BNatSchG, hier bes. Insektenschutz) gerecht zu werden, sind nachfolgende Hinweise in der Planung zu beachten:

- Einsatz von insektenschonenden Leuchtmittel (Verwendung von warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzweiligem Strahlungsanteil)
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten (Full-Cut-Off-Leuchten) in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung)
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern für eine optimale Steuerung und Einsparung von Energie
- Präsenzbabhängige Steuerung
- Leuchten mit einer Schutzart von min. IP54 und möglichst geringem Stromverbrauch
- Vermeidung der Beleuchtung von Naturobjekten (z.B. Gewässer, Bäume und Sträucher)
- Keine Beleuchtung von Ausflugsöffnungen von Fledermausquartieren

Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für künftige, andere Vorhaben bei der Darstellung der Bodentypen im Plangebiet nicht die BÜK 200 sondern die BK 50 zu verwenden ist, da diese die Standortverhältnisse detaillierter beschreibt.

Die Flächen im Vorhabensgebiet sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Somit liegt für diese gegenwärtig kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen entsprechend § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

Während der Baumaßnahme auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall; Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

Es wird jedoch auf folgenden Sachverhalt hingewiesen

Das B-Plangebiet „Am Schachtgut 1“ ist mit der Altlastenkennziffer 83062037 im SALKA als altlastverdächtige Fläche registriert. Der Verdacht beruht auf die flächenmäßige Geländeauffüllung mit Aschen, Schlacken, Bauschutt, Kohlereste etc. Zur Ermittlung des Gefährdungspotentials wurde deshalb das Bodenprofil ermittelt und anschließend auf die relevanten Parameter analysiert. Die Untersuchungen ergaben Folgendes:

Im Ergebnis der chemischen Bodenuntersuchungen wurden weder für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzungskategorie Kinderspielflächen) noch für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze Überschreitungen der Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt, jedoch wurde zur Vermeidung einer Kontaktaufnahme mit den am Standort anstehenden Auffüllungen eine Überdeckung mit Mutterboden empfohlen.

Gemäß den durchgeführten Baugrunduntersuchungen im Plangebiet „Schachtgut 3“ ist festzustellen, dass vorstehender Sachverhalt hier höchstwahrscheinlich nicht vorliegt.

Sofern bei den Baumaßnahmen widererwarten die oben genannten Auffüllungen angetroffen werden, ist das Umweltamt, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht, im Landratsamt Landkreis Leipzig darüber zu informieren um den weiteren Verfahrensweg festzulegen.

Forst

Mit dem vorliegende BBP „Am Schachtgut 3“ beabsichtigt die Stadt Brandis das gemäß FNP überwiegend als Mischbaufläche ausgewiesene Areal städtebaulich zu ordnen.

Von dem Planvorhaben selbst sind keine Waldflächen betroffen. Jedoch befindet sich nördlich und östlich unmittelbar angrenzend Wald gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG). Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten mindestens 30 Meter von Waldflächen entfernt sein. Bei der Verortung der Baufenster sind die genannten Mindestabstände zwingend zu berücksichtigen.

Sowohl im Planentwurf als auch in der Begründung zum Vorentwurf 02/2024 findet diese Abstandsregelung bereits Beachtung. Zur ggf. erforderlichen werdenden Anpassung der Planung wird nachfolgend eine aktuelle Kartendarstellung mit der Lage der Waldflächen beigefügt. Diese sind in der Karte orange umrandet dargestellt. Die Waldflächenabgrenzung kann auf Wunsch auch in digitaler Form als Shape-Datei zur Verfügung gestellt werden.

ÖPNV

ÖPNV Anbindung wurde geprüft und ist vorhanden. Aus Sicht des ÖPNV bestehen keine Einwände.

öffentliche Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist über das kommunale Straßennetz, an die Straße „Am Schachtgut“, angeschlossen. Im Zuge der Neubebauung wird die vorhandene Straße „Am Schachtgut“ erweitert / verlängert.

Eine Abfallentsorgung kann im Plangebiet stattfinden, insofern am Ende der Straße „Am Schachtgut“ eine Wendeanlage für 3-achsige Müllsammelfahrzeug der RAST 06 geplant wird. Die im Plangebiet erforderliche Erweiterung der Straße „Am Schachtgut“ wird öffentlich gewidmet (gemäß Punkt 6.5 der Begründung zum Vorentwurf) und ist entsprechend dem zulässigen Gesamtgewicht eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (26 t) anzupassen.

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 - Allgemeine Rechtsgrundlagen und Vorschriften

Rechtsgrundlagen

- Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen vom 01.01.2023
- 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 RAS 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, soweit diese befahrbar sind.

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 (RAS 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 RAS 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.

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. 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.