



 **BURGEN**  
LANDKREIS

**Der Landrat**

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Büro.Knoblich  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Hallorenring 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	Mein Zeichen	Datum
	25.03.2022	51100102 00610 2022	09.05.2022

### **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) hat der Burgenlandkreis mit Schreiben vom 28.04.2022 eine Stellungnahme abgegeben.

Ergänzend dazu gebe ich Ihnen nachfolgend die Stellungnahme der durch das Umweltamt des Burgenlandkreises wahrgenommenen öffentlichen Belange bekannt:

### **Untere Landesentwicklungsbehörde**

Die Rechtsgrundlagen für die raumordnerische Beurteilung sind das Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694), das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S.170) (LEntwG LSA), zuletzt geändert durch § 1, § 2 ÄndG vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203), die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27. Mai 2010/26. Oktober 2010, in Kraft getreten am 21. Dezember 2010, letzte Änderung am 28. März 2020 in Kraft getreten sowie der Runderlass des MLV vom 1. November 2018 (MBL. LSA Nr. 41/2018).

Der Bebauungsplan legt die Nutzung für ein Gebiet mit der Größe des Geltungsbereiches von 6800 m<sup>2</sup> fest. Maximal 8 Eigenheime sollen dort entstehen.





Gemäß § 13 Absatz 1 Satz 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

### **Untere Naturschutz- und Forstbehörde**

Die vorgelegten naturschutzrelevanten Unterlagen beinhalten die Begründung zum Vorentwurf, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie den Umweltbericht inkl. artenschutzrechtlicher Einschätzung des Büro Knoblich zum o. g. Vorhaben mit Stand vom Januar 2022.

Zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Elsteraue nimmt die untere Naturschutzbehörde nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

#### Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG vorbereitet. Diese ergeben sich aus der dauerhaften Vollversiegelung der Grundflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen sowie durch notwendige Gehölzbeseitigungen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes. Den Unterlagen liegt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bei. Die Bewertung des Ausgangszustandes und der Biotoptypen ist schlüssig und nachvollziehbar. Die Bewertung des Planzustandes erfolgt laut Unterlagen bei vollständiger Ausschöpfung der GRZ von 0,3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP). Interne Kompensationsmaßnahmen sind bereits in der Bewertung des Planzustandes enthalten sowie im Vorentwurf der Planzeichnung textlich festgesetzt.

Zwischen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und den textlichen Festsetzungen ergibt sich eine Differenz. In der Bilanzierung wird bei der Bewertung des Planzustands eine Strauch-Baumhecke (MN1) angegeben, Biotopcode HHB mit 16 Biotopwertpunkten (BTWP). In den textlichen Festsetzungen (M1) wird diese Ausgleichsmaßnahme lediglich als Strauchhecke festgesetzt, welche mit dem Biotopcode HHA einen geringeren Planwert von 14 BTWP aufweist. Diese Angaben sind zu prüfen und entweder die Bilanzierung oder die textlichen Festsetzungen zu korrigieren.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches reichen nicht aus, um die Eingriffe in Natur und Landschaft mit einem derzeitigen Defizit von mind. 29.736 BTWP, die mit der Umsetzung des B-Planes einhergehen, vollwertig zu kompensieren. Es sind noch externe Kompensationsmaßnahmen notwendig, welche

laut Planungsbüro im Zuge des Entwurfes erarbeitet werden. Eine vollständige Einschätzung des Kompensationsumfanges wurde damit in den vorliegenden Unterlagen nicht vorgenommen. Eine abschließende Beurteilung der Eingriffsfolgen und insbesondere der damit grundsätzlich einhergehenden notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann somit seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht erfolgen. Geeignete Aussagen sind, wie auch in der Unterlage angegeben, mit den Entwurfsunterlagen nachzureichen. Erst bei Vorliegen vollständiger Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme der UNB zur Eingriffsregelung zum BP abgegeben werden.

#### Allgemeiner und Besonderer Artenschutz

Die Unterlagen enthalten eine artenschutzrechtliche Einschätzung (Kapitel 7 des Umweltberichts zum Vorentwurf) des Büro Knoblich mit Stand vom Januar 2022.

Der integrierte Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Hierzu wurden verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V<sub>AFB1</sub> Bauzeitenregelung sowie V<sub>AFB2</sub> Brutvogelschutz) formuliert und in den textlichen Festsetzungen verankert. Bei Einhaltung der textlichen Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen stehen seitens der UNB der Aufstellung des B-Planes keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

#### Naturschutzrechtlich gesicherte Flächen und Objekte

Nach aktuellem Kenntnisstand der unteren Naturschutzbehörde ergibt sich für das Vorhaben des Bebauungsplanes keine Betroffenheit naturschutzrechtlich gesicherter Flächen und Objekte.

#### **Untere Wasserbehörde**

Die Aussagen zur geplanten Entsorgung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind für eine abschließende Beurteilung aus wasserrechtlicher Sicht nicht ausreichend.

#### *Nachforderungen*

1. Es ist eine Stellungnahme des zuständigen AZV „Weiße Elster- Hasselbach/ Thierbach“ vorzulegen, welche bestätigt, dass die Übernahme in einen Regenwasser- oder Mischwasserkanal grundsätzlich möglich ist. Diese Stellungnahme soll auch Angaben zu einer ggf. erforderlichen Rückhaltung enthalten.

Das beigelegte Baugrundgutachten belegt, dass der anstehende Boden für eine Versickerung nicht die erforderliche Durchlässigkeit aufweist. Aufgrund der geringen

Grundstücksgrößen erscheint die Möglichkeit der Anlage grundstückseiger Teiche zur Zwischenspeicherung und anschließender Versickerung/ Verdunstung des Niederschlagswassers nicht praktikabel, da nicht genug Platz für ausreichend dimensionierte Teiche zur Verfügung steht. Die Möglichkeit, das Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen besteht grundsätzlich, allerdings muss die Möglichkeit der Ableitung überschüssigen Wassers gegeben sein um sicherzustellen, dass das Überlaufen eines solchen Speichers nicht zur Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke führt.

Zudem muss das Wasser der geplanten Erschließungsstraße einschließlich der Nebenanlagen entsorgt werden. Hierzu finden sich im vorliegenden B-Plan bislang keine Aussagen.

2. Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass die Errichtung des Schutzwalles im Bereich der B2 nicht zu einer Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch eine Verstärkung des Niederschlagswasserabflusses aus dem Straßenbereich führt (§ 37 Abs. 1 WHG).

### **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Bei der Prüfung der Aussagen zu abfall-bodenschutzrechtlichen Belangen in den Entwurfsunterlagen, insbesondere im Umweltbericht aber auch in den grundsätzlichen Festsetzungen sind nachfolgende Fehler, tlw. Ungenauigkeiten sowie Klärungsbedarf mit anderen Behörden aufgefallen, die seitens der Gemeinde Elsteraue zu prüfen und zu korrigieren sind.

Unter der Maßgabe, dass dies erfolgt, stehen dem Bebauungsplan Nr. 7 und seiner Umsetzung aus abfall- bodenschutzrechtlicher Sicht keine Belange entgegen.

### Umweltbericht

#### *Pkt.1.2.1 Fachgesetze/ Umweltbelang Boden*

Zu ergänzen ist: §§ 1,7 BBodSchG (Grundsatz und Vorsorge)

Zu streichen ist: § 5 BBodSchG-

hier fehlt zur Umsetzung seit 24 Jahren die notwendige Rechtsverordnung, Notwendigkeit und Minimierung von Versiegelungen können deshalb nur verbal- argumentativ aus den Grundsätzen des Gesetzes hergeleitet werden.

- Aussagen zur Vorbelastung durch anthropogene Überprägung wegen *Intensivgrünland* werden fachlich von der unteren Bodenschutzbehörde nicht mitgetragen. Der Feldblock DESTLI 0502870021 ist als Ackerfläche registriert und unterliegt als solche den normalen landwirtschaftlichen Nutzungen. Es wird darauf

hingewiesen, dass die beabsichtigte Bebauung einen Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche entspricht. Das zuständige Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd ist diesbezüglich einzubinden.

### **Seite 35:**

Hier wird ein „*Anspruch auf Abholung der Siedlungsabfälle*“ postuliert. Die Abfallentsorgung im Burgenlandkreis wird durch die Abfallwirtschaft SAS- Anstalt öffentlichen Rechts- auf der Grundlage der Abfallwirtschaftssatzung und der Abfallgebührensatzung umgesetzt. Hier sind auch die Voraussetzungen und Verantwortlichkeiten für die Abholungsmodalitäten geregelt.

### **Seite 39**

Aufgrund der Lärmbelastung durch die B2 und die im Schallschutzgutachten nachgewiesene Lärmüberschreitung wird an verschiedenen Stellen der Unterlagen auf einen zu errichtenden Lärmschutzwall verwiesen (Ausmaße 5 m Fußbreite, 3m Höhe). In der Darstellung der Planzeichnung ist dieser Bereich ausschließlich als „Grünfläche“ ausgewiesen. Dass es sich um einen Damm und damit ein Landschaftsbauwerk handelt, ist nicht nachvollziehbar.

Im Hinblick auf die Ausmaße des Dammes wird an dieser Stelle frühzeitig darauf hingewiesen, dass ausschließlich nachweislich unbelastete Böden im Damm zu verbauen sind. Aktuell läuft Niederschlagswasser von der B 2 natürlicherweise in den Acker. Mit dem Bau eines Dammes würde sich an dieser Stelle das Einleitregime verändern. Bodenschutzrechtlich ist zu prüfen, ob dadurch wassererosive Prozesse und damit schädliche Bodenveränderungen zwischen B 2 und Damm initiiert werden und wie die anfallenden Niederschlagswässer dort schadlos abgeleitet werden können. Es wird dringend empfohlen, die Dammbauvariante im Vorfeld mit der für die Bundesstraße zuständigen Straßenverwaltung abzustimmen.

- Laut geotechnischen Bericht stehen im künftigen Wohngebiet ausschließlich Löss und Lösslehme an, die eine Versickerung von Niederschlagswässern so gut wie ausschließen. Die im B-Plan bevorzugte Variante, das Wasser in einem Versickerungsteich pro Grundstück zu sammeln, erscheint aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen nicht realisierbar. Bei zunehmenden und mehreren Starkniederschlagsereignissen in kurzer Folge stünde zu wenig Stauraum zur Verfügung, da die Versickerungsbecken eigentlich nur Verdunstungsbecken darstellen würden mit einer extrem langen Verdunstungsrate. Schädliche Bodenveränderungen durch langfristige Vernässungen auf den Baugrundstücken können so nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte hier der Umgang mit den Niederschlagswässern nochmals geprüft werden.

- Ein weiterer Punkt des geotechnischen Untersuchungsbericht ist, dass dieser davon ausgeht, dass keine Unterkellerung erfolgt (siehe Ausführungen zum komplizierten Baugrund, Notwendigkeit der Bodenverbesserung, Setzungsproblematik). Im B-Plan



schlägt sich diese Aussage nicht nieder. Auch hier sollte eine entsprechende Festsetzung erfolgen.

Abschließend noch eine allgemeine Bemerkung:

Unter Pkt. 6.3. Überwachung wird fälschlicherweise vom *Saalekreis* gesprochen und für die Zuständigkeit für Kampfmittelfunde von der „Ortspolizei“.

### **Untere Immissionsschutzbehörde**

Das Vorhaben wurde gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz geprüft.

Die Planungsunterlagen enthalten eine Schallimmissionsprognose zur Beurteilung der auf die zukünftigen Wohnhäuser einwirkenden Geräusche, hier insbesondere durch den Straßen- und Schienenverkehr. Zur Einhaltung der Grenz- und Richtwerte an der geplanten schutzwürdigen Wohnbebauung sind die in der Schallimmissionsprognose dargestellten Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) in die weitere Planung einzubeziehen.

### **UVP-Stelle**

In Ergänzung der Stellungnahme des Umweltamtes vom 27.04.2022 gibt die UVP-Stelle folgende Stellungnahme ab:

Gem. § 2 (7) i.V.m. § 35 (1) Nr.1 i.V.m. Anlage 5 Nr. 1.8 UVPG ist eine Strategische Umweltprüfung bei Plänen und Programmen durchzuführen. Die Kommune darf von einer solchen Prüfung nicht absehen, wenn es sich um einen Plan handelt, durch den die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird (§ 13 (1) Nr. 3, § 13a (1) Satz 3 BauGB).

Da § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB von einer generellen Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ausgeht, muss ein Umweltbericht auch dann erstellt werden, wenn die Gemeinde davon ausgeht, dass der betreffende Bauleitplan Belange der Umwelt nicht berührt.

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 UVPG i.V.m. Anlage legt fest, welches Vorhaben in den Anwendungsbereich des UVPG fallen. Unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG sind die Bauvorhaben definiert. Dies hier zu beurteilende Vorhaben ist nicht dazugehörig.

§ 37 UVPG beschreibt die Ausnahmen von der SUP-Pflicht. Darunter fällt der vorliegende Bebauungsplan. Der Bebauungsplan legt die Nutzung für ein Gebiet mit der Größe des Geltungsbereiches von 6.800 m<sup>2</sup> fest. Maximal 8 Eigenheime sollen dort entstehen können. Der Ausnahmetatbestand scheint damit erfüllt.

Die Gemeinde muss dies abschließend prüfen und dies in Begründung/Umweltbericht schriftlich nachvollziehbar verankern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Gabriele Frenzel

