

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Büro.Knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Halleorenring 4
06108 Halle (Saale)

Bauordnungsamt
Bauleitplanung und Städtebau
Rückfragen an:
Gabriele Frenzel
Telefon: 03443 372 225
Telefax: 03443 372 224
E-Mail: frenzel.gabriele@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 113

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
25.03.2022

Mein Zeichen

51100102 00610 2022

Datum

28.04.2022

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet B 2 Draschwitz der Gemeinde Elsteraue

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet B 2 Draschwitz der Gemeinde Elsteraue (Stand Januar 2022) erhielt der Burgenlandkreis die Möglichkeit, die von ihm zu vertretenden Belange geltend zu machen, die durch die Planung berührt sein können und sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Nachfolgend gebe ich Ihnen die Hinweise betroffener Fachbehörden meines Hauses zu der Planung bekannt.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Bauordnungsamt

Bereich Bauleitplanung und Städtebau

Aus bauplanerischer Sicht werden zum Planinhalt bzw. zur Begründung folgende Hinweise gegeben:

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde ist wirksam vorhanden. Nach der Begründung soll der Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

In diesem Fall bedarf es einer Genehmigung des Bebauungsplanes im Sinne von § 10 Abs. 2 BauGB.



Es besteht ein Konflikt in Bezug auf die Wohnnutzung und der Lärmimmission aufgrund von Verkehrslärm. Untersucht wurden die Auswirkungen von Schienen- und Straßenverkehrslärm.

Erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden für den Geltungsbereich entsprechend festgesetzt.

In 4.2 der textlichen Festsetzungen ist die Anordnung schutzwürdiger Räume und Bereiche auf der „schienenabgewandten“ Seite festgesetzt. Da der Geltungsbereich insbesondere durch Straßenverkehrslärm betroffen ist, sollte geprüft werden, inwieweit diese Festsetzung durch die entsprechende Anordnung auf der „straßenabgewandte“ Seite (B2) ergänzt wird.

Bauordnungsamt

Vorbeugender Brandschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes werden folgende Hinweise gegeben:

- Auf der Grundlage des § 14 Abs. 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser zu sichern. Danach sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Hierunter ist u.a. die Vorhaltung von ausreichend Löschmitteln für den Objektschutz zu verstehen. Der Löschwasserbedarf ergibt sich aus dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW als anerkannte Regel der Technik. Sollte die geforderte Löschwasserversorgung nicht durch die zentrale Wasserversorgung des öffentlichen Trinkwassernetzes sichergestellt werden können, so sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen zu treffen (Bau eines Löschteiches nach DIN 14210:2003-07 bzw. eines Löschwasserbehälters nach DIN 14230:2012-09 mit einem nutzbaren Inhalt von mind. 192 m³). Diese Ersatzmaßnahmen müssen sich im Umkreis von um das neu zu errichtende Gebäude befinden. Der ermittelte Löschwasserbedarf ist über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

- Die Planung und Ausführung der Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist durchzuführen. Es wird auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Fahrbahnbreiten und die Befestigung der Zufahrten hingewiesen.

Alle Aufstell- und Bewegungsflächen sind sicher begehbar auszulegen, zu entwässern und nach zwei Seiten mit öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung zu bringen.

Des Weiteren sind alle Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen. Bei Zufahrten muss gewährleistet sein, dass diese Hinweisschilder durch ankommende Fahrzeuge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sind.

- Der Einsatzwert der örtlich zuständigen Freiwilligen Feuerwehr ist derzeit personell und technisch durch unser Amt als gut einzuschätzen.

Bauordnungsamt

Untere Bauaufsichtsbehörde

Hinsichtlich der von der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrzunehmenden öffentlichen Belange gibt es keine Einwände.

Behindertenbeauftragte

Die Gemeinde Elsteraue plant bis zu acht Wohngrundstücke zur Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern, die Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken aber auch die Schaffung öffentlicher Stellplätze.

Laut § 49 Abs. 2 BauO LSA müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Dies gilt insbesondere auch für Stellplätze.

Nach DIN 18040-3 sind bei größeren Parkieranlagen mindestens 3 % der Stellplätze für behinderte Menschen zu reservieren, mindestens jedoch einer für Seiten- und/oder für Heckausstieg. Art und Anzahl sollten möglichst jeweils im Einzelfall überprüft werden.

Bezugnehmend auf die baulichen Vorgaben und den Planungsunterlagen ergeben sich keine weiteren Belange zur Barrierefreiheit für das oben genannte Bauvorhaben und der Planung kann zugestimmt werden.

Bauamt

Eine Betroffenheit einer unter die Baulast des Burgenlandkreises fallenden Kreisstraße ist nicht festzustellen.

Wirtschaftsamt

Seitens des Wirtschaftsamtes gibt es keine Einwände bzw. Hinweise zur Planung.

Straßenverkehrsamt

Unter Berücksichtigung nachfolgender Ausführungen bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung:

Der Burgenlandkreis/Straßenverkehrsamt ist als untere Straßenverkehrsbehörde für den Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen im Bereich der B 2 zuständig. Bei innerörtlichen Gemeindestraßen ist die Gemeinde Elsteraue als örtliche Verkehrsbehörde verantwortlich.

Die Zuwegung sollte insbesondere bezüglich ihrer Breite und den Kurvenradien so ausgestaltet sein, dass die Ver- und Entsorgung sowie die Befahrung durch Einsatzfahrzeuge möglich sind und dass sie den verkehrlichen Anforderungen der angedachten Nutzung in angemessener Form gerecht wird.

Für die Gestaltung der Parkflächen kann auf die Inhalte der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (4.4 RAST) verwiesen werden.

Sofern in Anbetracht sich gegebenenfalls ändernder Verkehrsbeziehungen eine abweichende Markierung und Beschilderung als erforderlich erachtet wird, ist eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung bei der Gemeinde Elsteraue (Draschwitz Hauptstraße) zu beantragen.

Aus Lärmschutzgründen sind die Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie bauliche Maßnahmen an den entstehenden Wohnhäusern vorgesehen. Sofern darüber hinaus eine Geschwindigkeitsbegrenzung im Zuge der B 2, Zeitzer Straße, als notwendig erachtet wird, wäre ein Antrag beim Burgenlandkreis/Straßenverkehrsamt zu stellen.

Rechts- und Ordnungsamt

Erkenntnisse über eine Belastung der in den Planbereich einbezogenen Flächen mit Kampfmitteln konnten nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Gleichwohl mache ich darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ausgeschlossen werden können.

Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

Umweltamt

Die Stellungnahme der durch das Umweltamt wahrgenommenen öffentlichen Belange der

- Unteren Naturschutz- und Forstbehörde
- Unteren Immissionsschutzbehörde
- Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde
- Unteren Wasserbehörde
- UVP-Stelle
- Unteren Landesentwicklungsbehörde

liegt noch nicht vor und wird umgehend nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Gabriele Frenzel

