

Landratsamt Meißen | PF 10 01 52 | 01651 Meißen

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Am Schwarzgraben 13  
04924 Bad Liebenwerda

Datum: 15.05.2024

Bearbeiterin:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail: kea@kreis-meissen.de  
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 621.413-1137/2024-4427/2024-  
36963/2024

**Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan (B-Plan) „Mobilheime Blattersleben“  
der Gemeinde Priestewitz, OT Blattersleben (Planfassung: Februar 2024)  
Ihre Nachricht vom: 14.03.2024**

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den nachfolgenden Gliederungspunkten erhalten Sie die Stellungnahmen der betroffenen Fachbereiche der Landkreisverwaltung zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes „Mobilheime Blattersleben“ der Gemeinde Priestewitz im Ortsteil Blattersleben im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es werden Forderungen erhoben und Hinweise gegeben, welche im weiteren Verfahren zu beachten sind.

**1 Belange Wasser**

**1.1 Forderungen**

- 1.1.1 Die bereits bestehende Erschließung der Mobilheime mit Trinkwasser und Schmutzwasser ist vollständig darzustellen (Leitungsführung zum Anschluss der Mobilheime). Ebenso ist die derzeitige Niederschlagswasserbeseitigung darzustellen. Für die vorhandene/geplante Niederschlagswasserversickerung der Mobilheime, Garagen, Stellflächen, Zufahrten sind die vollständigen Nachweise für eine schadlose Versickerung auf der Grundlage der Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 zu erbringen (Nachweise über die Eignung der Boden- und Grundwasserverhältnisse am Standort der Versickerung). Vorhandene bzw. geplante Versickerungsanlagen sind zu benennen und im Plan darzustellen. Ist eine Versickerung nicht oder nicht vollständig möglich, sind alternative Lösungen vorzulegen.

1.1.2 Der Umweltbericht, Ziffer 3.2.3.1 Grundwasser, Zwischenüberschrift „Betriebsbedingte Auswirkungen“ ist hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung zu ergänzen.

1.2 Begründung

Zu Forderung 1.1.1

Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, sind die Angaben zu einer gesicherten Erschließung vollständig vorzulegen, zumal die wesentlichen baulichen Anlagen im Plangebiet bereits vorhanden sind.

zu Forderung 1.1.2

Die Aussagen bezüglich der Niederschlagswasserversickerung sind unvollständig. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser, hier Grundwasser, fehlen Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf die Gewässergüte. Zudem fehlen Aussagen zu Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen, nach denen von einer schadlosen Versickerung auszugehen ist. Die angeführte Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) nach Ziffer 4.2 ist unzureichend und betrifft lediglich die Grundwasserneubildungsrate.

## **2 Belange Naturschutz**

2.1 Zusammenfassende Beurteilung

Dem Umfang und Detaillierungsgrad der vorliegenden Umweltprüfung wird zugestimmt. Grundsätzlich bestehen zum Entwurf der Planung keine naturschutzrechtlichen Bedenken.

2.2 Forderungen

2.2.1 Zur Festsetzung der Kompensationsmaßnahme M3 sind Angaben zur Ausführung der Pflanzung (mind. 3-reihig, Pflanzabstände) und den Zeitpunkt der Pflanzung zu ergänzen. Darüber hinaus sind die Pflege und der erforderliche Zeitraum zum Erhalt der Heckenpflanzung festzusetzen.

2.2.2 Zur Festsetzung der Kompensationsmaßnahme M4 ist die zeitnahe Umsetzung mit konkretem Zeitbezug zu ergänzen.

2.3 Begründung

zu Forderung 2.2.1

Gemäß § 17 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die erforderlichen Angaben über die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu machen.

Neben einer Konkretisierung der Maßnahme zur Heckenpflanzung und einer zeitnahen Umsetzung zum Eingriff ist nach § 15 Abs. 4 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB der Unterhaltungszeitraum der Maßnahme in der Satzung festzusetzen.

zu Forderung 2.2.2

Zur Sicherstellung des Maßnahmenkonzeptes aus dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag vom November 2023 und der Freistellungsvorschriften des § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG ist die zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme verbindlich festzusetzen.

### **3 Belange Abfall/Altlasten**

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde stimmt dem vorhabenbezogenen B-Plan „Mobilheime Blattersleben“ der Gemeinde Priestewitz, Ortsteil Blattersleben, ohne Hinweise und/oder Forderungen zu.

### **4 Belange Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der Belange Lärmschutz besteht im weiteren Planungsverlauf folgende Forderung.

#### **4.1 Forderung**

Es ist nachzuweisen, dass keine unzulässigen Lärmimmissionen durch den Verkehr der Zottewitzer Straße (K 8554) an den neu entstehenden Immissionsorten hervorgerufen werden.

#### **4.2 Begründung**

Den Ausführungen unter Punkt 3.2.7 des Umweltberichts zum Verkehrslärm kann nicht gefolgt werden, da die antragsgegenständlichen „Mobilheime“ aus lärmschutzfachlicher Sicht nicht mit Wohnhäusern in Massivbauweise (Mauerwerk, Hohlziegel, o. ä.) verglichen werden können. Die Bauschalldämmmaße der Außenwände, Fenster und Türen werden als deutlich geringer eingeschätzt.

### **5 Belange Baurecht**

#### **5.1 Zusammenfassende Beurteilung**

Gegen den vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan „Mobilheim Blattersleben“ der Gemeinde Priestewitz, Ortsteil Blattersleben, gibt es aus der Sicht des Kreisbauamtes, Sachgebiet Bauaufsicht, keine grundsätzlichen Einwände.

#### **5.2 Hinweise**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung nach Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen sollte als Baufläche für die Unterbringung der erforderlichen Arbeitskräfte des Obsthofes Ibisch in Form von Mobilheimen abgeändert werden.

Des Weiteren sollte unter dem v. g. Punkt die Nutzung der Unterkünfte für touristische Zwecke ausgeschlossen werden und nur auf die Nutzung durch die Arbeitskräfte des Obsthofes Ibisch begrenzt werden.

Die Errichtung von Unterkünften außerhalb der festgesetzten Baugrenze sollte unter Bauweise nach Punkt 2 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Garagen nach Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen in der Baufläche sollte in der Anzahl und Größe begrenzt werden.

### **6 Belange Denkmalschutz**

#### **6.1 Zusammenfassende Beurteilung**

Durch das Vorhaben werden nach derzeitiger Kenntnis keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt.

## 6.2 Hinweis

Die Denkmalfachbehörden (Landesamt für Denkmalpflege, Landesamt für Archäologie) geben ihre Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange eigenständig ab und sind vom Planungsträger separat zu beteiligen.

## 7 Belange Kreisstraßenbauamt

Vom Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans „Mobilheime Blattersleben“ im Ortsteil Blattersleben der Gemeinde Priestewitz i. d. F. von Februar 2024 wird die Kreisstraße (K) 8554 in Baulast des Landkreises Meißen berührt. Gegenwärtig befinden sich keine investiven Straßenbaumaßnahmen an der Kreisstraße im Bereich des o. g. Entwurfs in der Objektplanung.

Dem Entwurf wird in der vorliegenden Form zugestimmt.

## 8 Belange Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen

### 8.1 Zusammenfassende Beurteilung

Bei Einhaltung nachstehender Forderungen sind wirksame Löschmaßnahmen und eine erfolgreiche Rettung von Personen möglich.

### 8.2 Forderungen

- Es muss eine Löschwassermenge von mind. 48m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Die Löschwassermenge muss für jedes Gebäude in max. 300 m erreichbar sein.
- Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten.
- Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen.

## 9 Belange Flurneuordnung

### 9.1 Zusammenfassende Beurteilung

Dem Vorhaben stehen aus fachlicher Sicht des Sachgebiets Flurneuordnung keine Belange entgegen.

### 9.2 Hinweis

Das Vorhaben befindet sich im Verfahrensgebiet der Flurbereinigung „Ländliche Neuordnung Priestewitz West“. Fragen zum Verfahren sind an die Teilnehmergeinschaft LNO Priestewitz West zu richten.

## 10 Belange räumliche Planung

### 10.1 Zusammenfassende Beurteilung

Zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes zur bauplanungsrechtlichen Sicherung von 2 im Außenbereich aufgestellten Mobilheimen, welche als Unterkunft für Saisonarbeitskräfte des im Ort ansässigen Obsthofes errichtet wurden, bestehen aus Sicht des Fachbereiches Räumliche Planung keine grundsätzlichen Einwände. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha. Die Gemeinde Priestewitz verfügt für diesen Bereich über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der vorhabenbezogene B-Plan bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

## 10.2 Hinweise

Es wird empfohlen, die Art der baulichen Nutzung vorhabenkonkret festzusetzen. Die Festsetzung „Beherbergungsbetrieb“ ist zu allgemein.

Da das Vorhaben bereits realisiert worden ist, sollte das Maß der baulichen Nutzung konkret auf das Vorhaben zugeschnitten werden. Bei einem vorhabenbezogenen B-Plan ist die Gemeinde nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB bzw. der Baunutzungsverordnung gebunden.

Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen B-Plan (§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB, Abs. 3 S. 1 BauGB) zu schließen. Ohne vertragliche Sicherstellung der alsbaldigen Durchführung von Vorhaben und Erschließung wäre der vorhabenbezogene B-Plan unzulässig bzw. materiell unwirksam. Auf die drei Kernelemente der Regelung des § 12 BauGB wird verwiesen.

Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist nach der Regelungssystematik aus § 12 BauGB Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen B-Planes (BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 - 4 C 4.16). Fehlt es im Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes an einem als Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Dokument, kann der vorhabenbezogene B-Plan dennoch wirksam sein, wenn erkennbar ist, dass Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener B-Plan in einer Urkunde vereinigt werden sollten. Das bedeutet, dass aus den Planunterlagen eindeutig hervorgehen muss, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen B-Planes integriert worden ist.

Gemäß Beschluss des IT-Planungsrates vom 05.10.2017 zur verbindlichen Einführung des Standards XPlanung bei IT-Verfahren (Ende der Übergangsfrist am 01.02.2023), müssen alle Bauleitpläne standardmäßig auf Basis des XPlanungsformates erfasst sowie bearbeitet werden. Das bedeutet, dass bei der technischen Planerstellung die auf den Seiten der Leitstelle XPlanung (<https://xleitstelle.de>) getroffenen Festlegungen und Erfordernisse zum Standard XPlanung in der jeweils aktuellen Version zu berücksichtigen sind. Neue Pläne sind vollvektoriell zu erstellen. Als Erfassungsgrundlage für Bebauungspläne sind amtliche Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters zu verwenden. Als Raumbezug wird ETRS89/UTM33N vereinbart. Die Verpflichtung zur Umsetzung durch die sächsischen Kommunen ergibt sich aus § 13 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltung im Freistaat Sachsen (SächsEGovG).

Mit freundlichen Grüßen



