

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden

nachrichtlich per E-Mail an:
- LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Ines Heinze

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3410
Telefax +49 351 825-9301

ines.heinze@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
DD34-2417/336/32

Dresden,
16. Oktober 2023

Stadt Rabenau
Bebauungsplan „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa“
Frühzeitige Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 29. September 2023 (per E-Mail)

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Die vorliegende Planung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau entwickelt. Es können ihr somit keine Erfordernisse der Raumordnung¹ entgegengehalten werden.

Begründung

Sachverhalt

Die Stadt Rabenau stellt auf Antrag des Grundstückseigentümers den Bauungsplan „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa“ auf, mit dem im Randbereich der Ortslage Großoelsa eine ergänzende straßenbegleitende Wohnbebauung ermöglicht werden soll.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau in der Fassung der 1. Änderung überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Abteilung 3 – Infrastruktur
Olbrichtplatz 1
01099 Dresden

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle Stauffenbergallee

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013;
- Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertagebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020

Raumordnerische Bewertung

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau entwickelt, so dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken geltend gemacht werden können.

Nachfolgende Feststellungen sollten jedoch in die Abwägung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eingestellt werden. Die Stadt Rabenau stellt derzeit eine Vielzahl von Bebauungsplänen zur Entwicklung von Wohnbaustandorten zeitlich parallel auf bzw. hat diese zum Abschluss gebracht. So ist beispielsweise der Bebauungsplan „An der alten Ziegelei“ in Rabenau mit einer Fläche von ca. 1,9 ha und geplanten 22 Grundstücken für Einfamilienhäuser kürzlich in Kraft gesetzt worden. Im Gemeindeteil Oelsa sind in den letzten Jahren drei Bebauungspläne mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha für die Errichtung von Wohngebäuden rechtskräftig geworden („Flurstück 30/50 der Gemarkung Kleinoelsa“, „Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße“ und „Oelsa - Rabenauer Weg“). In der Stadt Rabenau stehen mit diesen Planungen mittel- bis langfristig ausreichend Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der Stadt Rabenau keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden ist, so dass sich die künftige Siedlungsentwicklung der Kommune grundsätzlich an dem aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) zu orientieren hat (vgl. Ziel 2.2.1.6 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013).

Hinweise

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPlIG zu informieren.²

Mit freundlichen Grüßen



Ines Heinze
Referentin Raumordnung

² § 18 Abs. 1 SächsLPlIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden

nachrichtlich per E-Mail an:
- Landesdirektion Sachsen
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

nur per E-Mail an:
info@planungsbuero-bothe.de

Datum: 01.11.2023
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Herr Mandl
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3234
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-300.040-10.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße – Oelsa“, Stadt Rabenau – Vorentwurf
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 zu dem im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Zu der Planung bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde sowie der oberen Flurbereini-
gungsbehörde aus Sicht der Agrarstruktur erhebliche Bedenken.

Weiter sind die betroffenen Planunterlagen angesichts der zu vertretenden Belange der unteren
Bauaufsichtsbehörde sowie der unteren Wasserbehörde gemäß den geäußerten Prüfanmerkun-
gen und Anforderungen im weiteren Planungsfortlauf zu überarbeiten. Die geäußerten Hinweise in
den jeweiligen Fachstellungen sind gleichfalls zu berücksichtigen.

Hiermit wird bereits vorausgreifend angezeigt, dass auch seitens der unteren Naturschutzbehörde
Bedenken zu der Planung bestehen. Die Teilstellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird
sobald als möglich gesondert nachgeliefert und ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetz-
buch (BauGB) entsprechend zu berücksichtigen.

Die Stellungnahmen und Anregungen der weiteren betroffenen Fachbereiche des Landratsamts zu
der vorgelegten Außenbereichssatzung entnehmen Sie bitte dem Nachfolgenden.

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

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

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

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

Hinweis:

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



B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf zu dem Bebauungsplan, bearbeitet durch das Planungsbüro Bothe, mit Schreiben vom 29.09.2023 mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung mit textliche Festsetzungen
- |2| Begründung

jeweils in der Planfassung vom September 2023.

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

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung vom 29.03.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 27.08.2018. Die Aufstellung des Bebauungsplans darf deshalb gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit gegenüber der Aufstellung eines Bauleitplans zur Herstellung einer neuen Wohnbebauung für den Familiensektor im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wird die Präzisierung der Ausführungen in der Begründung und um plausible Darlegung der Erforderlichkeit der Planung gefordert. Die Aussagen dazu in der Begründung sind nur oberflächlich getroffen worden.

Festsetzung der Gebäudehöhe:

Zur Festlegung einer Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe sind unveränderliche Bezugspunkte festzusetzen. Die Bezugspunkte können bspw. als absolute Höhe (DHHN2016 / NHN) festgesetzt werden, die auch bei einer Veränderung des Geländes im Plangebiet oder der Flurstücksgrenzen Bestand hat (bspw. Vermessungspunkt). Die „OK (Oberkante) Wilmsdorfer Straße in Bezug auf die mittige Anliegerfläche des Einfahrtbereichs“ ist nicht als unveränderlicher Bezugspunkt anzusehen.

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind keine „sonstigen Festsetzungen“, sondern werden über § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB geregelt – die korrekte Zuordnung ist vorzunehmen.

Baufelder:

Die Baufelder sind in sich und in Bezug auf ihrer Lage im Plangebiet zweifelsfrei zu vermaßen.

Redaktioneller Hinweis:

In der Planzeichnung werden einige Angaben zur Vermaßung entlang der Baufelder durch die Baulinie überlagert und sind dadurch nicht lesbar. Zur besseren Lesbarkeit wird um Änderung an den betroffenen Stellen gebeten.



Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

anhand der vorliegenden Unterlagen sind grundsätzlich keine Einwendungen zu baurechtlichen Belangen vorzubringen.

Wir empfehlen jedoch die Prüfung, ob konkretere gestalterische Festsetzungen zielführend sind, um spätere Unklarheiten der potenziellen Bauherren bei der Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellung vorzubeugen. Zur Prüfung werden insbesondere die nachfolgenden Punkte angeregt:

- Garagen und Stellplätze,
- Nebenanlagen,
- Ausgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, da das Gelände, soweit erkennbar, nicht eben ist.

Denkmalschutz

Im Rechtsplan wird gebeten den nachfolgenden Passus unter einem neuen Punkt „Hinweise“ aufzunehmen:

„Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).“

Naturschutz

Die Fachstellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird sobald als möglich nachgeliefert und ist bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als Teil der Gesamtstellungnahme entsprechend zu berücksichtigen.

Forsthoheit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden forstliche Belange nicht berührt.

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen zum oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken, wenn die Hinweise zum Immissionsschutz im Planungsfortlauf und bei der Bauausführung berücksichtigt werden. Es wird empfohlen folgende Hinweise aufzunehmen.

Hinweise:

1. 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 Einwirkungsbereich eines maßgeblichen Immissionsortes

2. 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.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich östlich bzw. südöstlich der Wilmsdorfer Straße im Randbereich der Gemarkung Großoelsa. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche vor. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes grenzen Agrarflächen und westlich sowie südwestlich ein Wohngebiet an. Im näheren Umfeld befinden sich keine lärmenden Gewerbe bzw. technische Anlagen. Das Verkehrsaufkommen der Wilmsdorfer Straße wird als gering eingeschätzt, wodurch keine Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes zu erwarten sind.

Relevante Außenschallquellen wie Luftwärmepumpen, klein Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen stellen u. U nicht genehmigungsbedürftige Anlagen dar und 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.

Nicht genehmigungspflichtige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Gewässerschutz

Dem Bebauungsplan stehen keine grundsätzlichen wasserrechtlichen Belange entgegen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften und nicht in der Nähe von oberirdischen Gewässern, aus denen eine Betroffenheit resultieren würde.

Aus unserer Sicht bestehen jedoch Defizite insbesondere bzgl. der künftigen Niederschlagswasserbeseitigung in Verbindung mit der Voruntersuchung (Ingenieurbüro Matthias Maut, 12.08.2022), auf die in der Begründung zum Bebauungsplan Bezug genommen ist und aus der die für den Bebauungsplan erforderliche Fläche für die Regenwasserrückhaltung abgeleitet wurde.



Verwendete Unterlagen:

- /1/ Bebauungsplan „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße – Oelsa“, Vorentwurf Stand September 2023/ Planungsbüro Bothe und Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann, Planzeichnung und textliche Festsetzungen
- /2/ Begründung/ Erläuterung zur Grünordnung
- /3/ Entwässerungskonzept Niederschlagsentwässerung (Ingenieurbüro Matthias Maut, 12.08.2022)

Feststellungen / Gründe:

Entlang der Wilmsdorfer Straße in Oelsa soll ein Wohngebiet mit 19 Baugrundstücken erschlossen werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,67 ha. Die verkehrliche Erschließung soll von der Wilmsdorfer Straße aus mit direkten Zufahrten zu den Einzelgrundstücken erfolgen. Von den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser soll gesammelt einer zentralen Rückhalterigole zugeführt und gedrosselt über den weiterführenden Regenwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Oelsabachtal in den Oelsabach eingeleitet werden. Der Oelsabach ist ein hochwassergefährdetes Gewässer. Die Fläche für die Rückhalterigole ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Entwässerung des oberirdischen Einzugsgebietes und der Wilmsdorfer Straße zwischen dem nördlichen Ende des Plangebiets und dem Wohnhaus Nr. 33 erfolgt gegenwärtig über einen straßenbegleitenden begrünten Graben, an den auf Höhe des Wohnhauses Nr. 33 eine Felddrainage angebunden ist. Im weiteren Verlauf ist der Graben verrohrt. Niederschlagswasser der Straße wird hier über Straßeneinläufe gefasst.

Da entsprechend Unterlage Nr. /3/ weder Straßenentwässerung noch Felddrainage an die Rückhalterigole des Wohngebietes angebunden werden sollen, wurden die Straßenentwässerung und die Felddrainage in /3/ nicht betrachtet. Diese Verfahrensweise ist akzeptabel, wenn die bestehenden Entwässerungsanlagen auch künftig vollumfänglich im derzeitigen Bestand erhalten bleiben.

Da jedoch entsprechend der vorgelegten Planzeichnung Straßengraben und Felddrainage künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen sollen, sind im Bebauungsplan zur Bestandserhaltung sichernde Festsetzungen zu treffen.

Ein potentieller Wegfall des offenen Grabens und auch dessen Ersatz durch eine Verrohrung würde zu einer adäquaten Reduzierung der zulässigen Einleitmenge aus der Rückhalterigole in den Regenwasserkanal führen, was eine Erweiterung der Fläche für die Regenrückhaltung erforderlich machen könnte. Eine erforderliche Erweiterung kann sich auch aus der erforderlichen Betrachtung bzgl. eines geordneten Notüberlaufs für die Rückhalteinlage (s. u. Anmerkung zu /3/) ergeben.

Für die weitere Planung sehen wir daher insbesondere folgenden Klärungs-/ Regelungsbedarf:

1. Der straßenbegleitende offene Graben ist im Bestand durch entsprechende Festsetzungen zu sichern (analog der Festsetzung zum Erhalt der Bestandsbäume in straßenbegleitender Baumreihe). Die Grundstückszufahrten sind zusätzlich in ihrer Breite zu begrenzen. Für die Überführung der Grundstückszufahrten ist eine Ausführung mit Teilsickerrohr festzulegen.
2. Die Lage der Felddrainage auf dem/ den betroffenen Baugrundstück(en) ist zu erkunden. Es sind hier solche Festsetzungen zu treffen, die die Sicherung deren Funktionsfähigkeit auf Dauer erwarten lassen. Wird die Felddrainage aus praktischen Gründen künftig an die Niederschlagsentwässerung des Wohngebietes angeschlossen, ist sie bei der Bemessung der Regenrückhaltung entsprechend zu berücksichtigen.



3. Oberhalb der an das Plangebiet vorhandenen Bestandsbebauung ist gegenwärtig offenbar ein Abfanggraben vorhanden. Es ist zu untersuchen, ob dieser weiterhin benötigt wird und festzulegen, ob ggf. eine Festsetzung zur dauerhaften Sicherung im Bebauungsplan erforderlich ist.
4. Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser von den Baugrundstücken (auch das der Zufahrten) nicht auf die Straße und in Straßenentwässerungsanlagen gelangen kann, die nicht an die zentrale Regenrückhalteinlage angebunden sind und damit zur Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses führen können.
5. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Wohngebiet sind, soweit sie sich im Bereich der öffentlichen Straße befinden sollen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Einzelgrundstücken zu sichern (so auch Regenwasserkanal zur Zuführung des Regenwassers der Baugrundstücke zur zentralen Rückhalteinlage).
6. Im weiteren Planungsverlauf/ in der weiteren der Vertragsgestaltung ist eine Übernahme der Rückhalteinlage in öffentliche Trägerschaft sicherzustellen.

Anmerkung zur Unterlage Nr. /3/:

Die Ermittlung des erforderlichen Retentionsvolumens der Rückhalteinlage für das 5-jährige Bemessungsereignis ist plausibel, setzt aber voraus, dass eine geregelte Drossel mit konstanter Drosselabgabe vorgesehen wird. Ist keine geregelte Drossel vorgesehen, sollte der maßgebende Drosselabfluss für die Berechnung des Retentionsvolumens als arithmetisches Mittel zwischen dem Abfluss bei Speicherbeginn und Vollenfüllung der Rückhalteinlage angesetzt werden.

Aussagen zur Gestaltung eines Notüberlaufes und der sich ggf. daraus ergebenden Betroffenheiten oder bei Fehlen des Notüberlaufes der erforderliche Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (unabhängig von der Größe der abflusswirksamen Fläche) fehlen bisher. Insoweit kann sich hieraus eine Änderung des erforderlichen Regenrückhaltevolumens sowie der vorgehaltenen Fläche ergeben.

Abfall, Boden und Altlasten

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zu dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans erhebliche Bedenken, da der vorgesehenen Versiegelung keine adäquate Entsiegelung oder aber bodenfunktionale Ausgleichsmaßnahmen gegenüberstehen. Die nachfolgenden Hinweise sind in der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.

1. Hinweise zu Altlasten/Bodenschutz:

Gemäß Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan sollen ca. 6.335 m², größtenteils landwirtschaftliche Nutzfläche, überbaut werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. In dem aktuell geltenden FNP heißt es zum Vorhaben:

„Als Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen heranzuziehen (vgl. Teil B – Umweltbericht, Abschnitt 2.3). Bei Nichtverfügbarkeit sind bodenverbessernde Maßnahmen vorzusehen, welche gleichzeitig einer Kompensation der entstehenden Biotopverluste dienen.“

Durch die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens geht der Total- bzw. Teilverlust natürlicher Bodenfunktionen im Sinne von § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einher. Diese Eingriffe können für das Schutzgut Boden funktional gleichwertig nur durch die Entsiegelung von



Boden zu gleichen Teilen ausgeglichen werden. Nur so wird einer insgesamt fortschreitenden Versiegelung entgegengewirkt. 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).

Es ist jedoch in dem vorgelegten Vorentwurf keine entsprechende Entsiegelungsmaßnahme vorgesehen. Unklar ist außerdem, ob diese Möglichkeit überhaupt geprüft wurde. Dabei ist nicht zwingend erforderlich, dass die Entsiegelung im unmittelbaren Umkreis des Vorhabens vorgenommen wird. Für diese Maßnahme können auch Standorte der Region (weit gefasst bis hin zum Verbandsgebiet des Regionalen Planungsverbandes) herangezogen werden. Dabei ist auch eine Verteilung auf verschiedene Flächen möglich (vgl. § 3 Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO)). Hier ist auf jeden Fall nachzuarbeiten, um das Entwicklungsgebot zwischen FNP und B-Plan sicherzustellen.

Weiterhin ist kritisch anzumerken, dass sich der Totalverlust an natürlichen Bodenfunktionen in der Tabelle zur Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation nur bei Verkehrsflächen (Straßen, Wege vollversiegelt) mit dem Zustandswert: „0“ widerspiegelt, nicht aber bei der Fläche der Vollversiegelung durch die Errichtung der Wohngebäude. Dort wurde einheitlich ein Wert von „5“ angesetzt und damit eine teilweise Wertgleichheit trotz Totalverlustes an natürlichen Bodenfunktionen angenommen (für Rigole und Zisterne wurde hingegen ein Zustandswert von „3“ angesetzt obwohl dort nur eine Teilversiegelung stattfindet). Für das Schutzgut Boden ist diese Herangehensweise nicht hinnehmbar. Für rund 5.200 m² der als „Wohngebiet, städtisch geprägt“ angesetzten Fläche ist, ebenso wie bei den vollversiegelten Verkehrsflächen, der Zustandswert „0“ anzuwenden. In der Tabelle ist somit eine Unterteilung des Wohngebiets in vollversiegelte Fläche mit Zustandswert „0“ und die Restfläche erforderlich.

2. Zu den Festsetzungen des Bebauungsplans:

Um die Belange des Bodenschutzes beim geplanten Vorhaben ausreichend zu beachten, sind die nachfolgend aufgeführte Punkte zum Schutz des Bodens in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

- Der anstehende Oberboden (Mutterboden) und Unterboden (getrennt nach Bodenarten) ist vor Beginn der Bauarbeiten von den in Anspruch zu nehmenden Bau- und Betriebsflächen sorgsam abzutragen und zwischen zu lagern.
- Der Oberboden ist in Mieten zu lagern und vor An- oder Überschüttungen mit Bodenaushub oder anderen Fremdmaterialien zu schützen, um eine vollständige Wiederverwendung zu gewährleisten.
- Die zwischen gelagerten Böden sind soweit als möglich im Rahmen der Baumaßnahme wieder zu verwenden. Überschüssige Bodenmassen sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Begründung:

Auf die Festsetzung zum Umgang mit Mutterboden wird besonderer Wert gelegt, um die Anforderungen nach § 202 BauGB zu konkretisieren. Mutterboden ist generell vor Überbauung zu schützen.

Wenn seitens der Bauherren o. g. Punkte beachtet werden, kann den Anforderungen des BauGB zum Schutz des Mutterbodens entsprochen werden.

3. Aussagen zu Umfang und Detailliertheit Umweltbericht:

Für die Böden der betroffenen Flächen ist für die Beschreibung des IST-Zustandes das Bodenbewertungsinstrument des Freistaates Sachsen konsequent anzuwenden (textliche Ausführungen



einschl. Kartendarstellung). Weiterhin sind die Böden entsprechend des Bodenbewertungsinstrumentes Sachsen detailliert zu bewerten.

Datengrundlagen und die methodische Herangehensweise des Bodenbewertungsinstrumentes sind zu finden unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/12213.htm>

Außer der Betrachtung des Bodens ist die Betrachtung des Flächenverbrauchs notwendig (vgl. Anlage 4, Nr. 4 b) UVPG).

4. Weitere Hinweise:

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Flächen erfasst. Es wird um Beachtung gebeten, dass sich auf den o. g. Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können.

Sollten während weiterer Planungs- und ggf. Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen des Bodens selbst verursacht oder festgestellt werden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.), so ist der Bauherr verpflichtet, dies der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) unverzüglich anzuzeigen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

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

5. Hinweise zu Abfall:

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.

Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Ländliche Entwicklung und Bodenordnung

Durch das vorgelegte Vorhaben werden die zu vertretenden Belange des Fachbereiches Ländliche Entwicklung und Bodenordnung nicht berührt.



Landwirtschaft und Agrarstruktur

Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten dauerhaften Inanspruchnahme von 1,67 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche (fast ausschließlich Ackerland) für außerlandwirtschaftliche Zwecke. Es handelt sich nicht um eine Abrundung der vorhandenen Bebauung, vielmehr um deren Hinausverschiebung in den planungsrechtlichen Außenbereich.

Gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur dann zulässig, wenn innerhalb der Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Nur wenn der Bedarf an Flächen für die Eigenentwicklung nachgewiesen wird sowie bei Nachweis, dass diese Flächen nicht im Innenbereich zur Verfügung stehen, dürfen Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Ein derartiger Nachweis ist den vorgelegten Planunterlagen nicht zu entnehmen und dementsprechend nachzuliefern.

Immobilien- und Baumanagement

Der Landkreis ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß den getroffenen Angaben in den vorgelegten Unterlagen zu den betroffenen Flurstücken nicht unmittelbar als Liegenschaftseigentümer betroffen. Daher bestehen seitens der zu vertretenden Belange des Landratsamtes aus Sicht des Immobilien- und Baumanagements keine Bedenken oder Einwände zu der Planung.

Bevölkerungsschutz

Feuerwehrwesen / Brandschutz:

Zur 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 abschließend zu bewerten, welche Löschwassermenge mindestens für wirksame Löscharbeiten im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet vorzuhalten sind.

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

Straßenbau

Zu dem vorgelegten Vorhaben bestehen aus Sicht der zu vertretenden Belange des Straßenbauamtes des Landratsamtes keine Einwände oder Bedenken.

Verkehrsrecht

Durch das Vorhaben werden die zu vertretenden Belange von der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises nicht berührt.



Schülerbeförderung und ÖPNV

Unter der Annahme, dass der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird, bestehen von Seiten des Referates Schülerbeförderung und ÖPNV keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Allgemeiner Hinweis:

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 verkehrswesen@landratsamt-pirna.de anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

Menschen mit Behinderung

Aus Sicht der Menschen mit Behinderung und Inklusion bestehen zu der Planung keine Einwände. Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass die Vorgaben zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum beachtet und umgesetzt werden. Wünschenswert wäre auch, wenn die Nutzer/Käufer der Grundstücke auch bei ihren Planungen an Barrierefreiheit denken, um möglichst lange die eigenen Räumlichkeiten gut nutzen zu können.

Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert 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 anzulegen bzw. zu ergänzen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt sind. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden

nachrichtlich per E-Mail an:
- Landesdirektion Sachsen
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

nur per E-Mail an:
info@planungsbuero-bothe.de

Datum: 16.11.2023
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Herr Mandl
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3234
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-300.040-10.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße – Oelsa“, Stadt Rabenau – Vorentwurf Nachsendung der Teilstellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.11.2023 wurde Ihnen die Gesamtstellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu dem im Betreff genannten Vorhaben übersandt. Darin wurde mitgeteilt, dass die Teilstellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu dem Fachteil „Naturschutz“ bald als möglich nachgereicht wird.

Hiermit wird Ihnen ergänzend zu der Gesamtstellungnahme im Folgenden die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde übergeben. Diese ist als Teil der Gesamtstellungnahme in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) einzubeziehen.

A Votum:

Zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes mit Erläuterungen zur Grünordnung „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße – Oelsa“ bestehen zum derzeitigen Planungsstand erhebliche naturschutzrechtliche und -fachliche Bedenken. Die nachfolgenden Ausführungen sind daher zu berücksichtigen und in die weitere Planüberarbeitung zu übernehmen. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte dem Nachfolgenden.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf zu dem Bebauungsplan, bearbeitet durch das Planungsbüro Bothe, mit Schreiben vom 29.09.2023 mit den Planteilen

|1| Planzeichnung mit textliche Festsetzungen

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-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

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)
Internet: www.landratsamt-pirna.de



|2| Begründung

jeweils in der Planfassung vom September 2023.

C Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde – Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung zu dem vorgelegten Bebauungsplanvorwurf:

Anlass:

Mittels der vorgelegten Planung soll Baurecht für die Errichtung von Wohnbebauung hergestellt werden. Dies betrifft die Flurstücke 202/6 und 202/7 der Gemarkung Großoelsa sowie teilweise die Flurstücke 202/5 und 204/1 ebenfalls der Gemarkung Großoelsa.

Vom Plangebiet sind keine naturschutzrechtlichen Schutzkategorien direkt betroffen. In nördlicher und östlicher Richtung grenzt jedoch unmittelbar das in Neuausweisung befindliche Landschaftsschutzgebiet „Rote Weißeritz“ an.

1. Überarbeitung der Bilanzierung:

Die Tabelle mit der Darstellung der Bilanzierung ist zu überarbeiten.

Teile der Plangebietsfläche (Flurstück 202/5) wurden bis 2019 landwirtschaftlich gefördert – AL3 ohne Einsatz von N-Dünger und Pflanzenschutzmittel. Daraus ergibt sich, dass es sich um keine intensiv genutzte Ackerfläche handelt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dieser Aspekt zu prüfen. Es ist der aktuelle Stand zur Nutzung der Fläche nach 2019 zu ermitteln und entsprechend in die Bilanz mit geändertem Biotoptyp und geändertem Ausgangswert einzuordnen.

Außerdem ist eine Änderung der bisherigen Einordnung „Staudenflur mit Graben und Einzelbäumen“, PW 15, in „dörfliche Ruderalflur“, PW 18“ vorzunehmen.

Der Ansatz beim Zustandswert für Ver- und Entsorgungsanlage/Zisterne, Rigole mit 3 erschließt sich nicht. Hier ist der Ansatz auf 0 zu ändern.

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

Retentionsfunktion 1,5, Bioklimatische Ausgleichsfunktion 1,5, Grundwasserschutzfunktion 1,0 Biologische Ertragsfunktion 1,0 sowie Boden- und Archivfunktion 1,5.

Die Funktionsverluste sind für die festgesetzte Wohngebietsfläche zu bewerten.

Dementsprechend ist die Tabelle zur Bilanzierung des Eingriffs zu korrigieren. Mit geänderten Ansätzen entsteht folgerichtig eine neue Bewertung des Eingriffs.

2. Kompensationsmaßnahmen:

In der Planzeichnung und im Rahmen der Ausführungen unter „Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffsbewertung“ werden Festsetzungen zur Umsetzung von Pflanzmaßnahmen auf dem als private Grünfläche ausgewiesenen Bereich entlang der östlichen Grenze des Plangebiets getroffen.



Die Bezeichnung „private Grünfläche“ ist irreführend. Hier soll eine Heckenpflanzung vorgenommen werden bzw. extensive Wiesenbereiche entwickelt werden. Aus der Festsetzung resultierend, würden diese Maßnahmen dann den zukünftigen Grundstücksbesitzern auferlegt werden.

Bei der angedachten Pflanzung am östlichen Rand des Plangebiets, handelt es sich um ein Landschaftselement, das man nicht „scheibchenweise“ herstellen kann. Die Pflanzung durch die einzelnen künftigen Grundstücksbesitzer durchführen zu lassen, ist definitiv nicht geeignet und garantiert nicht, dass trotz Vorgabe einer Pflanzliste eine durchgehende, homogene Struktur mit geeignetem Pflanzmaterial entsteht.

Auch die Entwicklung von extensiven Grünland auf den einzelnen Grundstücken ist nicht realistisch.

Außerdem wird gemäß der Planzeichnung deutlich, dass eine unterschiedliche Betroffenheit hinsichtlich der Anteile der „privaten Grünfläche“ auf den Grundstücken vorliegt.

Zudem stellt nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde diese Verfahrensweise eine Abwälzung der grünordnerischen Maßnahmen auf die zukünftigen Grundstücksbesitzer dar. Im Ergebnis wird die Erstellung einer positiven Bilanz der Eingriffsbewertung und damit das Aushebeln des Entstehens eines Kompensationsdefizits auf Kosten Dritter erreicht.

Diese Vorgehensweise ist nicht korrekt.

Grünordnung und Kompensation sind grundsätzlich verschiedene Aspekte.

Auch wenn die Baumpflanzungen keinen Eingang in die Bilanz finden, ist die Pflanzung von Gehölzen auf den Grundstücken auf unbebauten Flächen grundsätzlich begrüßenswert. Der dauerhafte Erhalt wird aber in Frage gestellt, da jedes Grundstück einer Wohngrundstücknutzung zugeführt werden soll, also auch Platz für Garten- und Freizeitnutzung bieten soll. Die Tatsache, dass der Baum/die Bäume zum Störfaktor wird/werden und gefällt werden soll/sollen, ist erfahrungsgemäß hoch.

Die Angabe mindestens eines großkronigen Baums ist außerdem zu ungenau, und es erschließt sich nicht, von welchen Kriterien die Anzahl abhängig sein soll. Zudem wird für einen großkronigen Baum ein Platzbedarf von ca. 100 m² angesetzt. Hier wird das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße, überbauter Fläche und Platzbedarf für Bäume als teilweise nicht realisierbar eingeschätzt.

Es ist erforderlich, das Thema Kompensation auf den „privaten Grünflächen“ zu eliminieren und dem entstehenden Kompensationsbedarf in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Durch die Bebauung erfolgt eine nicht unerhebliche Flächenversiegelung, welcher in der vorgelegten Planung bisher keinerlei Beachtung beigemessen wird (siehe auch Ausführungen Bodenschutz).

Hier bietet es sich an, dass der Vorhabenträger, der auch Träger entstehender Kompensationspflicht ist, eine durchgängige, mindestens sechs Meter breite, zweireihige Heckenstruktur außerhalb des Plangebiets an der östlichen Seite anlegt, um eine klare Abgrenzung und Schutzfunktion zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Bewirtschaftung zu erreichen und gleichzeitig Lebens- und Nahrungshabitate zu schaffen.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die Baugrenze und die Grenze des Plangebiets zu verschieben sind, um die Verlagerung einer Hecke außerhalb des Plangebiets zu erreichen, da Kompensation nur im Außenbereich dauerhaft zu erhalten ist.

Die Hecke soll zu einem wertvollen Landschaftselement entwickelt werden, da sie unmittelbar an das in Neuausweisung befindliche Landschaftsschutzgebiet „Rote Weißeritz“ als hochrangige Schutzkategorie anschließt.

Die Hecke ist vorrangig aus Sträuchern und eventuell Bäumen 3. Ordnung herzustellen. In Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung auf der dem Feld zugewandten Seite und auf der anderen Seite zu den Privatgrundstücken, wird somit dem Pflegeaspekt Rechnung getragen. Es muss ausreichend Platz für Pflegemaßnahmen eingeräumt werden. Es ist festzusetzen, wie Pflege und Erhalt gesichert werden können.



Der in der Planzeichnung erfasste Korridor als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 13/4 und 210 ist von der Pflanzung ausgenommen.

Aus der Pflanzliste 2 sind Ribes-, Rubus- und Salix-Arten zu streichen und durch andere einheimische Arten zu ersetzen.

Die Anlage der Heckenstruktur (PW 16) ist durchaus erstrebenswert und als Kompensationsmaßnahme anrechenbar, wenn die Herstellung nicht von den zukünftigen Grundstückseigentümern sondern vom Vorhabenträger vorgenommen wird.

Mit der Überarbeitung der Tabelle hinsichtlich des Ausgangs- und Planzustandes ist folglich ein erhöhter Kompensationsbedarf zu erwarten. Dieser ist in der Bilanzierung deutlich zu machen und durch geeignete und ausreichende Kompensationsmaßnahmen zu untersetzen.

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

Das Vorhaben Bebauungsplan „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße – Oelsa“ mit integrierten Erläuterungen zur Grünordnung 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 frei zu geben.

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 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.

4. Artenschutz:

In den Hinweisen zum Artenschutz wird in den Festsetzungen von der eventuellen Fällung von Einzelbäumen der straßenbegleitenden Gehölze ausgegangen.

Die Planzeichnung zeigt jedoch, dass vor allem im nördlichen Bereich des Plangebiets die Fällung von Bäumen notwendig sein wird, um die Grundstückszufahrten herstellen zu können.

In den Festsetzungen wird ausgeführt, dass bei der Fällung von Höhlenbäumen zwei Nistkästen pro verloren gegangene Höhle als Ersatz zur Verfügung zu stellen sind. Sollte dieser Fall eintreten, sind diese Kästen an den Bäumen des unmittelbar im Nordosten des Plangebiets befindlichen Wäldchen anzubringen.

Außerdem ist zu beachten, dass nicht nur für zu fällende Höhlenbäume zwei Nistkästen pro verlustig gegangene Höhle zur Verfügung zu stellen sind.



Prinzipiell ist für jeden gefälltten Baum Ersatz zu leisten. Diesbezüglich ist die Gehölzschutzsatzung der Stadt Rabenau zu beachten und die Standorte auch mit der Stadt Rabenau festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter



Regionaler Planungsverband
Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Verbandsgeschäftsstelle

Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden

Radebeul, 24.10.2023
Bearbeiter: Frau Hein
Telefon: 0351 40404-712
E-Mail: Daniela.Hein@rpv-oeoe.de
Aktenzeichen: 2830-33.00

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Wilmsdorfer-Straße“, Stadt Rabenau, Landkreis Meißen

Posteingang Regionaler Planungsverband: 29.09.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans¹ für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung teile ich Ihnen mit, dass von dem Planvorhaben mit einem Geltungsbereich von rund 1,7 ha für ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern keine regionalplanerischen Festlegungen berührt werden. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Russig
Leiterin

¹ Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020; Unwirksamkeit des Kapitels 5.1.1 Windenergienutzung mit Bekanntmachung vom 05.07.2023 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 29/2023 zur Entscheidung des Sächsischen Obergerichtes vom 11.05.2023

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per E-Mail
info@planungsbuero-bothe.de

Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden

Bebauungsplan „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa“ - Vorentwurf von 09/2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2110
Telefax +49 351 2612-2099

Rainer.Clausnitzer@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
29.09.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/381/14

Dresden,
27. Oktober 2023

15 Jahre *Täglich für
ein gutes Leben.*

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für Umwelt,
Landwirtschaft und Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P
Haltestelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus
August-Böckstiegel-Straße 1.



2023/177038

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischerschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Strahlenschutzverordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4], aber nach unseren Erkenntnissen in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft von unauffällig bis auffällig charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Für die als auffällig charakterisierten geologischen Einheiten empfehlen wir Ihnen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [3] durchzuführen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] Anschreiben des Planungsbüros Bothe aus Dresden, Herr Bothe vom 29.09.2023 mit digitalen Unterlagen [2]
- [2] Stadt Rabenau: Bebauungsplan „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa“, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung/Erläuterung zur Grünordnung; aufgestellt durch Planungsbüro Bothe und Büro für Landschaftsarchitektur Grohmann - beide aus Dresden, 29.09.2023
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Karten-, Archivmaterial und Datenbanken der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte GK 25 Blatt Kreischa Nr. 5048, M. 1 : 25.000 und HÜK200, M. 1 : 200.000

3.2 Prüfergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.

Es wird empfohlen, im Rahmen der weiteren Planungen die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

3.3 Hinweise

3.3.1 Allgemeine geologische und hydrogeologische Situation im Plangebiet

Nach [3]/GK25 wird der oberflächennahe Festgesteinsuntergrund des Plangebietes im Norden und Südwesten durch metamorphes Kristallingestein in Form von Gneis (Biotitgneis) gebildet. Im Großteil des Gebietes steht dagegen Sedimentgestein der Oberkreide in Form von Unterquadersandstein an.

Im Nordteil des Plangebietes quert die geologische Störungszone „Karsdorfer Störung“ mit einem ca. E-W-Verlauf das Gebiet und trennt den Gneisblock tektonisch gegen den Sandsteinblock ab.

Die Festgesteine liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Die Verwitterungszone kann gegebenenfalls durch geringmächtigen, eiszeitlich abgelagerten Hanglehm bis Hangschutt überlagert werden.

Unbeachtlich oberflächlich lokal vorkommender anthropogener Auffüllungen wird die natürliche geologische Schichtung zuoberst durch eine Mutterbodendecke abgeschlossen.

Aus hydrogeologischer Sicht ist oberflächennahes Grundwasser des Zwischenabflusses an den Hangschutt und die rollig ausgebildete Verwitterungszone gebunden. Sein Abfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können in der Zwischenabflusseinheit auch ungesättigte Verhältnisse

vorkommen. Der unverwitterte Gneis bildet aus hydrogeologischer Sicht Kluffgrundwasserleiter aus. Der Sandstein stellt dagegen einen kombinierten Poren-/ Kluffgrundwasserleiter dar.

3.3.2 Baugrunduntersuchungen

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken empfehlen wir der Bauherrschaft eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2.

Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren sowie zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

3.3.3 Regelung Geologiedatengesetz (GeolDG)

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung weisen wir darauf hin, dass geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeolDG dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

3.3.4 Übergabe von Ergebnisberichten

Wurden oder werden im Auftrag der Stadt Rabenau oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle um Zusendung der Ergebnisse an das LfULG und verweisen auf § 15 des SächsKrWBodSchG.

3.3.5 Geologische Daten

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus dem geologischen Kartenblatt [3] ersichtlich.

Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> einsehen.

3.3.6 Potenzielle Versickerungsvorhaben

Die in [2]/Begründung auf Seite 11, Punkt „Grundwasser“ für den oberflächennahen Bereich erwähnten "Sedimentgesteine" stellen nach [3]/HÜK200 kreidezeitliche (cenomane) Sandsteine und Mergelsteine dar, welche oberflächennah bindig verwittert sind. Diese werden eher schlechte Versickerungseigenschaften aufweisen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.