



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Landschaftsarchitektur – Büro Grohmann
Wasastraße 8
01219 Dresden

Datum: 28.02.2022
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Herr Johne
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3237
Telefax: 03501 515 83237
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-300.050-05.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan „An der alten Ziegelei“ der Stadt Rabenau

Verfahren nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zum im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Die Planungsunterlagen sind in den angeführten Planteilen zu Überarbeiten und durch fachliche Teile zu ergänzen. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungen der Fachbereiche unseres Hauses. Seitens des Umweltamtes bestehen erhebliche Bedenken und Forderungen.

Die Teilstellungnahme der Bauleitplanung wird sobald als möglich nachgereicht.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf zum Bebauungsplan, bearbeitet durch das Landschaftsarchitekturbüro Grohmann, eingereicht am 17.01.2022 mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung
- |2| Textliche Festsetzungen
- |3| Begründung

jeweils in der Planfassung vom 23.11.2021, sowie

- |4| Bestandsplan Biotoptypen i. d. F. v. 30.09.2021

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch Schließtag
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:
Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen.
Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Telefax: +493501 515-1199
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920



5	Maßnahmenplan	i. d. F. v. 30.09.2021
6	Artenschutzbericht	i. d. F. v. 19.08.2021
7	Schallimmissionsprognose	i. d. F. v. 22.11.2021
8	Baugrundgutachten	i. d. F. v. 27.06.2019
9	Umweltbericht	i. d. F. v. 23.09.2021.

C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Bauleitplanung

Die Teilstellungnahme der Bauleitplanung wird sobald als möglich nachgereicht.

Naturschutz

Zum Vorentwurf des Bauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der alten Ziegelei“ in Rabenau bestehen zum derzeitigen Planungsstand erhebliche naturschutzrechtliche und -fachliche Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind daher zu berücksichtigen und in die weitere Planüberarbeitung zu übernehmen.

Überarbeitung der Bilanzierung:

- Überprüfung des Ausgangszustands des Vorhabengebietes:

In der vorgelegten Bilanzierung wird vom Biotopcode 06.03.100 als Ausgangszustand mit 6 Werteeinheiten (WE) des Vorhabengebietes ausgegangen unter der Ergänzung von + 2 WE für kleinflächig vermehrten Artenreichtum. Es werden insgesamt 8 WE angesetzt.

Hier besteht ein Widerspruch zur Vorgabe der Handlungsempfehlung (SMUL, 2009). Der Biotopcode 06.03.100 ist richtigerweise dem intensiv genutzten Dauergrünland feuchter Standorte zuzuordnen und besitzt einen Biotopwert (Ausgangswert) von 12 WE.

Der Zustand des Grünlandes ist durch die untere Naturschutzbehörde (UNB) in der kommenden Vegetationsperiode zu überprüfen und neu zu bewerten. Es liegen Hinweise vor, dass das Grünland durch Nutzungsauffassung insgesamt höher zu bewerten ist als in der Bilanzierung eingestuft. Dafür spricht auch die auf der Fläche liegende Förderrichtlinie „Insekten-schutz und Artenvielfalt (FRL ISA/2021)“. In ihrer Umsetzung sollen ausgewählte, besonders insektenfreundliche Maßnahmen auf Acker- und Grünland in Sachsen unterstützt werden, was für eine extensivere Nutzung und für höhere Standards spricht, als vergleichsweise bei artenarmen Intensivgrünland.

Des Weiteren wird im zugehörigen Artenschutzbericht (Seite 3) das Vorhabengebiet als eine relativ isoliert liegende artenreiche Frischwiese mittlerer Nährstoffversorgung beschrieben mit mindestens 8 - 9 Arten. Diese Einschätzung steht ebenfalls in Diskrepanz zur Einstufung des Ausgangszustandes mit 8 WE in der Bilanzierung. Selbst ein intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte (Biotopcode 06.03.200) wird mit 10 WE im Biotopwert eingeordnet. Insbesondere die Vielfalt der auf der Wiesenfläche vorkommenden Arten (Scharfer Hahnen-



fuß, Rotklee, Spitzwegerich, Gänse-Fingerkraut, Weißklee, Gemeiner Löwenzahn, Schafgarbe, seltener auch durch Gänseblümchen) schließt eine Einordnung als Intensivgrünland aus.

- Änderung des geplanten Zielzustandes des Vorhabengebietes:

Der Zielzustand des Vorhabengebietes wird als „Dörfliches Wohngebiet“ mit 8 WE in der Bilanzierung eingeordnet. Entsprechend Handlungsempfehlung (SMUL, 2009) ist hier grundsätzlich ein Planwert von 6 WE anzusetzen (statt 8 WE). Das Vorhabengebiet ist trotz einer geplanten GRZ von 0,3 mit dem gegenüberliegenden Bebauungsplangebiet „Talblick an der Obernaundorfer Straße“ vergleichbar. Hier wurde als Biotoptyp nach Eingriff ein städtisch geprägtes Wohngebiet mit einem Planungswert von 5 WE gefordert und auch umgesetzt. Auch für den vorliegenden Bebauungsplan fordern wir die Einstufung des Biotoptyps nach dem Eingriff als städtisch geprägtes Wohngebiet mit einem Planungswert von 5 WE. Die Zuordnung zur Kategorie „Einzelhaussiedlung mit Garten“ und der Ansatz von 8 WE ist weit entfernt guter fachlicher Praxis – allein bei Betracht der sich daraus ergebenden Bilanzsumme von 0 (bei Ansatz von intensivem Grünland (GL) mit ebenfalls 8 WE). Demnach würde durch die Bebauung rein rechnerisch gar kein Eingriff entstehen.

- Berücksichtigung von Funktionsverlusten:

In der vorgelegten Bilanzierung wurden keine Funktionsverluste berücksichtigt. Für einen Funktionsverlust sind folgende Faktoren zum Ansatz zu bringen:

- Ästhetische Funktion 1,0
- Retentionsfunktion 1,5
- Bioklimatische Ausgleichsfunktion 1,5
- Grundwasserschutzfunktion 1,0 sowie
- Biotische Ertragsfunktion 1,0

Die Funktionsverluste sind für die Gesamtfläche zu bewerten.

- Änderung der Bewertung von Baumreihen als Gestaltungsmaßnahmen:

Im Vorhabengebiet geplante, neu anzulegende Baumreihen sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen. Die Gehölze stehen nicht in der freien Landschaft und entfalten nicht den gleichen ökologischen Wert wie ein Feldgehölz oder eine Allee im freien Landschaftsraum. Zudem ist eine naturschutzrechtliche, dauerhafte Sicherung nicht möglich. Die Einordnung in der Bilanz mit einem Planwert von Verkehrsbegleitgrün (8-9 WE) ist demnach angebracht und in die Planänderung einzuarbeiten.

Anpassung der Kompensationsmaßnahmen

- Forderung von Entsiegelungsmaßnahmen:

Mit der entstehenden Vollversiegelung von Flächen geht der Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen einher. Bei einer Teilversiegelung erfolgt eine wesentliche Verminderung. Diese Eingriffe können funktional gleichwertig nur durch die Entsiegelung von Boden zu gleichen Teilen ausgeglichen werden. Nur so wird einer insgesamt fortschreitenden Versiegelung entgegengewirkt.

Bei unvermeidbaren Vorhaben ist bei Neuversiegelung die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen vorrangig zu prüfen (§ 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Laut Unterlagen werden nur grünordnerische Maßnahmen im Vorhabengebiet festgesetzt sowie eine kleine Streuobstwiese gepflanzt. Entsiegelungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.



Bereits in der Teilstellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 10.05.2017 zum 1. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rabenau wurde wie folgt darauf hingewiesen:

Nr. 13: Geplante Wohnbaufläche im Nordosten von Rabenau (Flurstücke 418/9, 419/3 und 420/8 Gemarkung Rabenau):

Der Standort sollte im Hinblick auf den notwendigen sparsamen Flächenverbrauch geprüft werden. Es wird empfohlen den Umfang der Flächenausweisung zu reduzieren. Als Kompensation sollten vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen werden, um nicht noch mehr Landwirtschaftsfläche in Anspruch zu nehmen.

Weiterhin verweisen wir auf den Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) vom 30.07.2009 und der darin geforderten vorrangigen Verpflichtung stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen. Die UNB steht für einen fachlichen Austausch diesbezüglich bereit

• Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Siehe Ausführungen unter „Änderung der Bewertung von Baumreihen als Gestaltungsmaßnahmen“. Der Ausgleich oder Ersatz ist im Außenbereich d. h. nicht im Vorhabengebiet zu erbringen, um eine spätere Überbauung auszuschließen. Inwieweit Gestaltungsmaßnahmen über ihre eingriffsmindernde Funktion auch der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen dienen, ist im Einzelfall zu klären.

• Anpassung Kompensationsbedarf:

Für den zu erwarteten, höher einzustufenden Ausgangswert des Grünlandes (vgl. Überprüfung des Ausgangszustandes des Vorhabengebietes) ist folglich ein erhöhter Kompensationsbedarf zu erwarten. Dieser ist in der Bilanzierung deutlich zu machen und durch geeignete und ausreichende Kompensationsmaßnahmen zu untersetzen.

Die externe Kompensationsmaßnahme E1 bestehend aus der Anlage einer Streuobstwiese auf einer rund 535 m² großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 596/6 in Großoelsa kann grundsätzlich Bestandteil des neuen Kompensationskonzeptes werden. Allerdings ist der Pflanzplan von geplanten 10 Obstgehölzen fachgerecht zu gestalten und pro Baum einem Standort zu gewähren in Höhe von 80 – 100 m² je Baum. Derzeit sind 50 m² je Baum eingepflanzt. Die rechtliche Sicherung und die dauerhafte Pflege der Streuobstwiese sind nachvollziehbar nachzuweisen.

Einspeisung der Daten in das Fachverfahren KoKa-Nat durch den Vorhabenträger oder durch ihn beauftragte Dritte (z.B. Planungsbüros):

Das Vorhaben des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der alten Ziegelei“ in Rabenau ist mit Beschluss und Erlangen der Rechtskraft als Bauprojekt einschließlich der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen unaufgefordert vom Antragsteller bzw. einem von ihm beauftragten Planungsbüro in das Kompensationsflächenkataster der Umweltverwaltung Sachsen (KoKa-Nat – 3) einzupflegen.

Der dafür notwendige Gastzugang zum Fachprogramm wird unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde nach Aufforderung erteilt. Dieser externe Zugang ist zeitlich befristet. Nachdem die externe Bearbeitung beendet wurde, wird die Fachbehörde informiert und prüft die bearbeiteten Daten, um sie dann zu übernehmen, zu verwerfen oder erneut freizugeben.

Fortführende Hinweise zur externen Bearbeitung sind dem Anwenderhandbuch zum Fachverfahren zu entnehmen. Dieses ist im Internet unter folgender URL eingestellt:

https://www.list.sachsen.de/download/KISS_KoKa-Nat_Handbuch.pdf



Erläuterung dazu:

Jeder Eingriffsverursacher bzw. Vorhabenträger ist zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren langfristige Sicherung verpflichtet.

Das Kompensationsflächenkataster (§ 11 Abs. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)) dient der Erfassung von festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie von Flächen auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden. In das Kataster können auch Flächen aufgenommen werden, die für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geeignet sind.

Die Landkreise als untere Naturschutzbehörden sind zuständig für die Prüfung, Bewertung und Zustimmung der Kompensationsmaßnahmen und führen die entsprechenden Kompensationsflächenkataster.

Artenschutz:

Die zu Grunde gelegte Methodik sowie der Untersuchungsrahmen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden bestätigt.

Zum Artenschutz im Umweltbericht ergehen folgende Hinweise:

- S. 18/ S. 40:
Falls eine Baufeldfreimachung außerhalb der genannten Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich ist, muss zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen von mittel- und hochwertigen Biotopstrukturen bei zu fallenden Bäumen eine Gehölzkontrolle stattfinden, um eine Tötung von geschützten Arten auszuschließen. Die Gehölzkontrolle ist durch ein autorisiertes Fachbüro durchzuführen. Gleiches gilt für weitere Kontrollen i. Z. m. artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
- S. 40:
Durch das Naturschutzzinstitut (NSI) wurde zwischen März und Juli 2021 im Zuge der artenschutzfachlichen Untersuchungen die Feldlerche als planungsrelevanter Brutvogel nachgewiesen. Als untere Naturschutzbehörde befürworten wir den Vorschlag der artenschutzrechtlichen Untersuchung, Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Brutvögel auf den umgebenen Landwirtschaftsflächen zu etablieren. Diese können ggf. als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme in der Gesamtbilanzierung mit angerechnet werden.

Ein Verzicht auf eine zu frühe Mahd von Wegrändern, die Anlage von Blühstreifen, das Belassen von Störstellen im Acker oder die Wiesenmahd von innen nach außen sind wichtige Beiträge zum Schutz der Feldvögel. Über diese Maßnahmen sind mit dem jeweiligen Flächenbewirtschafter langfristige Verträge zu deren Realisierung zu schließen.

Die alleinige Aussage zum Feldlerchen-Schutz (S. 40 Umweltbericht):

„Aufgrund der im Umfeld ausreichend vorhandenen Grünlandflächen, die z.T. extensiv genutzt werden, sind für die Feldlerche keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.“

ist angesichts der rückgängigen Population der Feldlerche in Sachsen wenig zukunftsorientiert und nicht nachhaltig, auch wenn ein Brutpaar sicherlich nicht signifikant in Hinblick auf die Gesamtpopulation ist. In Hinblick auf die bereits überplanten Grünflächen nördlich der Rabenauer Straße (Bebauungsplan „Talblick an der Obernaundorfer Straße“) wird aber deutlich, dass mehr und mehr Freiraumflächen durch Bebauung verschwinden.



Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes (Lärmschutz) bestehen zum Vorhaben keine Bedenken, wenn zusätzlich folgende Hinweise/Empfehlungen als textliche Festsetzungen in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

Hinweise/Empfehlungen für weitere Festsetzungen:

Hinweise für Außenschallquellen:

- Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung unter Beachtung der Geräusch-Vorbelastungen einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Entfällt auf den Beurteilungspegel der technischen Anlage ein Pegel der 10 dB(A) unter dem für die Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt, so liegt diese Anlage nicht im Wirkungsbereich eines maßgeblichen Immissionsortes.

- Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen, langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

Hinweise/Empfehlungen

- In die Planungsunterlagen ist ein Hinweis aufzunehmen, der die Baufelder betrifft, die innerhalb eines Abstandes von 40 m zur Obernaundorfer Straße (K 9070) liegen. Deren Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen) sind vorzugsweise an der zur Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Hinweis für die Formulierung der immissionsschutzfachlichen Festsetzung

Unter der immissionsschutzfachlichen Festsetzung „Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ ist die Formulierung der Festsetzung ggf. nochmals zu prüfen, ob eine für die Bauherren und den Bauträger verständlichere Formulierung verwendet werden kann, ähnlich der Festsetzungsformulierung im Bebauungsplan „Talblick Obernaundorfer Str.“

Begründung

Das Vorhabengebiet wird von der Kreisstraße K 9070 (Obernaundorfer Straße) tangiert. Nach der schalltechnischen Untersuchung durch das Akustik Bureau Dresden, mit der Bericht-Nr.: ABD43407-01/21 vom 22.11.2021 werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 durch die Geräuschbelastung des Straßenverkehrs erst in einem Abstand von ca. 40 m eingehalten. Durch den Sportplatz werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten.



Daher sind in den textlichen Festsetzungen entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgegeben. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht ausreichend akustisch wirkungsvoll bzw. sind verkehrstechnisch nicht durchsetzbar.

Zu Hinweis 1:

Ein Schutz der Außenflächen ist bis 40 m Abstand von der Straße nicht umfänglich gegeben.

Zu Hinweis 2 bis 3:

Relevante Außenschallquellen wie Luftwärmepumpen, Klein-Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen können als Schallquelle Wirkungen wie eine bauliche Anlage haben. Ein erhebliches Konflikt- und Beschwerdepotential von grenznah aufgestellten Wärmepumpen-Außengeräten ist sowohl für benachbarte Parzellen als auch zur vorhandenen angrenzenden Bebauung zu erwarten.

Gewässerschutz

Zusammenfassende Wertung

Der Aufstellung eines Bebauungsplanes am bezeichneten Standort stehen wasserrechtliche Belange entgegen, soweit die Problematik einer ordnungsgemäßen und schadlosen Drainagewasserableitung nicht vollständig geklärt ist.

Die Planunterlage enthält bzgl. der Niederschlagsentwässerung außerdem z. T. wesentliche inhaltliche Widersprüche, die einer Klarstellung und Korrektur bedürfen.

Feststellungen und Bemerkungen

Die Stadt Rabenau beabsichtigt mit dem vorgelegtem Bebauungsplan Baurecht für ein neues Wohngebiet (bestehend aus WA1 und WA2) zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha und beinhaltet die Flurstücke 418/9, 419/3, 420/8, sowie Teile der Flurstücke 418/7, 418/8, 420/6, 420/7 und 419/1. Zugelassen ist für WA1 eine GRZ von 0,3 bzw. für WA2 eine GRZ von 0,4.

Im Umfeld des Wohngebietes stehen keine geeigneten Vorfluter für die Gebietsentwässerung zur Verfügung. Bezogen auf eine Versickerung herrschen ungünstige Standortbedingungen. Insofern ist eine Entwässerung nur unter Nutzung des öffentlichen Mischwasserkanalnetzes möglich. Dies ist auf ein Minimum zu beschränken, da eine solche Art der Wasserableitung nicht den Grundsätzen der Niederschlagsentwässerung entspricht.

Bzgl. der Notentlastung des in Verbindung mit der Niederschlagsentwässerung geplanten zentralen Regenrückhaltebeckens ist mit dem Referat Gewässerschutz eine Vorabstimmung erfolgt. Der Vorbemessung der Rückhalteanlagen liegt gemäß Abstimmung mit dem Referat Gewässerschutz eine undurchlässige Fläche $A_u=0,8448$ ha zu Grunde.

Zur Niederschlagsentwässerung für das Gebiet ist die Errichtung eines zentralen unterirdischen Regenrückhaltebeckens mit Notentlastung in die als Retentionsmulde auszubildende Spielplatzfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche Gö 1 vorgesehen.

Die Spielplatzfläche sollte dazu eingezäunt und mit einem Tor versehen werden, um die Betretung der Fläche im Einstaufall zu verhindern.

Das direkt an der Feldstraße gelegene Grundstück soll über die Feldstraße entwässert werden.

Zu Retentionszisternen auf den Baugrundstücken, dem zentralen Regenrückhaltebecken und die Retentionsmulde sind im Rechtsplan, Teil B, sonstige Festsetzungen Festlegungen getroffen.

Das vorzuhaltende nutzbare Rückhaltevolumen beträgt demnach 300 m^3 für das zentrale Regenrückhaltebecken und 200 m^3 für die Retentionsmulde. Die Bemessung für die Rückhalteräume ergibt sich aus der vom Abwasserzweckverband Oelsabachtal vorgegebenen zulässigen Ableitmenge von $Q_{dr}=15 \text{ l/s}$ in das öffentliche Kanalnetz am Anbindepunkt Ringstraße.



Außerdem ist festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken jeweils ein zusätzlicher Retentionsraum mit einem Mindestvolumen von 5 m³ vorzuhalten ist. Gemäß des Umweltberichts ist hier eine Drosselabgabe von 2 l/s je Retentionszisterne vorzusehen.

Entsprechend des Baugrundgutachtens wurde im Zuge von Bodenerkundungen ab einer Tiefe von ca. 1,10 m Schichtenwasser erschlossen. Nach dem Kurzgutachten HYD 1014/2019 aus der Baugrunduntersuchung ist Schichtenwasser bereits am 0,5 m unter Gelände zu erwarten. Im Baugrundgutachten auf Seite 21 ist folgendes ausgeführt: „Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeiten der im Planums- und Gründungsbereich vorhandenen, überwiegend bindigen Baugrundsichten, sind in diesen Schichten Entwässerungsmaßnahmen (Quer- und Längsneigungen, Drainagen – Tiefenlage in Abhängigkeit von den Maßnahmen zur Bodenverbesserung!) erforderlich.“ Die Begründung weist auf das Auftreten von Schichtenwasser ab 1,20 m unter Gelände hin. Im Umweltbericht wird auf Seite 12 eine lokal starke bis äußerst starke Bodenvernässung beschrieben. Im Umweltbericht unter Punkt 3.3.2 Grundwasser ist Folgendes ausgeführt: „Die durchgeführten Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung zeigten stellenweise Schicht- und Sickerwasser bereits in einer geringen Tiefe, so dass weitere Bohrungen bzw. Sondierungen abgebrochen werden mussten...“.

Es bestehen folgende Anforderungen:

- In den Textlichen Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen/Niederschlagswasser ist der Punkt „Niederschlagswasser“ unter der Rubrik „Bestandsangaben/Hinweise“ zu streichen oder zu korrigieren.
Er enthält falsche und doppelte Ausführungen. Zulässig ist eine gedrosselte Einleitmenge von 15 l/s, nicht 25 l/s. Soll die Art des zentralen Regenrückhaltebeckens als „unterirdisches Fertigteilbecken mit nachgelagertem Drosselschacht“ konkret festgesetzt werden, ist das in die sonstigen Festsetzungen aufzunehmen. Ebenfalls in die sonstigen Festsetzungen aufzunehmen sind die Festsetzung des Einbaus einer geregelten Drossel für das zentrale Regenrückhaltebecken (Grundlage für Bemessung) und die zulässige Einleitmenge $Q_{Dr}=2$ l/s aus den auf den Baugrundstücken vorzuhaltenden Rückhalteräumen.
- In den Textlichen Festsetzungen ist die Einzäunung mit Tor im Bereich des als Mulde auszubildenden Spielplatzes in den Festsetzungen zu ergänzen.
- Punkt 5 „Erschließung“ der Begründung ist für die Rubrik „Abwasser“ auf Seite 9, Absatz 2 vollständig zu überarbeiten. Widersprüche im Absatz 2 selbst bzw. zu den Textlichen Festsetzungen sind auszuräumen (Speichervolumen 300 m³ nicht 150 m³; Einleitmenge Q_{Dr} =Abflussdrosselung 15 l/s nicht 25 l/s).
- Punkt 2.4.1 des Umweltberichtes ist auf Seite 7, Absatz 2 analog den Anmerkungen des dritten Anstriches dieser Teilstellungnahme zu überarbeiten.
- In Folge der Untergrund- und Schichtenwasserverhältnisse kann ein Eingriff in die betreffenden Schichten eine dauerhaft erforderliche (Drainage-)Wasserableitung in nicht unerheblichen Mengen zur Folge haben. Die Ableitung des Drainagewassers kann wegen Fehlen einer Vorflut ein gravierendes Problem darstellen. Hinsichtlich der Problematik des Schichtenwassers und der Drainagewasserableitung sind Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen und Festsetzungen zu treffen. Grundsätzlich darf Drainagewasser nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Sofern der AZV Oelsabachtal wegen fehlender Alternativen einer ausnahmsweisen Einleitung zustimmt, ist die Ableitung über das Regenrückhaltebecken nur zulässig, wenn der Anfall bei der Bemessung berücksichtigt wurde.



Hinweis:

Die Errichtung und der Betrieb der Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und der Notentlastung bedürfen der Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Abfall, Boden und Altlasten

Aus Sicht des Referates Abfall/Boden/Altlasten bestehen Bedenken zum Bebauungsplan in der vorliegenden Vorentwurfsfassung, da der vorgesehenen Versiegelung keine adäquate Entsiegelung oder aber bodenfunktionale Ausgleichsmaßnahmen gegenüberstehen.

Die nachfolgenden Hinweise sind in der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.

Feststellung zu den Bedenken

Es sollen ca. 6.532 m² neu versiegelt werden (Totalversiegelung). Die Teilversiegelungen, die im Zuge der Errichtung des Regenrückhaltebeckens (RRB) und der Löschwasserbevorratung erfolgen (unterirdische Behälter), wurde in diese Summe gar nicht einbezogen, obwohl bei einer Teilversiegelung die natürlichen Bodenfunktionen auch vermindert werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Im FNP (Stand März 2018) hieß es zum Vorhaben:

„Als Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen heranzuziehen (s. Abschnitt 2.3). Bei Nichtverfügbarkeit sind bodenverbessernde Maßnahmen vorzusehen, welche gleichzeitig einer Kompensation der entstehenden Biotopverluste dienen (Anlage bzw. Ergänzung von naturnahen Gehölzriegeln und Auenrenaturierung nordwestlich von Lübau gemäß Abschnitt 2.3 Nr. 3 bzw. Waldrandgestaltung nordwestlich von Lübau).“

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens geht der Total- bzw. Teilverlust natürlicher Bodenfunktionen im Sinne von § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einher. Dieser kann für das Schutzgut Boden nur durch Entsiegelung von Boden zu gleichen Teilen ausgeglichen werden. Deshalb ist bei unvermeidbaren Vorhaben bei Neuversiegelung die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen stets prioritär zu prüfen (Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen).

Aus den Unterlagen ist nicht einmal ersichtlich, ob die Möglichkeit einer Entsiegelungsmaßnahme überhaupt geprüft wurde. Hier ist auf jeden Fall nachzuarbeiten, um die Übereinstimmung mit dem FNP herzustellen.

Außerdem ist kritisch anzumerken, dass laut Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Defizit an Wertepunkten bestehen bleibt.

Allgemeine Hinweise

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleiben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wieder verwertet werden. Eine Vermischung der einzelnen Bodenfraktionen ist unzulässig.

Sollten die Baumaßnahmen über mehrere Monate andauern, ist die Mutterbodenmiete mit geeigneter Flora zu begrünen.



Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

Hinweise zur Begründung des Bebauungsplanes

Unter welchem Biotoptyp (Bewertungsgrundlage für die Ermittlung des Eingriffs) ist das WA II (mit möglichen Mehrfamilien/Doppelhäusern) subsumiert? Unter Einzelhaussiedlung mit Gärten wäre das wohl nicht zutreffend.

Hinweise zum Baugrundgutachten

Laut Baugrundgutachten weist der Baugrund zum Teil starke Vernässung auf (Schichtenwasser, Sickerwasser). In diesen Boden hinein soll auch eine Tiefgarage gebaut werden. Das wird für sehr kritisch gesehen bzw. dürften damit erhöhte Anforderungen und auch Kosten für eine Umsetzung verbunden sein. Inwiefern das weitere Konsequenzen nach sich zieht, da der Boden insgesamt als nicht versickerungsfähig eingestuft wird, ist innerhalb der Planung zu prüfen.

Aus fachlicher Sicht ist die Ansprache der obersten Bodenschicht als „Auffüllung“ sehr zu hinterfragen. Da die Fläche offensichtlich in der Vorzeit immer landwirtschaftlich genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass es sich bei der obersten Bodenschicht um Mutterboden handelt. Dies ist auch aus den Bodenprofilen ablesbar: Oberboden (Schluff, feinsandig, schwach feinkiesig) mit Wurzelresten. Auch in den unterliegenden Bodenschichten gibt es keine Hinweise auf anthropogene Auffüllungen. Vom Fachlichen her versteht man unter Auffüllungen bewusst durch den Menschen herbeigeführte Geländeregulierungen mit Hilfe des Einbaus von Fremdmaterialien (Bodenaushub von anderer Stelle oder auch unter Einschluss von Bauschutt, Aschen, Schlacken und ähnlichem bodenfremden Material). Dafür gibt es keinerlei Anhaltspunkte.

Zur Seite 17 Überschrift Auffüllungen (Oberböden):

Siehe hierzu auch die Ausführungen im Absatz darüber. Grundsätzlich wird die oberste Bodenschicht als Mutterboden angesehen. Mutterboden unterliegt einem besonderen Schutz (siehe auch § 202 Baugesetzbuch (BauGB)). Die Formulierung, die hier im Baugrundgutachten verwendet wird, ließe den Schluss zu, dass der Oberboden uneingeschränkt für Geländeangleichung verwendet werden kann. Das darf er aber nicht. Oberboden ist als Oberboden wieder zu verwenden.

Der dem Oberboden unterliegende Boden ist überwiegend sehr frostempfindlich und schluffig. Das bedeutet, dass er als Baugrund ohne sogenannte verbessernde Maßnahmen nicht geeignet ist. Auch Baugrundverbessernde Maßnahmen im Hinblick auf die physikalischen Eigenschaften sind Eingriffe in den gewachsenen Boden und sollten hinreichend genau festgesetzt und im Umweltbericht betrachtet werden.

Hinweise zum Umweltbericht

Zu Punkt 3.2:

Es empfiehlt sich, zur besseren Nachvollziehbarkeit und Zuordnung der flächenmäßigen Anteile der unterschiedlichen Böden, eine Kartendarstellung zu ergänzen.

Hinsichtlich der Vorbelastung der Böden in chemischer Hinsicht ist der Satz „Die chemische Belastung liegt im mittleren bis geringen Bereich“ unzutreffend. Für eine verbale Einschätzung auf ein Wertniveau mittel oder niedrig bedarf es eines Bezuges als Grenzwert für z. B. eine Gefährdung. Die Bodenuntersuchungen ergaben sämtlich Werte, die eine Einstufung nach LAGA TR Boden Z0 ermöglichen. Damit sind die Böden als unbelastet anzusehen.

Auf Seite 12 wird wieder auf „Auffüllungen“ Bezug genommen. Es handelt sich um Oberboden (Mutterboden). Siehe auch Ausführungen/Hinweise zum Baugrundgutachten.



Die verschiedene Wertigkeit der Bodenteilfunktionen kann so aus dem iDA (interaktive Karte des LfULG, 2022) nicht nachvollzogen werden. Da es offensichtlich unterschiedliche Bereiche gibt, empfiehlt sich auch hier eine kartenmäßige Darstellung, um die Flächenanteile sichtbar und nachvollziehbar zu machen. Bitte dazu auch die Quelle mit Datum (Stand vom...) versehen.

Zu Punkt 5.4:

In der Tabelle ist auf Seite 44 zum Boden, Unterpunkt Substrat zu den möglichen negativen Wirkfaktoren angegeben: „großflächige Zerstörung der oberen Bodenschichten“. Diese Formulierung kann nicht mitgetragen werden, denn eine großflächige Zerstörung von Mutterboden wäre eine gesetzeswidrige Handlung. Das Substrat als oberste Bodenschicht muss materiell erhalten bleiben, wenn auch an anderer Stelle wieder verwertet. Was mit dem Substrat passiert, ist, dass die natürlich vorhandene Bodenstruktur gestört wird (physikalisch).

Auf Seite 45 kann die Formulierung „Verlust von Böden“ nicht mitgetragen werden. Nicht der Boden selbst geht verlustig, sondern die natürliche Bodenfunktionalität. Im Übrigen wird die natürliche Bodenfunktionalität auch verändert, wenn der Baugrund physikalisch für die Baumaßnahmen verbessert wird.

Landwirtschaft und Agrarstruktur

Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten dauerhaften Inanspruchnahme von 1,88 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche für außerlandwirtschaftliche Zwecke.

Folgende Sichtweise wird seitens des Amtes für Ländliche Entwicklung noch hervorgebracht: Aufgrund der sehr gering ausgeprägten baulichen Nutzung im Osten und Südosten des Plangebiets und der Tatsache, dass sich im Norden jenseits der Obernaundorfer Straße weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, handelt es sich unabhängig von der FNP-Ausweisung wohl weder um eine Abrundung der vorhandenen Bebauung oder noch um das Schließen einer Lücke in der Bebauung, sondern vielmehr um deren Hinausverschiebung in den Außenbereich.

Katastrophenschutz, Feuerwehr- und Rettungswesen

Für die Löschwassersicherstellung ist folgender Hinweis in der Begründung zu ergänzen:

Bei der Entwicklung von Löschwasserentnahmestellen sind u. a. nachstehende Kriterien von Bedeutung, um mit geeigneten Geräten Wasser für Löschzwecke erreichen zu können:

- An- und Abfahrmöglichkeit für z.B. Löschfahrzeuge (DIN 14090)
- Aufstellfläche(n) für Fahrzeug(e) und / oder Gerät(e) (DIN 14090)
- Bewegungsfläche (DIN 14090)
- Wasserstand (u.U. jahreszeitenabhängig)
- Schmutz- und Frostfreiheit

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ergibt sich aus Art und Größe der Objekte. Der für den Grundschutz notwendige Löschwasserbedarf ist auf Basis der Technischen Regel, Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln und für Bebauungsplangebiete festzulegen. Durch die örtliche Brandschutzbehörde ist abschlie-



ßend zu bewerten, welche Löschwassermenge mindestens für wirksame Löscharbeiten im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet vorzuhalten ist.

Bei der Errichtung von unterirdischen Löschwasserbehältern sind die Anforderungen nach DIN 14230 zu beachten.

Straßenverwaltung und Verkehrsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der alten Ziegelei“ grenzt an die Obernaundorfer Straße (Kreisstraße K 9070) im Bereich von Station 5047 028/0,775 und Station 5047 028/0,925. Teilweise liegt der Bereich zurzeit außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Der Landkreis wurde jedoch vom LASuV informiert, dass die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtgrenze gemäß einer Abstimmung mit der Stadtverwaltung Rabenau in Vorbereitung ist. Daher ergeht die Stellungnahme bereits im Hinblick einer bestehenden Ortsdurchfahrt.

Erschließung

Das Vorhabengebiet soll über eine Ringstraße im Einrichtungsverkehr erschlossen werden. Die beiden Anbindungen an die K 9070 sind bei Station 5047 028/0,817 und 0,885 geplant.

Die Zufahrten sind ausreichend breit, mit den erforderlichen Ausrundungsradien, zu bemessen. Bei Ein- und Ausfahrten darf es nicht zur Benutzung der Gegenfahrspur der Kreisstraße kommen. Das Sichtfeld gemäß Regelwerk ist nachzuweisen und in der Planzeichnung zu ergänzen. Das Sichtfeld ist von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, etc. von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die bestehende Kreisstraße darf in ihrer Fahrbahnbreite nicht eingeschränkt werden. Es muss eine Fahrbahnbreite von 6,00 m gewährleistet sein.

Die Grundstücke sind über die Haupteerschließungsstraße verkehrstechnisch zu erschließen. Zufahrten von der Kreisstraße zu den privaten Grundstücken werden nicht gestattet.

Grünordnung (Bepflanzung)

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Die Sichtdreiecke der Zufahrten sind entsprechend freizuhalten.

Medienerschließung

Sollten für die Erschließung des Plangebietes auf Grund der Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen Eingriffe in die Kreisstraße erforderlich werden, sind diese grundsätzlich so gering wie möglich zu halten und in gemeinsamen Maßnahmen zu koordinieren.

Hinweis

Für eine Benutzung der Kreisstraße zur Herstellung geplanter Anschlussleitungen sind vom jeweiligen Leitungseigentümer beim Landratsamt Straßenbenutzungsrechte (in Abhängigkeit vorhandener Gestattungen) zu beantragen.

Niederschlagswasser

Die hydrologischen Bedingungen erlauben keine bzw. nur eine geringfügige Versickerung des Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser ist schadlos in öffentliche Abwasseranlagen einzuleiten. Für das Baugebiet wird ein zweistufiges Rückhaltesystem gewählt. Das auf den Zufahrtsstraßen anfallende Wasser ist ebenfalls aufzunehmen.



Die Entwässerung der Kreisstraße darf nicht beeinträchtigt werden. Anfallendes Straßenwasser ist ggf. mit aufzunehmen.

Zufahrten

Die geplanten Zufahrten sind von der Fahrbahn der Kreisstraße abzugrenzen. Dies hat baulich zu erfolgen, indem entlang des Straßenrandes der Kreisstraße ein abgesenkter Hochbord mit einem Bordanschlag von 3 cm zu errichten ist.

Schülerbeförderung und ÖPNV

Unter der Annahme, dass der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) nicht beeinträchtigt wird, bestehen von Seiten des Referates Schülerbeförderung und ÖPNV keine Einwände zu dem o. g. Vorhaben. Sollten sich im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden, auf denen ÖPNV oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig dem Amt für Bildung und ÖPNV, Referat Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515 4213 oder per E-Mail an verkehrsweisen@landratsamt-pirna.de anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei Planungen (auch im Privatbereich) berücksichtigt werden.

Siedlungshygiene

Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 – BGBl. I S. 459 – die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist) entsprechende Versorgung sowie eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern. Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, notwendig werden, müssen diese durch das Gesundheitsamt (auch abschnittsweise) freigegeben werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Vermessungswesen und Katasterinformation

Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Die Verfahrensleiste ist entsprechend zu ergänzen.

Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.



Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. 

M. Otto
Stabsstellenleiter