



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

HAMANN+KRAH PartG mbB
stadtplanung architektur
Prießnitzstraße. 7
01099 Dresden

Datum: 25.06.2021
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: 0004-14.6.28-621.4-080.040-04.1
E-Mail: Tobias.Johne@landratsamt-pirna.de

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weesensteiner Straße“

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:

Der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans stehen umweltschutzrechtliche und verkehrstechnische Bedenken und Forderungen entgegen. Die Unterlagen sind entsprechend der nachfolgenden Teilstellungnahmen zu überarbeiten. Der Umweltbericht ist zur Entwurfsbeteiligung vorzulegen.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bearbeitet durch das Ingenieurbüro HAMANN+KRAH, eingereicht am 26.05.2021 mit den Planteilen

- [1] Planzeichnung
- [2] Textliche Festsetzungen
- [3] Begründung

jeweils in der Planfassung vom 12.03.2021

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-mail.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



C Stellungnahmen der Fachbereiche

Bauleitplanung

Die Standsicherheit der verrohrten Bodnitz ist im Hinblick auf die geplante Überbauung nachzuweisen. Dabei ist die Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu begründen und darzustellen. Auf die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde und des Referates Abfall/Boden/Altlasten sei in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist der Kreis der Begünstigten eindeutig festzusetzen. Dies betrifft die Abschnitte in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanes sowie den Weg im Süden.

Ein Teil des mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Weges im Süden verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen haben dort keine Wirkung. Eine Sicherung der Wegrechte im Grundbuch ist erforderlich.

Es sind Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen textlich und zeichnerisch festgesetzt. Ist die in der Planzeichnung verwendete Einfahrtssymbolik für diese Stellflächen gedacht? Falls ja, ist die Zulässigkeit der Einfahrt von der Kreisstraße zu klären und die Beschaffenheit der Einfahrt festzusetzen, da bisher keine Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Die Privatstraße im nördlichen Teil der Planzeichnung ist nur als Einfahrt gekennzeichnet. Es sind Regelungen bezüglich der Ausfahrt festzulegen.
Auf der Privatstraße wird darüber hinaus das Wenden für große Fahrzeuge als schwer möglich betrachtet. In der bisher genehmigten Fassung des Bebauungsplanes ist ein Wendehammer vorgesehen. Nehmen Sie in die Unterlagen auf, wie die beabsichtigte Verkehrsführung aussehen soll. Dabei ist ein Rückwärtsfahren auf die Kreisstraße zu verhindern.

Es ist festzustellen, ob der im Westen des Gewerbegebietes verlaufende Weg ein Waldweg oder ein öffentlich gewidmeter Weg ist. Sollte es sich um einen Waldweg handeln, so sind die Baugrenzen zwingend zu verlegen, um den gesetzlichen Waldabstand zu gewährleisten. Die Stellungnahme der unteren Forstbehörde ist entsprechend zu beachten.

Das Baufeld ist in sich und in Bezug auf seine Lage im Planbereich eindeutig, ausgehend von einem unveränderlichen Bezugspunkt, zu bemaßen.

In der Begründung unter Punkt 2.2 werden die sich im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke aufgezählt, darunter auch das Flurstück 112/1. In der Planzeichnung ist dieses Flurstück nicht zu erkennen.

Regionalentwicklung

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



Naturschutz

Anmerkungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Punkt I./7. Flächen für Wald – Erstaufforstung Niederwald:

Die „Flächen für Wald“ sind für die Anlage und Entstehung von Wald nicht geeignet. Auf diesen Flächen waren ursprünglich Habitate der Zauneidechse geplant. Aus standörtlichen Gründen können hier keine Gehölzbestände entstehen oder gepflanzt werden die eine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) erfüllen würden.

Die Festlegung ist forst- und naturschutzfachlich nicht sachgerecht und widerspricht forstrechtlichen Festlegungen.

Punkt I./9.2 Kompensationsmaßnahme – Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse:

Im Bebauungsplan (23.01.2015) wurde die Anlage einer Gehölzstruktur im Plangebiet für die kleine Hufeisennase, die Pflanzung einer Reihe aus einheimischen Sträuchern mit 1,50m Pflanzabstand, am unteren Böschungsfuß der Anhydridhalde mit einer Mindestbreite von 2,00m, von Ost nach West das Gebiet querend, zu den Stolleneingängen hinführend, festgesetzt.

Die Pflanzarbeiten sind in Abhängigkeit zur Errichtung der Erschließungsstraße herzustellen. Zeitgleich zum Bau der Erschließungsstraße sind die Heckenstrukturen herzustellen. Die Maßnahme ist möglichst bis zum 30.04.2015 abzuschließen.

Im Vorentwurf vom 12.03.2020 hingegen heißt es zum Umsetzungszeitraum:

Die Pflanzarbeiten sind in Abhängigkeit zur Errichtung der Erschließungsstraße herzustellen. Zeitgleich zum Bau der Erschließungsstraße sind die Heckenstrukturen herzustellen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. der Gebäude innerhalb des angrenzenden Gewerbegebietes vorzunehmen.“

Damit ist der Zeitpunkt der Anlage vollkommen unbestimmt. Die Leitstrukturen zu den Fledermausquartieren (Bunkeranlagen) sind aber kurzfristig erforderlich und sollten eigentlich seit Jahren angelegt sein. Die Gemeinde Dohna hat hier ihre Satzung nicht umgesetzt.

Die Festlegung des Erhalts von Quartieren, der Schaffung von Ersatzquartieren und der Schaffung von Leitstrukturen ergibt sich aus den Zugriffsverboten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Nichtumsetzung und jetzt geplante Änderung der Festsetzung sind daher nicht rechtskonform.

Punkt I./10.1 Heckenpflanzung:

Im B-Plan (23.01.2015) wurde folgendes festgesetzt:

„Die festgesetzte Maßnahmenfläche Nr. 3 zum Bepflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern muss spätestens in der auf die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage folgenden Vegetationsperiode hergestellt sein.“

Im Vorentwurf zur ersten Änderung des Bebauungsplanes steht hierfür:

„Die Pflanzarbeiten müssen spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Gewerbegebietes folgenden Vegetationsperiode fertiggestellt werden.“

Damit ist der Zeitpunkt der Anlage vollkommen unbestimmt. Die Gemeinde Dohna hat hier ihre Satzung nicht umgesetzt.

Die Festlegungen waren eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nach §15 BNatSchG zur Kompensation von Eingriffen nach §14 BNatSchG. Die bisherige Nichterfüllung der Festsetzung ist in der zu erarbeitenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit zu berücksichtigen. Weiterhin ist dar-



zulegen, wie diesmal eine Sicherung und Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen erfolgen soll. Ohne die Umsetzung der festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen, ist die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Fazit:

Die vorgelegte 1. Änderung ignoriert die naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, welche seit 2015 in den wesentlichen Punkten hätten umgesetzt worden sein sollen. Der vorgelegte Vorentwurf zur 1. Änderung ist praktisch die Zurücknahme wesentlicher Maßnahmen des Naturschutzes. Den Änderungen kann nicht zugestimmt werden.

Gewässerschutz

Anmerkungen zur Begründung

Kapitel 0: Die Aussage im letzten Satz der Vorbemerkung ist so zu ändern, dass der tatsächliche aktuelle Zustand abgebildet wird. Die gegenwärtigen Formulierungen lassen das Bild eines verfestigten Industriebereiches entstehen. Nach dem Kenntnisstand befindet sich an der Uferseite des Bebauungsplanes (rechtes Ufer) nur die Fluorchemie Dohna GmbH. Auf der linken Talseite stehen überwiegend die alten Industriebauten der ehemaligen Papierfabrik Dohna, die nur noch teilweise gewerblich genutzt werden.

Kapitel 1.2: Der unteren Wasserbehörde ist aus Vorgesprächen bekannt, dass der wesentliche Grund für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, die Zulässigkeit einer teilweisen Überbauung der verrohrten Bodlitz ist. Dazu ist auch eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Dieser Sachverhalt ist als Gesamtbetrachtung in die Planungsziele aufzunehmen.

Kapitel 2.3: Es ist zu beschreiben in welcher Form die Fluorchemie Dohna GmbH heute noch einen Teil der Bebauungsplanfläche nutzt. Sollte sich die Aussage auf das frühere Betriebsgelände der Dohna Chemie entlang beider Seiten der Weesensteiner Straße beziehen, sind die Ausführungen anzupassen. .

Kapitel 3.2: „Im südlichen Teil des Plangebietes grenzt das Areal an die Müglitz. Diese Fläche ist als Überschwemmungsgebiet in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.“

Diese Aussage ist unbestimmt und so zu ändern, dass eine eindeutige gesetzkonforme Beschreibung zu der Problematik Überschwemmungsgebiete entsteht. In den wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) hat der Gesetzgeber verschiedene Arten von Überschwemmungsgebieten definiert. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hat bezüglich geplanter Bebauungspläne eine hohe Bedeutung und ist deshalb zu berücksichtigen.

Kapitel 4.3: Die Niederschlagswasserentsorgung durch Ableitung in die Müglitz wird durch die untere Wasserbehörde bestätigt. In der Begründung ist eine Ergänzung aufzunehmen, wer Bauherr, Unterhaltungspflichtiger der Regenwasserkanalisation und Gewässerbenutzer im Sinne der wasserrechtlichen Bestimmungen ist. Handelt es sich um eine öffentliche oder private Abwasseranlage?

Auch in diesem Abschnitt ist die Aussage aufzunehmen, dass aufgrund der altlastenbedingten Restbelastungen im Boden Unterkellerungen und damit auch Regenrückhaltebecken ausgeschlossen sind. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes Möglichkeiten zur Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers (z. B. im Zusammenhang mit Dach- oder Fassadenbegrünungen geprüft werden sollten.



Kapitel 4.4: Bitte korrigieren in: „Gemäß § 78 a Abs. Nr. 6 WHG ist das Anlegen von Baum- und“

Im von Ihnen angegebenen Punkt 6.4. konnten wir keine näheren Ausführungen zu dieser Problematik finden.

Durch den Planungsträger muss mit den Unterlagen des Bebauungsplanes der Nachweis geführt werden, dass die Baum- und Strauchpflanzungen den Zielen des Hochwasserschutzes im Sinne der §§ 6 und 75 WHG nicht entgegenstehen.

Kapitel 5.1: Die Ausführungen lassen einige Fragen offen:

In welchem Status soll der Wirtschaftsweg der Landestalsperrenverwaltung (LTV) für das Rad- und Wandernetz der Stadt Dohna genutzt werden (öffentlich gewidmet oder privat auf eigene Gefahr)? Wer ist Straßenbaulasträger? Wird der Weg durch einen Zaun vom eigentlichen Bereich des Bebauungsplans getrennt? Die zustimmende Stellungnahme der LTV bzw. einen entsprechenden Vermerk sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten. An einer Stelle verläuft der Weg sehr nah hinter der Ufermauer. Solange ein Weg der LTV eine Anlage der LTV (Stützmauer der Müglitz im ausgebauten Gewässerabschnitt) berührt, bestehen nur geringe Interessenskonflikte. Wie wird dieser Sachverhalt auch im Hinblick einer späteren Änderung der Ufergestaltung geklärt?

Gibt es bereits eine Konzeption für die Weiterführung des Fuß-, Radweges? Steht der Radweg im Zusammenhang mit dem Müglitztalradweg?

Wir sind jederzeit bereit mit der Stadt Dohna und der LTV das Thema Radweg im Müglitztal (und möglichst gewässernah) gemeinsam zu erörtern.

Kapitel 5.2: Der Satz „*Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind von der Weesensteiner Straße aus möglich.*“ ist zu präzisieren. Es ist der Hinweis zum vorhandenen öffentlichen Netz aufzunehmen. Zur Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit für alle am Verfahren Beteiligten ist zu begründen, warum für die Abwasserentsorgung nur der Schmutzwasserkanal und nicht auch der Regenwasserkanal in der Weesensteiner Straße für die Abwasserentsorgung des Bebauungsgebietes genutzt wird.

Kapitel 6.11: „*Dies dient der LTV als Zuwegung zur Müglitz und damit der Sicherung der Wasserunterhaltung.*“

Bitte in diesem Satz das Wort „Wasserunterhaltung“ durch „Gewässerunterhaltung“ ersetzen.

Kapitel 8.3: Im letzten Satz bitte ändern und ergänzen: „Die Errichtung von baulichen Anlagen [in, an, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich] bedarf § 26 SächsWG...“.

Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen

Punkt I./8.1: siehe Prüfvermerk zu 4.3 der Begründung

Punkt III./3: siehe Prüfvermerk zu 8.3 der Begründung

Punkt IV./1.6: siehe Prüfvermerk zu 4.3 der Begründung

Punkt IV./1.7: Der Begriff Messstellen ist zu unbestimmt und ist anwendungskonkret zu formulieren.

Anmerkungen zur Planzeichnung

Ein wesentlicher Grund für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Zulässigkeit einer teilweisen Überbauung der Bodlitz. Dazu teilte die untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 24.03.2021 Herr Leroff als Geschäftsführer der Dohna-Chemie GmbH die Rahmenbedingungen für die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit nach § 26 SächsWG mit. Durch die Änderung



der Baugrenzen im Bereich der verrohrten Bodlitz soll eine teilweise Überbauung ermöglicht werden. Dabei ist die Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu begründen und darzustellen. Bei einer Überbauung im gesamten Baufeld gestaltet sich die Unterhaltung des verrohrten Bachabschnittes mit jedem weiteren Meter schwierig. Auch zu dem Aspekt der Zuständigkeit sowie der geplanten Art der Unterhaltung des überbauten Abschnittes muss der Bebauungsplan Festsetzungen aufnehmen.

Alleine der Verweis auf ein wasserrechtliches Verfahren ist nicht ausreichend.

Der Verlauf der neu verlegten verrohrten Bodlitz als Gewässer II. Ordnung ist genau in die Planzeichnung aufzunehmen. Die Angabe Grabenverlauf (schematisch) ist zu ändern. Der tatsächliche Zustand der einzelnen Abschnitte (offen bzw. verrohrt) muss gekennzeichnet werden.

Die Planzeichnung ist in einem größeren Maßstab abzubilden. Besonders im Bereich der Müglitz überlagern sich viele Sachverhalte, so dass eine eindeutige Darstellung nicht mehr gegeben ist. So ist auch der Weg entlang der Müglitz nicht mehr nachvollziehbar. Für diese Anlage empfehlen wir eine Extradarstellung, die auch den Abstand zur Ufermauer über die gesamte Strecke genau abbildet.

Die Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist zu ändern. Nur ein Strich zur Kennzeichnung einer Überschwemmungsfläche ist ungeeignet. Es muss eine flächenhafte Abbildung erfolgen.

Allgemeine Feststellungen der unteren Wasserbehörde

Durch die LTV erfolgte in den letzten Jahren die Erstellung aktueller Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten. Diese Arbeitskarten mit Stand 06/2020 wurden der unteren Wasserbehörde 2021 übergeben und diese ist bemüht, das festgesetzte Überschwemmungsgebiet aus dem Jahr 2006 zeitnah zu überarbeiten. Ein Vergleich der Daten ergab für den Standort des Bebauungsplanes keine nennenswerten Änderungen für die Wasserspiegellagenhöhen. Somit behält die bisher verwendete Wasserspiegellagenhöhe für HQ100 von 146,40 m ü NHN ihre Gültigkeit.

Abfall, Boden, Altlasten

I. Zusammenfassende Bewertung zum Vorentwurf

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es einige Problemfelder, die unter Feststellungen und Hinweisen näher dargelegt werden. Auch wird mit den Hinweisen auf mögliche Abhilfen eingegangen.

II. Feststellungen vorsorgender Bodenschutz

II.1 Begründung der Notwendigkeit

Die Notwendigkeit der einzelnen vorgesehenen Änderungen ist nicht hinreichend begründet und damit nicht nachvollziehbar, wobei 1.1. und 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan in engem Zusammenhang zu sehen sind.

So ist hierzu auch festzustellen, dass die Aufschüttung bereits begonnen wurde und großflächig besteht (s. unten II.2). Damit handelte es sich bislang um eine rechtswidrige Aufschüttung, da es hierfür keine Baugenehmigung und keine Festsetzung im geltenden Bebauungsplan gab. Dies kann nun über den Bebauungsplan geheilt werden.



II.2 Aufschüttung

Die Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan 2014 waren für den Westteil Gewerbegebiet 146,45 m ü. NHN und Ostteil Gewerbegebiet 146,00 m ü. NHN. Nach den abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen trat die Dohna-Chemie GmbH im Herbst 2018 erstmals an uns heran, dass der potenzielle Investor ein „begradigtes Gelände“ auf einheitlichem Höhengniveau wünscht. Dazu wurde das Angebot einer Baufirma vorgelegt (Angebot vom 25.09.2018). Es beinhaltete das Aufbringen von Z0-Material (ca. 1.500 m³), von Z1.1-Material Boden (10.000 m³) und RC-Material W1.1 (5.000 m³). In Summe war das eine Kubatur von **16.500 m³**.

Im November 2018 wurde auf unsere Anforderung hin ein Material-Einbauplan übergeben. Hier nach wurden beziffert: Z0-Material ca. 3.000 m³ - bis zu einem max. Höhengniveau von 146,40 m ü. NHN; Z1.1-Material ca. 15.000 m³ - bis zu einem max. Höhengniveau von 147,50 m ü. NHN. Das wären **18.000 m³**. Im nordöstlichen Teil der Aufschüttung waren ungefähr 0,1 m, im südöstlichsten Teil 0,2 – 0,8 m und im westlichen Teil 0,1 – 1,85 m angegeben. Die Bereiche im Norden (Planstraße), im Westen an der Grenze zum Wanderweg, südlich des querenden Weges, Bodnitzkanal, Waldfläche, im Osten an der Weesensteiner Straße und der ehemaligen Gebäude C11/C13 waren von der Aufhöhung ausgeklammert.

Nachdem geklärt war, dass eine solche Größe an Aufschüttung nicht durch den Bebauungsplan gedeckt war, sondern einer Baugenehmigung bedurfte, wurde im Februar 2019 ein entsprechender Bauantrag eingereicht. Hier wurden folgende Eckpunkte benannt: Aufschüttungsvolumen **55.620 m³** (bei einer Fläche von 27.000 m²); fertige Geländehöhe 148,00 m ü. NHN (also nochmals 0,5 m höher als beim Einbauplan). Aufgrund von Nachforderungen wurden die überarbeiteten Unterlagen im Mai 2019 übergeben. Es war nochmals die Kubatur verändert worden. Folgende Eckdaten wurden angegeben: Aufschüttungsvolumen **59.257 m³** (Fläche ca. 25.000 m²); Z0-Material 2.500 m³; Z1.1-Material 56.757 m³. Als Zweck wurde die Nutzbarkeit der Gewerbefläche und Unterbau der Straße genannt.

Bemerkenswert ist, dass bei gleichem Zweck die Kubatur erheblich größer wurde.

Die Bauarbeiten liefen zu diesem Zeitpunkt bereits, d. h. ohne Baugenehmigung. Fotos von Ortsbesichtigungen belegen dies (s. Anlage) und auch den Umstand, dass die Aufschüttung bereits großflächig vorhanden ist. Außerdem ist eindeutig das zum Einbau (Unterbau für Straße und Gebäude) bereitliegende RC-Material zu erkennen. RC-Material ist kein Material der Zuordnung Z1.1 nach LAGA TR Boden. Für das Aufbringen dieses Materials gilt der Bauschuttrecycling-Erlass. Ein teilweiser Auftrag des W 1.1-Materials hatte schon begonnen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind uns die tatsächliche Dicke des vorhandenen Auftrags und der lokale Einbau von RC-Material nicht im Detail bekannt. Das Volumen des verbauten und angelieferten Materials beträgt nach unserem Kenntnisstand 21.152 m³ Bodenaushub 2.607 m³ Bauschutt (Stand August 2019). Für ggf. danach eingebautes Bodenmaterial liegen uns keine Unterlagen vor.

II.3 Hinweise Bodenschutz

Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes

Es ist die Situation am Altstandort (SALKA-Nr. 87210010) hinreichend zu beschreiben. Auch auf die Überplanung bisher im geltenden Bebauungsplan anders festgesetzter Flächen durch Gewerbe ist näher einzugehen. Die jetzige Bestandssituation der Aufschüttung und der geplanten Ausdehnung der Aufschüttung ist mit zu beschreiben.



Hinweise vorsorgender Bodenschutz

Zur Festsetzung 4 und Begründung Punkt 6.4:

Die Stellplätze sollen innerhalb der Grünfläche liegen. Damit kann dort nur eine Errichtung mit Schotterrasen, nicht aber eine Ausführung mit Schotter erfolgen.

Zur Begründung Punkt 2.2, 2. Abs. letzter Satz: Zum einen ist korrekt darzustellen, dass die 1,5 m über dem Bestandsgelände gemeint sind. Zum anderen gibt es aus bodenschutzrechtlicher Sicht (Altlasten) keine Notwendigkeit für eine Aufhöhung des Geländes.

Zur Festsetzung 5 und Begründung Punkt 6.7:

Die Festsetzung der max. Höhe und die Ausdehnung der Aufschüttungsfläche sollten überprüft und angemessen korrigiert werden. Selbst unter Berücksichtigung einer frostfreien Gründung von Gebäuden ist die angestrebte Aufhöhung des Geländes um 1,5 bis 2,0 m nicht nachvollziehbar. Weshalb sogar an den bislang höchsten Stellen der gewerblichen Flächen (an der Kante zur Halde: z. B. 147,61 m und 147,86 m ü. NHN) eine weitere Aufschüttung angestrebt ist, kann nicht nachvollzogen werden. Auf Grund der angestrebten Größe und Höhe der Aufschüttung der Gewerbefläche empfehlen wir dringend einen Standsicherheitsnachweis.

Für die Fläche der Aufschüttung sind Festlegungen zur Höhe, zum max. Böschungswinkel und zur Begrenzung (z. B. Mauer) zu treffen, um Erosionen zu verhindern. Außerdem ist hinsichtlich der Böschungen unbedingt zu berücksichtigen, dass diese mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht abzudecken sind.

Zur Festsetzung 8.2 und Begründung Punkt 6.9:

Sofern die Planung zur Aufschüttung unverändert bleiben sollte, gibt es im Gewerbegebiet keinen „Bestandsgrund“ mehr. Die Formulierung sollte angepasst werden, dass unbedeckte oder nicht begrünte Flächen unzulässig sind.

Unter Punkt IV Nr. 2 ist auf Grund des bereits vorgenommenen Auftrags von RC-Material und noch beabsichtigtem Einbau weiteren RC-Materials folgender Hinweis aufzunehmen:

Der Einbau von RC-Material ist ausschließlich in Technischen Bauwerken (z. B. Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen) zulässig. Dabei sind die Anforderungen des sogenannten Recyclerlasses des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft vom 09.01.2020 (Az.: 45-8632/1/33) zu beachten.

Ebenfalls auf Grund der bereits begonnenen Aufschüttung ist folgende Konkretisierung hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte unter Punkt IV. Nr. 2 aufzunehmen.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes muss einzubauendes Bodenmaterial maximal dem Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA und einzubauendes RC-Material maximal der Einbaukonfiguration W 1.1 nach RC-Erlass entsprechen.

Auf die Technischen Regeln der LAGA und den RC-Erlass wird in Ermangelung bundeseinheitlicher Regelungen Bezug genommen.

Zur Begründung Punkte 5.1 und 6.5:

Die zum Straßenverkehr aufgeführte Zufahrtsstraße im Südosten des Gewerbegebietes findet keine Darstellung in der Planzeichnung. Sie soll analog der nördlichen Privatstraße ausgeführt werden. Ob sie in der Flächenbilanz berücksichtigt wurde, ist zu überprüfen.

III. Feststellungen Altlasten (nachsorgender Bodenschutz)

Es handelt sich um einen Vorentwurf. Die Altlastensituation wurde nicht ausreichend berücksichtigt. Es sind Ergänzungen nötig.



III.1 altlastenfachliche Mängel / Defizite des Vorentwurfs

Es handelt sich um eine Altlast, keine Altlastenverdachtsfläche. Die Boden- und Grundwasserkontaminationen sind vorhanden und nachgewiesen.

Die neue Bodlitzverrohrung wurde ohne Überbauung geplant und errichtet. Es ist zu prüfen, ob der Baukörper die geplante Überbauung aushält und in welcher Form oder ob weitere bauliche Schutzmaßnahmen oder Einschränkungen erforderlich sind. Die vorhandenen Schächte sind zur Beprobung (und Instandhaltung) weiterhin zugänglich zu halten.

Es fehlen offensichtlich folgende Grundwassermessstellen (GWM): D 7/2015, D 18/2014, D 20/2014, SB 4, D 22/2018 und D 23/2018 (bitte prüfen) – diese sind zugänglich zu erhalten, dafür sind folgende GWM nicht auffindbar oder nicht mehr funktionstüchtig (ggfs. Rückbau vor Überbauung erforderlich): D 6/00, D 4/00, D 1/97, D 11/01 – hier reicht eine informative Aufnahme. Es wird empfohlen aufgrund der besseren Zuordenbarkeit, die vorhandenen Bezeichnungen zu verwenden.

Während der Sanierung wurden neue Kontaminationen (Bereich K5 und Halothananlage) und umfangreiche Restbelastungen (Altkanal der Bodlitz, Bereich zwischen Sanierungszone III und K5, Kellerbereiche K5 unter Bodenplatte) festgestellt, deren Auswirkungen sind in Bezug auf die geplante Nutzung neu zu bewerten (Gefährdungsbewertung). Weiterhin soll die Einzäunung um die Grünflächen entfallen, diese wurde im ursprünglichen Bebauungsplan jedoch als Gefahrenabwehrmaßnahme aufgenommen. Es ist nicht ersichtlich, wie jetzt der Kontakt von Passanten, Kindern mit dem Boden oder die Nutzung von Früchten / Pilzen verhindert werden soll. Sanierungszone I wurde nicht saniert und ist aktuell nur mittels der vorhandenen Aufschüttung vor dem Direktkontakt Boden-Mensch gesichert. Eine Bewertung diesbezüglich fehlt.

III.2 altlastenfachliche Forderungen

Es ist eine aktualisierte nachnutzungsbezogene Gefährdungsbewertung erforderlich, da sich sowohl die Nachnutzung ändert, als auch während der Sanierungen neue Erkenntnisse zu Boden- und Grundwasserbelastungen auftraten. Außerdem gibt es durch zwischenzeitlich getätigte Baumaßnahmen ebenfalls einen neuen Sachstand.

Es ist die Standfestigkeit der Bodlitzverrohrung entsprechend der geplanten Überbauung zu prüfen.

Notwendige Maßnahmen zur gefahrlosen Nutzung und zur Umsetzung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen (Bau- und Nutzungsphase) sind in der aktualisierten Gefährdungsbewertung abzuleiten und mittels textlicher Festsetzungen umzusetzen, Hinweise reichen i.d.R. nicht aus.

III.3 Hinweise

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist die gesamte Bebauungsplanfläche bis zur Müglitzmauer als belastet zu kennzeichnen. Neben der Kennzeichnung NaF- und Kryolithkanal ist auch der alte Bodlitzkanal als belastetes Bauwerk auszuweisen.

Darstellung der GWM – siehe oben. Zur eindeutigen Zuordnung wird empfohlen, die konkrete Bezeichnung der entsprechenden GWM mit in den Plan aufzunehmen.

Außerdem sollten die Schächte des Bodlitzkanals ausgewiesen werden, da die Beprobung Bestandteil des sanierungsnachlaufenden Monitorings ist. Da dieser ja auch mit überschüttet/überbaut werden soll, ist zu gewährleisten, dass die Probenahmepunkte Einlauf Bodlitz und Schacht Bodlitz weiterhin zugänglich bleiben.

Der Wanderweg sollte deutlicher erkennbar sein, ggf. ist hier eine Einzäunung vorzusehen. Auch die Privatstraße ist zu kennzeichnen.



Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Punkt I./9.3 und Begründung Punkt 6.10:

Hier oder an geeigneter anderer Stelle sollte als Festsetzung in Analogie zur bislang im geltenden Bebauungsplan 2014 vorhandenen Festsetzung 4 die Einfriedung zum Schutz der Menschen und deren Gesundheit ergänzt werden. Hinsichtlich der Einfriedungen sind die Ausführungen in Bezug auf den Naturschutz sicher zutreffend. Hier gibt es aber eine Kollision zur Festsetzung Nr. 4 im geltenden Bebauungsplan 2014. Bedingt durch die bestehende Altlast ist eine Flächeneinfriedung zum Schutz der Menschen und deren Gesundheit zur Abgrenzung des Wanderweges gegen die Wald- und Grünfläche notwendig. Das ist auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans unbedingt mit einer entsprechenden Festsetzung zu versehen.

Textliche Festsetzung Kapitel I, Punkt 10.2: Aufgrund der umfangreichen Bodenbelastungen sollte auf Pflanzen, welche für den menschlichen Verzehr geeignet sind, verzichtet werden, z. B. Haselnuss – bitte prüfen.

Es handelt sich um eine Altlast, keine Altlastenverdachtsfläche. Darauf wird z. B. in den textlichen Festsetzungen, Kapitel II, Punkt 1 oder der Begründung, Kapitel 7.1 verwiesen – generell korrigieren.

Textliche Festsetzungen, Kapitel IV, Punkt 1.1: Das SächsABG wurde vom SächsKrWBodSchG abgelöst – bitte anpassen.

Textliche Festsetzungen Kapitel IV Nr. 1.2 und Begründung Kapitel 4.1 und Teil von 7.1 im Einzelnen: Einschränkungen zur Bebaubarkeit des Gewerbegebietes bestehen auch im Bereich des alten Bodlitzkanals (technische Sanierungsgrenze) und der ehem. Halothananlage. Hier zeigten sich während der Sanierungsarbeiten des Bodlitzkanals LHKW-Ausdünstungen. Jedoch gab es bisher zu diesem Bereich keine weiteren Hinweise aus altlastenfachlicher Sicht, da im noch geltenden Bebauungsplan eine Überbauung des neuen Bodlitzkanals ausgenommen war.

Textliche Festsetzungen, Kapitel IV, Punkt 5: bitte aktuellen Stand darstellen – anpassen.

Einige der unter Punkt IV Nr. 1. zu den textlichen Festsetzungen gegebenen Hinweise sind so erheblich (Sicherung gesunder Arbeitsbedingungen), dass sie wie beim jetzt geltenden Bebauungsplan als „Vorgehens- und Festsetzungen im Bereich der altlastenbelasteten Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB))“ festzusetzen sind. Das betrifft Nrn. 1.2, 1.3, 1.4, 1.7 aus den Hinweisen (Abschnitt IV).

Begründung

Kapitel 2.4: Es ist zu prüfen, ob für die Medienerschließung ein Eingriff in die Altlast erfolgen muss oder ob die Erschließung in der getätigten Auffüllung erfolgen kann. Die Bodenbelastungen erstrecken sich bis zur Straße (es handelte sich früher um einen Betrieb). Bei Eingriffen in die belasteten Bodenschichten (z. B. auch bei Pfahlgründungen) ist eine ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation durch ein altlastenfachkundiges Ingenieurbüro obligatorisch. Die Dokumentation ist der Behörde vorzulegen.

Kapitel 4: Die Gefährdungsbewertung (Teil C) ist ebenfalls zu erneuern und dem aktuellen Kenntnisstand anzupassen.

Kapitel 4.1, 4. Abs.: Die maximale Ausbohrtiefe betrug 8,90 m (GLB 202).

Kapitel 4.1, 5. Abs.: Zum Rückbau und Abriss heißt es, dass diese Maßnahmen vollumfänglich fertiggestellt wurden. Der Begriff „vollumfänglich“ lässt die Deutung zu, dass eine komplette Tiefenenttrümmerung erfolgte. Das war jedoch nicht der Fall. Hier sollte präziser formuliert werden.



Kapitel 5.2, 2. Abs.: Zum Trinkwasser/Abwasser heißt es, dass beim Grundwasser auch nach der Sanierung „mögliche Restbelastungen vorliegen können“. Der Konjunktiv ist hier nicht angebracht. Es bestehen weiterhin erhebliche Belastungen, die eine Grundwassernutzung unmöglich machen. Die Formulierung sollte entsprechend geändert werden.

Kapitel 6.2 bzgl. GRZ vorletzter Satz:

Auch hier wird im Text auf „mögliche Restbelastungen“ im Boden Bezug genommen. Aus den Abschlussdokumentationen der Sanierungen ist bekannt, dass auf jeden Fall Restbelastungen bestehen. Im Übrigen nicht sanierten Gebiet bestehen mit hoher Sicherheit Bodenbelastungen, die lokal unterschiedlich stark ausgeprägt sind. Die Formulierung sollte entsprechend geändert werden.

Kapitel 6.10: Die Einfriedung belasteter Bereiche (Betriebsgelände, Grünflächen) ist zu prüfen (Gefährdungsbewertung).

Kapitel 7.1:

Der letzte Satz zum SALKA-Eintrag ist in der Bebauungsplanung irrelevant, da es sich beim SALKA um ein behördeninternes Werkzeug/Kataster handelt.

Straßenverwaltung und Verkehrsrecht

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weesensteiner Straße" grenzt östlich an die Kreisstraße K 8773 (Weesensteiner Straße) innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Dohna.

Der Landkreis als Straßenbaulastträger der K 8773 nimmt wie folgt Stellung:

öffentliche Erschließungsstraße im B-Plan:

Das gesamte Plangebiet wird zukünftig weiterhin über eine Erschließungsstraße, wie im Bebauungsplan festgesetzt, verkehrlich erschlossen. Die Erschließungsstraße soll, abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan, als Privatstraße und kürzer ausgebildet werden. Der unveränderten Fahrbahnbreite von 6,50 m und dem unveränderten Anschluss an die Kreisstraße bei Station 2,335 bis 2,345 mit einer Breite von 10,50 m Bordabsenkung wurde bereits zugestimmt.

Flächen mit Fahrrechten, zugunsten der LTV belastet:

Zugunsten der LTV wurde im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht südlich der Gewerbefläche GE 2 festgesetzt. Parallel dazu ist ein öffentlich zu widmender Weg (Rad- und Wanderweg) mit einer Breite von 2,50 m geplant. Der Radweg wird über die Zufahrt der LTV (Breite 6,50 m Bordabsenkung) geführt bzw. angebunden.

Diese Trasse soll im Bereich der Anbindung an die Kreisstraße in südliche Richtung verschoben werden. Dieser Weg soll zukünftig als Wanderweg, Zufahrtsstraße der LTV zur Müglitz, Zufahrtsstraße für Versorger und Rettungsfahrzeuge zum Solarpark genutzt werden.

Unklar ist, ob dieser Weg als öffentlicher Radweg gewidmet werden soll, siehe Seite 12 der Begründung, hier ist der Radweg nicht explizit aufgeführt. Sollte diese Trasse auch als Radweg fungieren, ist ein schlüssiges Konzept für die Weiterführung der Radfahrer im Bereich der Kreisstraße darzustellen.

Des Weiteren müssen die Angaben zur Breite konkretisiert werden. Auf Seite 12 der Begründung ist der Weg mit 2,50 m und in den Planzeichnungen 1 und 2 mit 3,50 m Breite angegeben.



Der Verschiebung der Trasse in südlicher Richtung zur Müglitz hin, in den Bereich zwischen der zentralen Werbeanlage und der Brücke über die Müglitz (ca. Station 2,520 bis 2,525), wird nicht zugestimmt. Auf Grund der Verschiebung würde der Anschluss an die Kreisstraße mit einer Breite von 6,50 m (Bordabsenkung) unmittelbar vor dem Kurvenbereich der Einmündung in die S 178 liegen. Die Sichtverhältnisse sind in diesem Bereich als kritisch zu bewerten.

Im geplanten Anbindungsbereich wurden mit dem Ersatzneubau der Brücke über die Müglitz Winkelstützelemente eingebaut, es ist ein Höhengraben zwischen Gelände und Gehweg vorhanden.

In dem Gehweg vor dem Bebauungsplangebiet liegen diverse Ver- und Entsorgungsleitungen, die teilweise im Übergangsbereich zur Brücke flach verlegt sind. Zu beachten ist auch das vorhandene Pumpwerk der Abwasseranlage. Ein Teil der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 836a. Ist hier eine Erweiterung des Geltungsbereichs vorgesehen?

Weitere Zufahrt auf die Gewerbeflächen:

Eine 2. Ein-/ Ausfahrt auf die Kreisstraße in Höhe der bisher geplanten Anbindung des Rad-/Wanderweges und LTV-Zufahrt wird abgelehnt, da keine Begründung für deren Erfordernis angegeben ist und der Verschiebung der bisher geplanten Anbindung des Rad-/Wanderweges und LTV-Zufahrt nicht zugestimmt wird.

Ruhender Verkehr:

In der Begründung erfolgt die Angabe, dass die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden etc. auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen sind.

Wir weisen nochmal darauf hin, dass für Lieferantenfahrzeuge, welche außerhalb der Öffnungszeiten im Gewerbegebiet ankommen, keine Parkmöglichkeiten auf der Kreisstraße zur Verfügung stehen.

Bauaufsicht

Bei mehreren Gewerbeansiedlungen genügt die Zufahrt über eine Privatstraße nicht als gesicherte Erschließung für hinterliegende, nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegende Vorhaben.

Denkmalschutz

In der Begründung zur 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass zur Überprüfung der Erhöhung der Firsthöhen für die Gebäude von 12 m auf 15 m eine Studie zu relevanten Sichtbezügen erstellt wurde. Diese Studie ist den Unterlagen zur Trägerbeteiligung der 1. Änderung nicht beigelegt und der Denkmalschutzbehörde nicht bekannt. Insoweit kann den Ausführungen nicht gefolgt werden, dass diese Studie mit den Denkmalbehörden abgestimmt wurde.

Wir bitten um Übersendung dieser Unterlage und des entsprechenden Abstimmungsprotokolls.

Eine abschließende Stellungnahme aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist anhand der vorliegenden Unterlagen im Hinblick auf die städtebauliche verträgliche Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild, auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung von Kulturdenkmalen, nicht gegeben.

Wir bitten zu beachten, dass das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und das Landesamt für Archäologie als Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen sind. Die Denkmalbehörden sind im weiteren Planverfahren zu beteiligen.



Immissionsschutz

Die schalltechnisch relevanten Änderungen (neue Zufahrt, Fläche für Stellplätze) werden sich nur gering auf die Lärmeinwirkungen an den umliegenden entfernten Immissionsorten auswirken. Trotzdem sind diese Änderungen neue Schallquellen.

Vom Gutachterbüro der Schalltechnischen Untersuchung von 2014 sollte eine kurze Ergänzung/Stellungnahme hinsichtlich der Änderungen angefertigt werden.

Es sollte die Aussage erfolgen, ob sich die übernommenen Emissionskontingente für bestimmte Gewerbeflächen im Bereich der Ausfahrt bzw. im Bereich der Stellflächen etwas verringern werden.

Wenn ja, sollten die durch das Gutachten neu ermittelten Werte bzw. die aktuellen flächenbezogenen Schallleistungspegel neu bestimmt werden und entsprechend übernommen werden.

Forsthoheit

Bei dem Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Stand vom 12.03.2021 sind forstliche Belange berührt, da die Forstbehörde im Zusammenhang mit dem bauplanungsrechtlichen Verfahren parallel ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) durchgeführt und mit Bescheid vom 14.07.2014 (Az.: 35-8604.10-093/14) eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt hat. Die Waldumwandlungsgenehmigung hat Rechtskraft erlangt. Die jetzt beantragten Änderungen berühren unmittelbar die Auflagen der Waldumwandlungsgenehmigung. Weiterhin sind auch die Regeln zum Waldabstand von baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie von Gebäuden gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu berücksichtigen. Zu dem Vorentwurf äußert sich die Forstbehörde im Detail wie folgt:

Zur Maßnahme M1

Gemäß der Waldumwandlungsgenehmigung mit Bescheid vom 14.07.2014 sind als Auflage Ersatzaufforstungen mit einer Größe von insgesamt 2,34 Hektar bis spätestens zum 31.12.2020 auf den in Anlage 3 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weesensteiner Straße“ der Stadt Dohna in der Fassung vom 31.03.2014 vorzunehmen, wobei innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan 1,69 Hektar aufzuforsten sind. Für die Erfüllung dieser Auflage wurde mit Bescheid der Forstbehörde Fristverlängerung bis zum 31.12.2021 erteilt.

Mit dem jetzt vorgelegten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Maßnahme M1 mit einer reduzierten Flächengröße und bis zum 31.12.2024 erfolgen, was im Widerspruch zur forstrechtlichen Genehmigung steht. Eine Angabe zur Flächengröße der Maßnahme M1 fehlt vollständig. Weiterhin soll die Maßnahme M1 gemäß den textlichen Festsetzungen als Bewaldung durch Naturverjüngung erfolgen. Anhand der vorgelegten Unterlagen gelangt die Forstbehörde zu der Einschätzung, dass bei der Maßnahme M1 kein Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (§ 2 SächsWaldG) entstehen kann und dass eine Anerkennung der Maßnahme als Ersatzaufforstung im Zusammenhang mit einer Waldumwandlung somit nicht möglich ist, da

- die Maßnahmenfläche jetzt zu einem erheblichen Teil offen gehalten (Ersatzhabitat Zauneidechse, Weg) bzw. nur sehr spärlich bewachsen sein wird (Anhydrit- Haldenkörper) und auch
- eine Bewaldung durch Naturverjüngung (Sukzession) keine Ersatzaufforstung darstellt.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Fassung steht somit im Widerspruch zur Waldumwandlungsgenehmigung vom 14.07.2014, wobei ein Kompensationsdefizit von 1,69 Hektar Ersatzaufforstungsfläche entsteht. Grundsätzlich erscheint es möglich, dass die bis 31.12.2021 zu vollziehenden Ersatzaufforstungen auch an anderer Stelle erfolgen können. Jedoch bedarf es hier eines Änderungsantrages, der bei der Forstbehörde zu stellen ist. Eine Änderung des Bescheides durch die Forstbehörde ist nur im Einvernehmen mit der zuständigen

Naturschutzbehörde möglich. Ersatzaufforstungen sollen in der Nähe erfolgen, idealerweise in derselben Gemeinde wie die vollzogene Waldumwandlung.

Zum Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG

Die Regeln zum Waldabstand von baulichen Anlagen mit Feuerstätten und von Gebäuden gemäß dem Sächsischen Waldgesetz (§ 25 Abs. 3) sind im Westen des Gewerbegebietes zu beachten. In südlicher Richtung ist die Waldabstandsregel nicht mehr relevant, da bei der Maßnahme M1 kein Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG entstehen kann.

Im Westen des Gewerbegebietes verläuft zwischen der Waldfläche und der Gewerbefläche ein Weg „Am Winzerberg“. In unserer Stellungnahme vom 30.11.2020 im Rahmen eines Scoping zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sind wir davon ausgegangen, dass es sich bei diesem Weg um einen Waldweg handelt. Die Forstbehörde hatte sich wie folgt geäußert:

Eine „neue Bewertung der Waldabstandsflächen“ durch den „neuen Wanderweg“ entlang der westlichen Grundstücksgrenze des B-Plan-Gebietes ist nur dann möglich, wenn der „neue Wanderweg“ eine straßenrechtliche Widmung als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche erhält. Da der Weg als Waldweg im Bestand aber bereits vorhanden ist und die Waldeigenschaft gemäß § 2 Abs. 2 SächsWaldG besitzt, bedarf die öffentliche Widmung des Waldweges einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 SächsWaldG durch die Forstbehörde, da der Waldweg durch die öffentliche Widmung die Waldeigenschaft verliert.

Zur Klärung des Sachverhaltes bitten wir daher um Mitteilung, wann die straßenrechtliche Widmung des Weges „Am Winzerberg“ erfolgt ist.

Auch bei dem Vorhandensein eines öffentlich gewidmeten Weges zwischen Wald und Gebäuden besteht ein Restrisiko insbesondere bei höherer Gewalt. Bei einer Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten ist zur Verhütung von Waldbränden der Waldabstand von 30 m trotzdem einzuhalten. Es wird weiterhin empfohlen, dass auch bei dem Vorhandensein eines öffentlich gewidmeten Weges zwischen dem Wald und der Gewerbefläche innerhalb der Waldabstandsfläche keine Gebäude errichtet werden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Bei einer Errichtung von Gebäuden innerhalb der Waldabstandsfläche (30 m) sollten geeignete statische Vorkehrungen getroffen werden, um die Gefahren bzw. Schäden, die durch eventuell umfallende Bäume oder herabfallende Äste entstehen können, zu minimieren.

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 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.



Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen. Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben die die Belange des Landratsamtes berühren, beteiligen Sie uns bitte erneut.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter

— Anlagen: Aufschüttung Bilder