

Begründung

zum

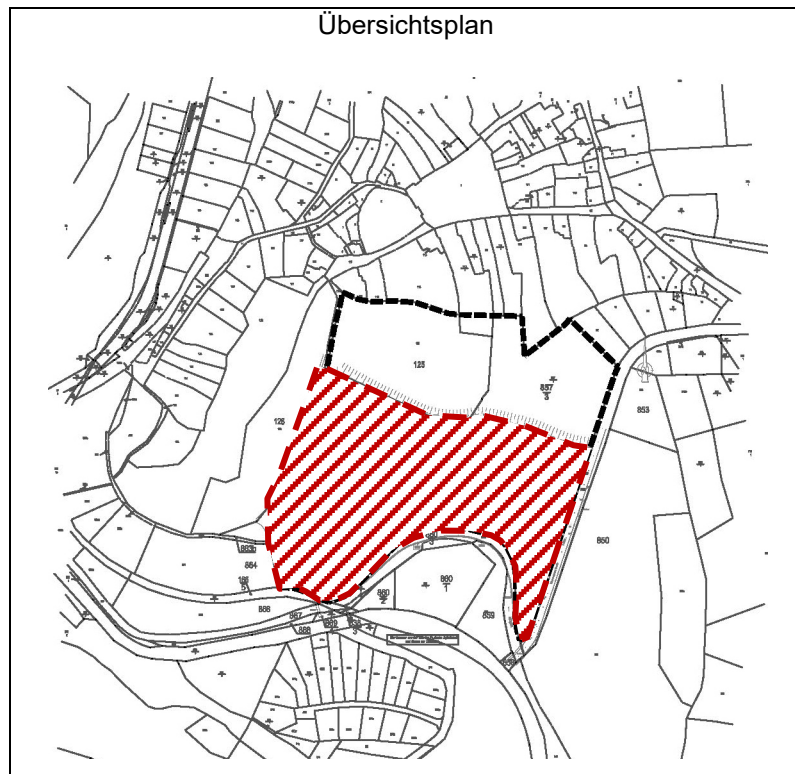
Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Weesensteiner Straße‘,

1. Änderung

Stadt Dohna

- 2. Entwurf –

Fassung vom 03.09.2025



Dohna,
Dr. Ralf Müller
Bürgermeister

TEIL I - BEGRÜNDUNG	5
0 VORBEMERKUNG	5
1 PLANUNGSERFORDERNIS, PLANUNGSZIELE SOWIE RECHTSLAGE	5
1.1 Planungserfordernis und Planungsanlass	5
1.2 Planungsziele	5
1.3 Rechtslage / Verfahren	6
2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	7
2.1 Plangeltungsbereich	7
2.2 Topografie, Beschaffenheit des Geländes	7
2.3 Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen	7
2.4 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur	8
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	8
3.1 Landesplanung	8
3.2 Regionalplanung	9
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Landschaftsplan	10
4 UMWELTBELANGE	10
4.1 Altlasten	10
4.2 Altbergbau / Hohlraumgebiete	11
4.3 Artenschutz	12
4.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung	12
4.5 Hochwasserschutz	12
4.6 Schallschutz	13
5 ERSCHLIESSUNG	13
5.1 Verkehrserschließung	13
5.2 Ver- und Entsorgung	14

6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)	15
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
6.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	18
6.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	18
6.6	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)	18
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	19
6.8	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 44 BNatSchG)	19
6.9	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	21
6.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	21
6.11	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	21
7	KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)	22
7.1	Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	22
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 UND 6A BAUGB)	23
8.1	Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 8 und 9 SächsWaldG)	23
8.2	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 u. § 73 SächsWG, §§ 76 - 78a WHG)	23
8.3	Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 24 SächsWG)	23
9	HINWEISE	23
10	FLÄCHENBILANZ	24
11	GUTACHTEN / QUELLEN	25
TEIL II – UMWELTBERICHT		26
ANHANG		27

TEIL I - BEGRÜNDUNG

0 VORBEMERKUNG

Die Stadt Dohna liegt ca. 15 km südöstlich der Landeshauptstadt Dresden zwischen der Kreisstadt Pirna und Dippoldiswalde und hat ca. 3081 Einwohner (Stand 31.12.2019). Durch Dohna fließt der Fluss Müglitz, ein Gewässer I. Ordnung. Dohna gehört zum Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge und ist nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 als Verdichtungsraum zum Oberzentrum Dresden und Mittelzentrum Pirna ausgewiesen. Die Stadt verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland.

Mit der Gemeindegebietsreform in Sachsen wurden 1994 die Orte Köttewitz und Krebs eingemeindet. 1999 kamen dann auch die Dörfer Meusegast und Röhrsdorf zur Stadt Dohna.

Seit dem 1. Januar 2000 bildet die Stadt Dohna mit der Nachbargemeinde Müglitztal die Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal.

Das Plangebiet liegt am Schnittpunkt der Weesensteiner Straße und des Müglitz-Bogens. Das Tal der Müglitz ist an dieser Stelle geprägt von gewerblichen und industriellen Betrieben. Auf der linken Uferseite der Müglitz stehen überwiegend die alten Industriebauten der ehemaligen Papierfabrik Dohna, die teilweise noch gewerblich genutzt werden. Südlich angrenzend befinden sich entlang der Altenberg Straße weitere Gewerbeflächen (Dresdner Holzhof, Tischerlei, Autowerkstatt, Containerdienst und Betonwerk)

Das Plangebiet selbst ist aktuell zum Teil eine Halde ohne bauliche Anlagen. Die gegenüberliegende Gewerbefläche der Fluorchemie Dohna GmbH befindet sich aktuell in Nutzung.

1 PLANUNGSERFORDERNIS, PLANUNGSZIELE SOWIE RECHTSLAGE

1.1 Planungserfordernis und Planungsanlass

Die Fläche auf dem Gelände der Dohna Chemie GmbH, die sich derzeit als industrielle Brachfläche (Konversionsfläche) darstellt, soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes war mit Altlasten behaftet und wurde in den vergangenen Jahren seit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 2014 entsprechend der im Rechtsplan gekennzeichneten Felder saniert. Die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen wurden abgerissen, damit entsprechend dem geschlossenen Treuhandvertrag eine flächenmäßige Entwicklung im Sinne der geplanten Nachnutzung der Fläche erfolgen konnte.

Um die weitere bauliche Entwicklung des Planungsgebiets vorbereiten zu können, soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weesensteiner Straße“ innerhalb eines Geltungsbereiches von ca. 4,5 ha zum 1. Mal geändert werden.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal (rechtswirksam seit 04/2006) als Gewerbefläche GE 1.22, sowie Grünfläche mit Aufschüttungen dargestellt. Daher wird eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Dohna hat am 19.12.2012 die Änderung und Fortschreibung beschlossen. Die Umsetzung wurde durch die Stadt Dohna und dem gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft am 17.07.2013 beschlossen.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht mit dem Stand 29.07.2022 befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.¹

1.2 Planungsziele

Die Stadt Dohna möchte mit dieser Planung einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft leisten und neben der Ermöglichung von Erweiterungen den Standort Dohna auch für Neuansiedlungen von Gewerbeeinrichtungen attraktiv gestalten. Dies entspricht auch § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem a) die Belange der

¹ 1. Fortschreibung Flächennutzungsplan (FNP) Dohna-Müglitztal, Entwurf in der Fassung vom 29.07.2022

Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und c) die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB sowie des § 1 Abs. 6 BauGB wurden mit der Aufstellung der 1. Änderungen des Bebauungsplans folgende Planungsziele aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin angestrebt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes auf altlastensanierten Konversionsflächen
- Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse durch Versiegelung der ehemaligen Produktionsflächen, um ein mögliches Ausspülen von Schadstoffen aus dem Untergrund in die Müglitz zu verringern
- Schaffung einer Eingrünung des Geländes im Sinne des Landschaftsbildes und des Naturschutzes unter Einbeziehung vorhandener Sträucher, Bewuchs und dadurch Einfügung in die Umgebung
- Sicherung der Erschließung und der Ver- und Entsorgung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden des Weiteren folgende Ziele angestrebt:

- Ermöglichung von Aufschüttungsflächen zur Nivellierung des Geländes und zur Überdeckung der sanierten Altlastenflächen
- Anpassung der bisher festgesetzten Gebäudehöhen
- Änderung der öffentlichen in eine private Verkehrsfläche, Reduzierung von Erschließungsfläche
- Verlegung des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Landestalsperrenverwaltung sowie als Bewirtschafts- und Rettungsweg zum/vom Solarpark: Der Verlauf des Weges soll zukünftig parallel zur Müglitz und trassengleich mit dem neuen Fuß- und Radweg verlaufen
- Entfall des südlich an die Gewerbegebiete angrenzenden Fußweges
- Erweiterung der bisher festgesetzten Gewerbeflächen von ca. 2,5 ha auf ca. 2,7 ha
- Zulässigkeit der teilweisen Überbauung der verrohrten Bodlitz, daher Anpassung der Baugrenzen (z. B. an geänderte Baugebietsgrenzen)
- Änderung eines Teilbereiches der festgesetzten Waldfläche: Festsetzung einer Grünfläche südlich der Gewerbegebietsflächen
- Sicherung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ‚Wanderweg‘

1.3 Rechtslage / Verfahren

Der Flächennutzungsplan Dohna-Müglitztal ist seit 04/2006 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbe- und Grünlandfläche dargestellt.

Der Plangeltungsbereich ist aufgrund seiner Lage dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB handelt, wurden zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Dohna-Müglitztal wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist ein Umweltbericht erarbeitet worden, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan-Entwurf als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) beigelegt.

2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

2.1 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Dohna unmittelbar an der K8773 / Weesensteiner Straße. Die Müglitz verläuft südlich, zum Teil direkt am Plangebiet entlang.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 857/2, 861, 862, 863/a, 864a sowie Teilflächen der Flurstücke 125, 125/a, 126, 836/a und 857/3 der Gemarkung Dohna und umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans im Norden von Sondergebietsflächen des Solarparks, im Osten von der Weesensteiner Straße, im Süden von dem Fluss Müglitz und im Westen durch angrenzende Wald- und Grünlandflächen. Die Zuwegung von der Altstadt Dohna erfolgt über die Weesensteiner Straße oder fußläufig über den öffentlich gewidmenten Weg ‚Am Winzerberg‘. Ausgehend von der Altenberger Straße führt an der südwestlichen Plangebietsgrenze eine befahrbare Brücke zum Plangebiet

2.2 Topografie, Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände ist aufgrund der vorangegangenen Nutzungen topografisch in verschiedene Bereiche zu gliedern.

Im südwestlichen Bereich des Geländes befindet sich eine Anhydrithalde (sog. Pyramide) mit einer Höhe von ca. 25 m über der mittleren Geländehöhe. Die von Westen bis Osten spannen- de Kernzone des ehemals bebauten Gewerbebetriebes Dohna Chemie ist relativ eben und hö- henmäßig an die Weesensteiner Straße angeschlossen. Im Westen grenzt die Fläche an die bewaldete Zone unterhalb der Burg Dohna. Zwischen den beiden Flächen verläuft ein Wander- weg (Fernwanderweg Görlitz – Greiz). Das zukünftige Geländeniveau soll aufgrund der zukünf- tigen Nutzung für eine Gewerbehalle ohne Höhenversprünge sowie aufgrund eines Hochwas- serrisikos (über HQ 100) ca. 1,5 m über dem Bestandsgelände liegen.

Der prognostizierte Wasserstand bei einem statistisch 100-jährlichen Hochwasser der Müglitz (HQ 100) für das Plangebiet beträgt nach Aussage der Unteren Wasserbehörde des Landrats- amtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 146,40 m über NHN. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist im Planteil nachrichtlich den Angaben des Sächsischen Lan- desamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie übernommen.

2.3 Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen

„Das Gelände der Dohna-Chemie wurde seit ca. 200 Jahren industriell / gewerblich genutzt. Ab 1804 bis ca. 1900 befand sich eine Lederfabrik mit Gerberei und verschiedenen Fabrik-, Dampfessel- und Dampfmaschinengebäuden am Standort. Seit 1903 wurde das Gelände durch die chemische Industrie als Produktionsstandort, aber auch zur Ablagerung von Reststoffen (Halden) genutzt. Seit 1991 wurde und wird ein Teil des ehemaligen Betriebsgeländes durch die heutige Fluorchemie weiter genutzt. Auf dem Reststandort (westlicher Teil) verfiel nach Betriebseinstellung 1991/92 die Bausubstanz zusehends.“² In den Gebäuden herrschte zum Teil Einsturzgefahr. Das Gelände wurde mit einem einfachen Zaun gesichert. Im Süden und an mehreren Stellen im Westen und Norden hatten sich über Jahre hinweg verschiedene Grünlandflächen durch Sukzession entwickelt, die soweit möglich in die Nachnutzungskonzeption einbezogen wurden. Alle Gebäude wurden auf dem Gelände abgebrochen. Die Altlastensanierung des Altstandortes auf den Flurstücken 125a, 861 und 857/2 der Gemarkung Dohna erfolgte zielgerichtet und wurde behördlich bestätigt.³

Im Osten der angrenzenden Weesensteiner Straße befindet sich die Firma Fluorchemie Dohna GmbH, die als sog. Störfallbetrieb eingestuft ist. Die Landesdirektion Sachsen wurde bezüglich Notfallbetriebs der Fluorchemie gehört.

² sh. Sanierung Dohna – Chemie in: <https://www.landratsamt-pirna.de/altlasten.html> (Stand: März 2021)

³ Landratsamt, Referat Abfall/Boden/Altlasten (2021): AKZ 87210010 Dohna-Chemie GmbH – Bestätigung zum Sachstand nach erfolgter Sanierung

Die dort zum Einsatz kommenden Stoffe haben besonders im Hinblick auf die Atemwege Gefahrenpotenzial. Nach der Störfallverordnung ist es ein Betrieb der oberen Klasse und hat somit erweiterte Pflichten. Im Bezug auf die Bebauungsplanänderung liegt im Plangebiet jedoch keine schutzwürdige Nutzung nach § 3 Abs. 5d BImSchG vor. Demnach gilt in dem Bereich kein Abstandsgebot.

Im Westen grenzt der Wald des Burgberges sowie im Süden der Fluss Müglitz an das Plangebiet. Im Norden grenzt die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet ‚Solar‘ dargestellte Fläche an den Änderungsbereich. Auf dieser Fläche werden aktuell Photovoltaik-Anlagen betrieben. Die Nutzung entspricht somit der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.4 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Weesensteiner Straße. Derzeit wird die Fläche über eine Zufahrt von der Weesensteiner Straße aus angebunden.

Das Gelände war bis 1991 an das Mediennetz der Enso Netz GmbH, sowie dem örtlichen Abwassersystem der Stadt Dohna angeschlossen. Die Leitungen sind auf dem Gelände verblieben und vom öffentlichen Netz getrennt. Die Abwasserschächte sind überwiegend zerstört bzw. verschüttet. Daher ist das Gelände medienseitig neu zu erschließen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit dem 31.08.2013⁴, setzt den Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen.

Die Stadt Dohna befindet sich gemäß LEP im Verdichtungsraum (Grundsatz G 1.2.1) des angrenzenden Oberzentrums Dresden und des angrenzenden Mittelzentrums Pirna sowie im Überschneidungsbereich der Mittelbereiche Dresden und Pirna.⁵ Dohna befindet sich des Weiteren an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Prag – (Pirna) – Dresden.

Verdichtungsräume sollen nach Grundsatz G 1.2.1 in ihren Potenzialen für Innovation und Wachstum als überregional bedeutsamen Leistungsträger weiter gestärkt werden. Durch die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung sollen dabei auch die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert werden.

Gemäß Grundsatz G 2.3.1.1 sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe beitragen. Nach Grundsatz G 2.3.1.2 sollen bedarfsgerechte gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet an das großflächige bergrechtliche Erlaubnisfeld "Erzgebirge" zur Aufsuchung von sonstigen Rohstoffen (Erzen) grenzt. Aufgrund der Maßstäblichkeit und des Detailierungsgrades der Raumordnung ist hier eine gewisse Unschärfe gegeben. Es ist möglich, dass sich einschränkende Nutzungsbedingung aus dieser Bergbauberechtigung ergeben können. Derzeit sind Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.⁶

Mit der vorliegenden Planung werden in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes sowie eine angemessene Erweiterung geschaffen.

⁴ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

⁵ Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013

⁶ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (13.07.2021)

3.2 Regionalplanung

Die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung⁷ in der Fassung des Entwurfs für den Satzungsbeschluss am 24.06.2019 weiter ausgeformt. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

- Einstufung in landschaftsräumliche Gliederung Nr. 20 – östliches Erzgebirgsvorland, Hügelland (Karte 23)
- Gebiet grenzt im Norden an Flächen für Photovoltaikanlagen
- Gebiet liegt im Vorranggebiet für Hochwasserschutz, Funktion Abfluss (Kap 4.1.4, Karte 4)
- Gebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz, Funktion Anpassung von Nutzungen - mittlere Gefahr (Kap 4.1.4, Karte 4)
- Die Müglitz ist regionaler Schwerpunkt der Fließgewässerrenaturierung (Kapitel 4.1.1, Karte 5)
- Gebiet grenzt an das Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz (Kapitel 4.1.1, Karte 13)
- Gebiet liegt außerhalb des sichtexponierten Elbtalbereiches (Kapitel 4.1.2, Karte 14)
- Gebiet liegt in einer harten Tabuzone für Windpotenzialflächen (Kapitel 5.1.1, Karte 15)
- Nördlich des Geltungsbereiches liegt der unter Denkmalschutz stehende Altstadtbereich.

Im südlichen Teil des Plangebietes grenzt das Areal an die Müglitz. Diese Fläche ist als festgesetztes Überschwemmungsgebiet (gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG) in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Ausweisung von festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist für den vorbeugenden Hochwasserschutz von großer Relevanz. Besonders im Hinblick auf das steigende Risiko von Starkregenereignissen und Extremwetterlagen müssen planerische und fachliche Vorkehrungen getroffen werden, um Schäden zu minimieren. Daher wird auch bei dieser Planung der vorbeugende Hochwasserschutz in der Planung berücksichtigt.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Nielas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Bei dem planungsgegenständlichen Areal handelt es sich um eine Konversionsfläche der Dohna Chemie GmbH. Zur historischen Siedlungsstruktur der Stadt Dohna besteht eine räumliche Distanz sowie eine grünordnerische Abtrennung von etwa 150 m. Raumbedeutsame Maßnahmen dürften den Landschaftscharakter nicht erheblich beeinträchtigen bzw. grundlegend verändern.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes hinreichend Rechnung getragen.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal (rechtswirksam seit 04/2006) als Gewerbefläche GE 1.22, sowie Grünfläche mit Aufschüttungen dargestellt. Daher wird eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Stadtrat Dohna hat am 19.12.2012 die Änderung und Fortschreibung beschlossen.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht mit dem Stand 29.07.2022 ist derzeit im Genehmigungsverfahren. Die Ausweisungen für den Geltungsbereich umfassen GE-Flächen, Flächen für Aufschüttungen, Flächen für Wald und für Landwirtschaft am Müglitzufer.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes weicht zum Teil mit den Darstellungen in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ab und kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel geändert werden. Der Bebauungsplan muss jedoch zur Genehmigung eingereicht werden.

⁷ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge
2. Gesamtfortschreibung in der Fassung des Entwurfs zum Satzungsbeschluss 2019

3.4 Landschaftsplan

Der zur 1. Fortschreibung des FNP gehörige Landschaftsplan übernimmt für den Geltungsbereich in Karte K.09 "Entwicklungsmaßnahmen" (Stand 29.07.2022) die Bestandsnutzungen Gewerbe, Ruderalfluren und Wald. Entwicklungsabsichten sind nicht vorgeschlagen.

4 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen; soweit erforderlich erfolgt eine Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Umweltbericht wird im nächsten Planungsschritt der Begründung gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil II beigelegt.

Bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurden folgende Fachplanungen und Gutachten erarbeitet, die den Änderungsbereich betreffen:

- Altlastensanierungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Prüfung und Hinweise)
- Schallmissionskontingentierung

Im weiteren Planungsverlauf werden folgende erforderlichen umweltbezogenen Vorgaben ermittelt und ggf. erneuert:

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet 43e „Müglitztal“
- Planung der erforderlichen externen Ersatzaufforstung
- Überarbeitung der Eingriff-/Ausgleichbilanzierung
- aktualisierte Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit
- Überarbeitung der grünordnerischen Festlegungen und Hinweise
- Übersicht über den Umsetzungsstand der grünordnerischen / artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Bereits vorliegende Untersuchungsergebnisse werden im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) beschrieben bzw. sind im gebotenen Umfang in den Festsetzungen des Planentwurfes bereits berücksichtigt.

4.1 Altlasten

Durch die ehemalige gewerbliche und industrielle Nutzung ist es auf der Liegenschaft zu Schad- Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser gekommen. Im Zeitraum 1997 – 2013 wurden umfangreiche Untersuchungen und Planungsmaßnahmen zur Altlastensituation vorgenommen.

„Im Boden wurden umfangreiche Belastungen insbesondere mit LHKW, Arsen, Fluorid, Schwermetallen und PAK festgestellt. Als Hotspots wurden die ehemalige Holzschutzmittelanlage (Sanierungszone SZ I) und das ehemalige Chloroformtanklager (Sanierungszone SZ III) lokalisiert.

Um die Fläche trotz dieser Belastungen wieder nutzbar zu machen, erfolgte eine Überarbeitung des Nutzungskonzepts durch die Dohna-Chemie GmbH und mündete in den B-Plan-Beschluss der Gemeinde Ende des Jahres 2014 zum „Gewerbegebiet Weesensteiner Straße“. (...) Als Voraussetzung für eine nachfolgende gewerbliche Nutzung ist die Sanierung der SZ I und SZ III sowie die Sicherung der Bodlitz festgeschrieben.“⁸

Ziel der Sanierung war die Beseitigung von Boden- und Grundwasserbelastungen, die eine Gefahr für die am Standort relevanten Schutzgüter Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser darstellen. Die maximale Ausbohrtiefe betrug 8,90 m (GLB 202).

Seit Februar 2014 erfolgte der Rückbau und Abriss der ehemaligen Bestandsgebäude und Nebenanlagen. Diese Maßnahmen wurden umfänglich fertiggestellt. Ehemals befestigte Flächen,

⁸ sh. Sanierung Dohna – Chemie in: <https://www.landratsamt-pirna.de/altlasten.html> (Stand: März 2021)

Wege und Plätze innerhalb des Betriebsgeländes wurden gemäß den getroffenen Festlegungen aufgearbeitet.

„Im gesamten Bereich des ehemaligen Chloroformtanklagers und der Kältemittelanlage wurden im Zeitraum von Oktober 2015 bis Januar 2016 fast 280 Großlochbohrungen mit einem Durchmesser von 1,5 Metern bis in maximal 8,6 m Tiefe abgeteuft. Dies bedeutet allein für diesen Teilbereich der Gewerbefläche die umweltgerechte Entsorgung des von mehr als 10.500 t belasteten Bodens und Abbruchmaterials.

Im Anschluss an diese Sanierungsarbeiten schloss sich die Neuverlegung der Bodlitz vom Zulaufschacht auf dem Betriebsgelände bis zur Mündung in die Müglitz an. Aufgrund eingefallener Schächte und unbekannten Verlaufs auf dem Betriebsgelände wurde ein paralleler Neubau favorisiert. Aufgrund des sehr hohen Grundwasserstandes wurden alle Tiefbauarbeiten durch Wasserhaltungsmaßnahmen und einer Abstomsicherung begleitet. In diesem Rahmen wurden zusätzlich zu den Bodendekontaminationsmaßnahmen über 16.000 m³ belastetes Grundwasser gereinigt und abgeleitet.

Zum Schutz der Bauausführenden und Anwohner erfolgte während der gesamten Sanierungsarbeiten eine Überwachung der Luft auf LHKW. So konnten bei ansteigenden Werten umgehend Maßnahmen, wie zeitweise Räumung bestimmter Bereiche und Betreiben eines Fogsystems, eingeleitet werden.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen für die Bodlitz und den Eintragsbereich Chloroformtanklager / Kältemittelanlage konnten im Juni 2016 abgeschlossen werden. Des Weiteren wurde im Rahmen der Gefahrenabwehr ein offener Teerbereich von 205 m² in der Nähe der Müglitz und der Chromatkeller in der ehemaligen Holzschutzmittelanlage mit saniert.“⁹

Schließlich konnten die Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2020 als abgeschlossen bestätigt werden.¹⁰ Im Bereich des ehemaligen Chloroformtanklagers (Sanierungszone III) und der Gebäude D 20/23 gibt es aufgrund von im Boden verbliebenen Restbelastungen Einschränkungen zur Bebaubarkeit in Teilen des Gewerbegebietes, die im Planentwurf berücksichtigt wurden. Des Weiteren sind die Bereiche SZ III, K5 und das Grund- und Oberflächenwasser noch immer mit Schadstoffen belastet. In diesem Zusammenhang wird empfohlen für zu überbauende Bereiche eine gasdichte Gebäudesohle herzustellen. Die gesamten belasteten Teilbereiche sollten dabei abgedichtet werden und eine Randschürze vorgesehen werden, die mit mindestens 1,5 m Sicherheitsabstand das Austreten belasteter Bodenluft verhindert.¹¹

Bei der Planung von Bau- und Pflanzmaßnahmen sind eventuell vorhandene Bodenkontaminationen zu beachten, um insbesondere die Schaffung bzw. die Erhaltung von gesunden Arbeitsverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB zu erfüllen.

4.2 Altbergbau / Hohlraumgebiete

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich mehrere Halden, welche vermutlich durch die Aufbereitung von Flussspat aus dem Harz (u.a. Herzogschacht) entstanden sind. Die Beschaffenheit der Halden sollten im Zuge der Baumaßnahmen und bei der Gründung von Bauwerken Berücksichtigung finden.

Im Bereich der nördlich angrenzenden Halde ist eine Luftschutzanlage der Rütgerswerke AG aus dem II. Weltkrieg bekannt. Detaillierte Informationen über den Umfang und den Zustand des Objektes liegen ebenfalls nicht vor.

Hinweise über Schadensereignisse an der Halde (Böschungsrutschung u.ä.) oder Verbruchererscheinungen der alten Luftschutzanlage sind uns bisher nicht bekannt.

Konkrete Vorhaben im Bereich der Halden bzw. der Luftschutzanlage sind im Vorfeld mit dem Oberbergamt abzustimmen.

⁹ ebd.

¹⁰ sh. LRA, Referat Abfall/Boden/Altlasten (2020): Schreiben vom 19.03.2020, 09.07.2020 und 03.08.2020 und 13.07.2021

¹¹ Spiekermann Ingenieure GmbH (2023): Stellungnahme zum Sachstand der vom Standort ausgehenden Gefährdung für Schutzgüter, Dresden.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues bzw. möglicher bergbau- oder hohl-raumbedingter Schadensereignisse ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

4.3 Artenschutz

In die 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die im Geltungsbereich befindlichen artenschutzrechtliche Festsetzungen übernommen, sofern diese bis heute noch nicht umgesetzt wurden bzw. dauerhaft zu sichern sind. Diese wurden auf Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (2013) erarbeitet. Wie unter Punkt 4 beschrieben, erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung, die die Planung hinsichtlich des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 - 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz) prüft. Sie hat das vorrangige Ziel, artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und Konzepte zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminderung aufzuzeigen.

Der Geltungsbereich ist Lebensraum verschiedener Artengruppen. Zu den durch die Planung betroffenen Artengruppen zählen Fledermaus- und Vogelarten, sowie die streng geschützte Art der Zauneidechse.

Folgende Artenschutzmaßnahmen wurden festgesetzt und werden in Punkt 6.8 näher beschrieben:

- Sicherung des Erhaltungszustandes der Zauneidechse - Kompensationsmaßnahme (A1)
- Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse – Kompensationsmaßnahme (A2)
- Vermeidungsmaßnahme Beleuchtung
- Einfriedungen

4.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung

Aufgrund der altlastenbedingten Restbelastungen ist ein Versickern auf dem Gelände der ehemaligen Produktionsstätte (Flurstücke 857/2 und Teilfläche von 125 a) nicht möglich. Auch Unterkellerungen im Boden und Regenrückhaltebecken sind damit ausgeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen der Gebäude und befestigten Flächen im Bereich des Gewerbegebietes ist daher örtlich zusammenzuführen und über Sammler in die Müglitz abzuleiten. Die Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers (z. B. im Zusammenhang mit Dach- oder Fassadenbegrünungen ist grundsätzlich zulässig und wird im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht.

Der öffentliche, straßenbegleitende Regenwasserkanal der Weesensteiner Straße ist bei starken Regenfällen ausgelastet. Das dort geführte Wasser, wird ebenfalls südlich in die Müglitz eingeleitet. Daher kann das auf den versiegelten, privaten Flächen des Plangebiets anfallende Regenwasser über das Grundstück direkt in die Müglitz geleitet und sollte nicht an den ohnehin ausgelasteten Kanal angeschlossen werden. Für die Leitung von gesammeltem Regenwasser sollte jedoch auf die Verwendung der Bodlitz verzichtet werden, um Schäden an dem verrohrten Kanal zu vermeiden.

Für die Einleitung in die Müglitz über die private Abwasseranlage ist vor Satzungsbeschluss eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

4.5 Hochwasserschutz

Im Rahmen der Erstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans wurden ausführliche Recherchen zu bereits erfolgten und geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Müglitz und die daraus entstehenden Veränderungen zur Wasserspiegellage betrieben. Die Flächen des Geltungsbereiches werden durch das Hochwasserkonzept Müglitz nicht beansprucht. Zusammen mit der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) wurden die geplanten Auswirkungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes besprochen. Im Ergebnis wurde u.a. der Gewässerrandstreifen und das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der LTV aufgenommen. Negative Auswirkungen auf Ober-, Unter- oder Anlieger sind nicht zu erwarten.

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz. Die Überschwemmungsgebiete sind von Hochwasserereignissen mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren

(HQ 100) betroffen: HQ 100 entspricht einer Höhe von 146,40 m ü. NHN.

Der Verlauf der Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind die gesetzlich geregelten Verbote des § 78 WHG und § 73 SächsWG einzuhalten.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen innerhalb der Gewerbegebietsflächen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Gemäß § 78 a Abs. 1 Nr. 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des Hochwasserschutzes im Sinne der §§ 6 und 75 WHG entgegenstehen, untersagt.

4.6 Schallschutz

Als Voraussetzung für eine konfliktfreie Entwicklung des Plangebietes wurde im Verlauf der Planung für den seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den entsprechenden Festsetzungen übernommen wurden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans gehen Änderungen der innerhalb des Plangebietes einher, die schalltechnisch eine untergeordnete Bedeutung besitzen. Daher wurden die Emissionskontingente von tags 69 dB(A) / nachts 50 dB(A) für das Gewerbegebiet übernommen.

Schallschutztechnische Änderungen im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf betreffen lediglich die neue Ausfahrt für den Bedarfsfall (Feuerwehr) an der südöstlichen Ecke des Gewerbegebietes. Gegenüber der neu geplanten Ausfahrt befindet sich ebenfalls ein Gewerbegebiet, so dass es hier durch einen erhöhten Fahrverkehr voraussichtlich nicht zu unzulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen wird. Eine aktuelle Lärmbelastung des Plangebietes besteht nur geringfügig durch die Weesensteiner Straße (Kreisstraße K 8773) und Altenberger Straße (Staatsstraße S 178),

5 ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Die äußere Verkehrserschließung des Plangeltungsbereiches ist durch die angrenzende Weesensteiner Straße (Kreisstraße 8773) gegeben. Der Landkreis ist Straßenbaulastträger der K 8773. Mit der geplanten Nutzung des Gewerbegebietes durch ein einziges Unternehmen ist eine neue Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes mit Zufahrt von der Weesensteiner Straße nicht erforderlich. Für die Anbindung an die Weesensteiner Straße wird die Ein- und Ausfahrt mit 6,50 m Fahrbahnbreite / 10,50 Bordabsenkung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen sowie eine weitere Ausfahrt für den Bedarfsfall (Feuerwehr) an der südöstlichen Ecke des Gewerbegebietes geplant.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) für Mitarbeiter, Kunden etc. auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Für Lieferantenfahrzeuge, welche außerhalb der Öffnungszeiten im Gewerbegebiet ankommen, stehen keine Parkmöglichkeiten auf der Kreisstraße zur Verfügung.

Wirtschafts- und Rettungsweg / Fußgänger und Radfahrer

Südlich der Gewerbeflächen wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan ursprünglich festgesetzte Weg mit einer Breite von 3,50 m in Richtung Müglitz verlegt und an das Rad- und Wanderwegnetz der Stadt Dohna angeschlossen. Somit wird kann der private Weg zur Bewirtschaftung des Müglitz-Ufers durch die LTV, als Zuwegung für Versorger und Rettungskräfte zum Solarpark sowie als Wanderweg genutzt werden. Der Höhenunterschied zur Weesensteiner Straße ist mittels Rampe auszugleichen. Die entsprechend festgesetzte mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen werden vor Satzungsbeschluss im Grundbuch dinglich gesichert.

Die LIST GmbH plant aktuell im Auftrag des Freistaates Sachsen entlang der S 178 zwischen Glashütte und Dohna in mehreren Abschnitten eine Radverkehrsanlage. Der vorliegende

Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Weesensteiner Straße‘ tangiert den Planungsabschnitt zwischen Köttewitz und Dohna. Laut Aussage der LfSt können derzeit noch keine belastbaren Aussagen zum geplanten Trassenverlauf der Radverkehrsanlage getroffen und lediglich abgeschätzt werden. Anhand dessen ist festzustellen, dass aus derzeitiger Sicht die Planungsabsichten mit denen des Bebauungsplans nicht negativ berührt sind bzw. nach aktuellem Kenntnisstand keine Konflikte zwischen beiden Vorhaben zu erwarten sind. Die mit 3,50 m Breite ausgewiesenen Flächen mit Geh- und Radfahrerrecht zu Gunsten der Allgemeinheit lassen Alternativrouten im Abschnitt weiter zu. Auch die Möglichkeit, zwischen künftigem Gewerbegebiet und Müglitz einen Weg vorzusehen, ist berücksichtigt.

Die Anbindung der Wege westlich des Geltungsbereiches ist vorgesehen und dementsprechend mit dem Verlauf des Bewirtschaftungsweges in der Planung berücksichtigt. Der im westlichen Plangebiet verlaufenden Wanderweg (Fernwanderweg Görlitz -Greiz: Teil Putzkau – Glashütte) ist öffentlich gewidmet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Nordöstlich des Plangebiets an der Weesensteiner Straße / Reppchenstraße sowie Am Markt bestehen derzeit Anschlüsse an das regionale Liniennetz. In ca. 200 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Reppchenstraße, der Linien 201 (Heidenau – Burkhardswalde – Glashütte), 202 (Heidenau – Maxen – Mühlbach) sowie die Line B (Stadtverkehr Heidenau Bahnhof – Dohna – Gorknitz – Röhrsdorf – Borthen). Die Haltestelle Am Markt in etwa gleicher fußläufiger Entfernung wird zusätzlich zu den oben genannten Linien von der Linien 204 (Pirna – Dohna – Röhrsdorf – Liebstadt) und A (Stadtverkehr Heidenau Bahnhof - Hp Süd - Dohna - Großsedlitz – Heidenau) bedient.

5.2 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Für die Nutzung als Gewerbegebiet wird innerhalb des Plangebietes eine neue Erschließung der technischen Medien im Bereich der Erschließungsstraße hergestellt und mit den Medienträgern abgestimmt.

Trinkwasser / Abwasser

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung über das öffentliche Leitungsnetz in der Weesensteiner Straße ist möglich. Voraussetzung für die Erschließung ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen dem ZVWV und dem Grundstückseigentümer bzw. Erschließungsträger.

Eine Nutzung des Grundwassers ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da auch nach den Sanierungsarbeiten Restbelastungen vorliegen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen im Bereich der Gewerbefläche ist örtlich zusammenzuführen und wie in Pkt. 4.4 erläutert, nicht über den Umweg des Regenwasserkanals in der Weesensteiner Straße, sondern direkt über Sammler und einen ausreichend dimensionierten Stauraumkanal gedrosselt in die Müglitz abzuleiten. Damit erfolgt auch eine Entlastung der Gewässer bei Starkregenereignissen. Diese Verfahrensweise erfüllt auch die wasserrechtlichen Anforderungen gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 70 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG).

Aufgrund der Bodenkontamination ist ein Versickern auf dem Gelände der ehemaligen Produktionsstätte (Flurstücke 857/2 und Teilfläche von 125 a) nicht möglich. Das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abgestimmt.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser von Gebäuden und baulichen Anlagen im Bereich des Geltungsbereiches ist örtlich zusammenzuführen und an die neue Sammelleitung innerhalb der Erschließungsstraße anzuschließen. Die Medienverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten und wird an das Versorgungsnetz der Medienträger in der Weesensteiner Straße angeschlossen.

Löschwasser

Das Löschwasser von 96 m³/h kann über Hydranten im Umkreis sichergestellt werden. Bei Mehrbedarf (über 96 m³/h) sind die Voraussetzungen für die Bereitstellung des Mehrbedarfes durch den jeweiligen Bauherrn zu schaffen.

Abfallentsorgung

Die Sammlung von Abfällen erfolgt innerhalb der Gewerbegebietsfläche.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte bauliche Entwicklung zu schaffen.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht auch der Flächendarstellung in der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Gewerbegebiete

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung von Gewerbegebieten eröffnet eine große Bandbreite an Nutzungen im Plangebiet, womit gute Ausgangsbedingungen für eine Weiterentwicklung des Standortes geschaffen werden. Entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Für die Ausübung freier Berufe sind in Gewerbegebieten sowohl Räume als auch Gebäude generell zulässig (§ 13 BauNVO).

Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Emissionskontingente

Die Emissionskontingente L_{ek} nach Nr. 3.7 der DIN 45691 (tags 6.00 – 22.00 Uhr und nachts 22.00 – 6.00 Uhr) wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und für die gesamte Gewerbefläche festgesetzt:

Teilfläche	Emissionskontingent	
	L_{ek} in db(A)	
	tags	nachts
GE	69	50

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird nach § 1 Abs. 4 BauNVO - Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen - festgesetzt, dass im gesamten Bereich des Gewerbegebietes die oben beschriebenen Emissionskontingente einzuhalten sind.

Die ermittelten und festgesetzten Schallleistungspegel sind für eine übliche Gewerbenutzung gemäß ihrer Einstufung geeignet.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 abs. 5 BauNVO)

Für die Aufstellung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO kann eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erfolgen. Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Errichtung von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausdrücklich ausgeschlossen, mit dem Ziel ein zu hohes Verkehrsaufkommen sowie übermäßige Lärmbelastungen zu verhindern. Im Übrigen sind die Nutzungen nicht mit der in den Planungszielen verfolgten Entwicklung vereinbar sind.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Wohnungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit wird sichergestellt, dass die verfügbare Fläche durch Betriebe

belegt werden kann, die auf eine Lage in Gewerbegebieten angewiesen sind und sich somit der stadtplanerisch angestrebte Gebietscharakter entwickeln kann.

Ein genereller Ausschluss von Gewerbebetrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, erfolgt nicht. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wäre dies problematisch, weil in Abhängigkeit vom konkreten Risikopotential eines Betriebes unterschiedliche Sicherheitsabstände bzw. -anforderungen einzuhalten sind. Die städtebauliche Begründung dieses abstrakten Falles könnte sich deshalb nur auf alle der Störfallverordnung unterliegenden Betriebe beziehen und damit als unverhältnismäßige Einschränkung der Grundstücksnutzung angesehen werden. Die Zulässigkeit einer konkreten Betriebsansiedlung ist in dem hierfür gegebenenfalls durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG unter Berücksichtigung des Leitfadens KAS-18 zu prüfen und kann deshalb auch diesem Verfahren überlassen bleiben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt bestimmt. Die nach Maßgabe der städtebaulichen Ziele getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Terrassen und Wege sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis GRZ 0,8 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO können im Bebauungsplan von dieser Regelung abweichende Festsetzungen getroffen werden. Aufgrund von Restbelastungen im Boden wird für das Gewerbegebiet abweichend von § 17 BauNVO die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 1,0 zugelassen. Ziel ist eine möglichst hohe Versiegelung der ehemaligen Produktionsflächen.

Einschränkung der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind aufgrund der möglichen Restbelastungen im Boden Unterkellerungen ausgeschlossen.

Gebäudehöhen



Abb. 1: Sichtbezug von der Altenberger Straße in ca. 300 m Entfernung zur Weesensteiner Str. (festgesetzte Gebäudehöhe im rechtskräftigen Bebauungsplan rot dargestellt, geänderte festgesetzte Gebäudehöhe grün dargestellt)

Die Höhe baulicher Anlagen setzt den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Für das Gewerbegebiet wird die Gebäudehöhe von maximal 15,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die maximale Höhe für Gebäude gilt einschließlich aller technischer Anlagen auf den Dächern. Ausnahmen sind nicht formuliert. Auf-

grund der Lage des Gewerbegebietes, der topografischen Einbindung innerhalb des Geltungsbereiches und der umliegenden Bebauung sowie der Festsetzung zur Fassadenbegrünung ist eine städtebaulich verträgliche Eingliederung im Orts- und Landschaftsbild gegeben. Zur Überprüfung der Erhöhung der Gebäudehöhe im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Studie¹² zu relevanten Sichtbezügen erstellt, um die Wirkung der Gebäudehöhen auf das Ortschaftsbild abschätzen zu können. Im Ergebnis der Studie und in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege kann bei der zulässigen Erhöhung der Gebäude von einem verträglichen Maß ausgegangen werden, so dass für das Ortsbild keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wurde die durchschnittliche Bestandshöhe der Gewerbefläche herangezogen. Diese Bezugshöhe liegt 5 cm über der Wasserspiegellage des HQ 100 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz.

Folgende Bezugshöhe wird festgesetzt:

Gewerbegebiet: 146,45 m über NHN (im DHHN2016)

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 1,50 m über dem Höhenbezugspunkt von 146,45 m ü. NHN festgesetzt, mit dem Hintergrund, die Fundamente der Gebäude innerhalb der Schichtdicke der Auffüllung einzuordnen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegt somit bei 147,95 m ü. NHN und damit 1,55 m höher als die Wasserspiegellage des HQ 100.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Eine Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich, um den zukünftigen Gewerbetreibenden die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu belassen.¹³ Aufgrund der festgesetzten Fassadenbegrünung sowie der Regelungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, die aber durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A - Planzeichnung) festgesetzt. Das Ziel ist es, eine flexible Gestaltung der Anordnung von Gebäuden und Anlagen zu ermöglichen. Der Abstand zwischen Baugrenze und angrenzenden Verkehrs- bzw. Grünflächen beträgt mind. 5,0 m.

Mit der Festsetzung dieses Baufeldes wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert.

Gemäß § 4 Abs. 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) ist zu beachten, dass ein Gebäude auf mehreren Grundstücken nur zulässig ist, wenn rechtlich gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes widersprechen. Mit den Bauantragsunterlagen ist daher der Nachweis zu erbringen, dass es sich bei den Flurstücken 857/2, 861, 862, 863/a, 864/a, 125, 125/a, 126, 836/a und 857/3 der Gemarkung Weenstein um ein Buchgrundstück i. S. des Grundbuchrechts (Eintragung unter einer gleichen laufenden Nummer im gleichen Grundbuch) handelt, da hier eine Bebauung auf mehreren Grundstücken geplant ist. Alternativ kann im Vorfeld eine Grundstücksvereinigung vollzogen werden.

Auf dem Flurstück Nr. 125a ist gemäß § 25 SächsWaldG ein Waldabstand zu berücksichtigen. Durch das Vorhandensein des öffentlich gewidmeten Weges (Am Winzerberg) und dem Gewerbegebiet ist ggf. eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandes von Gebäuden zum Wald möglich, da der Waldbesitzer zum öffentlich gewidmeten Weg einen ver-

¹² Visualisierung ‚Gewerbegebiet Weesensteiner Straße‘ (2021)

¹³ vgl.: Fickert/Fieseler (2023): Baunutzungsverordnung – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, 14., überarbeitete Auflage, Rn. 26 zu § 22 (S. 1547)

kehrssicheren Zustand gewährleisten muss und somit das dahinterliegende Bauvorhaben (Gewerbegebiet) davon bevorteilt wird. Diesbezügliche Ausnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Waldabstandes können von der zuständigen Forstbehörde unter bestimmten, noch zu klärenden Voraussetzungen genehmigt werden.

Überbauung der Bodlitz

Die Standsicherheit der verrohrten Bodlitz (Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung) ist im Hinblick auf die geplante Überbauung im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen. Dabei ist die Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu begründen und darzustellen. Die Wartungsschächte sind auch für das notwendige Altlastenmonitoring zugänglich zu halten.

Die derzeitige Planung sieht in diesem Bereich lediglich eine Überbauung als überdachte Freifläche vor, die von einem Dach überspannt wird. Für das Dach gelten die festgesetzten Bau Grenzen. Die Zugänglichkeit der Bodlitz zu allen Schächten für Unterhaltungs- und Kontrollarbeiten kann somit gewährleistet werden.

6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Westen des Plangebiets ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wanderweg“ festgesetzt. Der Weg dient darüber hinaus als Zufahrt für die Feuerwehr zum nördlich angrenzenden Sondergebiet ‚Solar‘.

Für die Erschließung der Gewerbefläche wird die nördliche Ein- und Ausfahrt an der Weesensteiner Straße in das Baugebiet mit einer Breite von 6,50 m / Bordabsenkung 10,50 m aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Eine zusätzliche Ausfahrt mit gleicher Ausdehnung ist an der südöstlichen Ecke des Gewerbegebietes für die Umfahrung um den Gewerbebetrieb im Bedarfsfall (Feuerwehreinsatz) vorgesehen. Die jetzt bestehende Zufahrt soll zurückgebaut werden. Damit soll die Entwicklung der vorgesehenen Nutzungen mit einer möglichst hohen Ausnutzung der kostbaren Flächenressource Boden gesichert und dem Verkehr an der Kreisstraße Rechnung getragen werden.

6.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die Flächen mit zu erhaltenden Gehölzbeständen sowie die neu anzulegenden Heckenstrukturen am Rande des Gewerbegebietes als private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen sind zu erhalten und von Lagerung etc. freizuhalten.

Südlich des Gewerbegebietes stellt die festgesetzte Grünfläche im Bereich der Anhydritthalde den nötigen Abstand zur Müglitz und ihrem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sicher.

6.6 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Herstellung des geplanten Gewerbebetriebes ist es erforderlich, dass der Erdgeschossfußboden in einer durchgehenden Ebene ohne Versatz hergestellt wird. Daher werden ausgehend vom bestehenden Gelände bzw. Straßenniveau im Bereich der Zufahrt (ca. 147,55 m ü. NHN) im Nordosten des Plangebietes Aufschüttungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von 147,95 m ü. NHN zugelassen. Dies entspricht einer maximalen Schichtdicke von ca. 1,50 - 2,00 m über dem Bestandsgelände und der festgesetzten Höhe (Maximalwert) der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, so dass ein ebenengleiches und barrierefreies Begehen / Befahren des zukünftigen Gewerbebetriebes ermöglicht wird.

Innerhalb der Auffüllschicht sollen die Fundamente der Gebäude eingeordnet werden. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist ein Standsicherheitsnachweis für die objektkonkrete Hochbauplanung zu erbringen.

Die Auffüllung mit Z0-Material erfolgt zur Herstellung eines Abstandes von mindestens 1 m zum höchsten Grundwasserstand¹⁴. Alle bisher nicht eingebauten Haufwerke sind vor Einbau gemäß EBV, bzw. Bodenmaterial, welches in Grünflächen verwendet werden soll, gemäß neuer Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BBodSchV) zu

¹⁴ vgl. Nachweis Auffüllungen

beprobieren.

Da sich Fläche für Aufschüttungen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz befindet, besteht keine Beeinträchtigung für den Hochwasserschutz.

Zu angrenzenden Grundstücken sind die gesetzlichen Regelungen des § 17 SächsNRG zu beachten. Demnach wird empfohlen, die Aufschüttungen entsprechen der allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Erosion (z. B. Beachtung der zulässigen Böschungswinkel, Stützmauer) zu sichern und mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht abzudecken.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weiterhin werden Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und zur Flächenbefestigung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationseffekte für einzelne Schutzgüter erreicht.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenkontamination ist ein Versickern auf dem Gelände der ehemaligen Produktionsstätte (Flurstücke 857/2 und Teilfläche von 125 a) nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen im Bereich der Gewerbeflächen ist deshalb örtlich zusammenzuführen sowie über Sammler und einen Stauraumkanal gedrosselt in die Müglitz abzuleiten. Auf Grundlage der DWA-102-2 und in Anlehnung an die DWA-M-153 soll der Niederschlagswasserabfluss im Planzustand dem natürlichen Abflussverhalten entsprechen. Ein Drosselabfluss von 15 l/s je Hektar versiegelte Fläche für die Einleitung in die Müglitz darf nicht überschritten werden. Das dafür notwendige Rückhaltevolumen ist nach DWA-A 117 zu berechnen. Das Rückhaltevolumen soll für Regenereignisse der Jährlichkeit $T=10a$ ($n=0,1$) bemessen werden. Es sind die Starkniederschlagsdaten des KOSTRA-DWD 2020 zu verwenden. Die Umsetzung des Rückhaltevolumens ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten planerisch zu ermitteln; der Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Flächenbefestigung

Um ein Abweichen von Aufschüttungen und Bestandsböden zu vermeiden, wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes sämtliche nicht überbaute Flächen gemäß der Festsetzung auszubilden sind: Diese Flächen sind zur Staubbildung voll zu versiegeln, zu begrünen oder mit Schotter/Schotterrasen abzudecken. Unbedeckte und nicht begrünte Flächen anstehender Bodenschichten sind für Winderosion anfälliger und daher sind unzulässig.

Fassadenbegrünung

Die maßgeblichen, öffentlichkeitwirksamen und langen Fassaden des zukünftigen Gewerbegebäudes sollen Fassadenbegrünung erhalten und somit zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Flächeneinfriedungen

Für Einfriedungen besteht grundsätzlich keine Verpflichtung, sondern lediglich die Möglichkeit gemäß § 4 SächsNRG einen Zaun, eine Hecke oder sonstige Grundstücksbegrenzung auf dem Grundstück zu errichten. Zu beachten sind bei Einfriedungen, die bauliche Anlagen darstellen, insbesondere die Vorschriften des öffentlichen Baurechts (vor allem BauGB und SächsBO). Für Einfriedungen pflanzlicher Art sind die Grenzabstände der §§ 9 ff. SächsNRG von Bedeutung.

Zum Schutz von Menschen und deren Gesundheit soll der Kontakt von Passanten und insbesondere Kindern mit dem - mit Sicherheit nicht ausschließbar - restbelastetem Boden oder die Nutzung von Früchten und/oder Pilzen entlang des südlich verlaufenden Weges an der Müglitz verhindert werden.

6.8 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 44 BNatSchG)

Zur Untersuchung der möglichen Auswirkungen der Planung auf den Bestand an verschiedenen Tierartengruppen wurde für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan seinerzeit ein

Artenschutzfachbeitrag erstellt. Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) wurde im Rahmen der Konfliktanalyse beurteilt, ob durch die Änderung des B-Planes die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich einer erheblichen Störung der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten berührt sind. Weiterhin wurde geprüft, ob die Verbotstatbestände der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zutreffen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Planung muss gesichert bleiben. Zu den durch die Planung betroffenen Artengruppen zählen nach bisherigen Wissensstand Fledermaus- und Vogelarten, sowie die streng geschützte Art der Zauneidechse.

Vermeidungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende erforderliche artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahme V1 - Errichten eines Reptilienschutzzaunes

Vermeidungsmaßnahme V2 - Artenschutzrechtliche Kontrolle Zauneidechse

Vermeidungsmaßnahme V3 - Vergrämnungsmaßnahme für Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme V6 - Beleuchtung

Vermeidungsmaßnahme V7 - Einfriedungen

Weitere allgemeine Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vermeidungsmaßnahme V4 - Bauzeitenregelung

Vermeidungsmaßnahme V5 - Ökologische Baubegleitung

Vermeidungsmaßnahme Einfriedungen

Für bauordnungsrechtliche Festsetzungen aus gestalterischen Gründen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, besteht für das Plangebiet keine Notwendigkeit. Es kann unterstellt werden, dass Einfriedungen insbesondere im Gewerbegebiet zum Zweck der Grundstücksabgrenzung und zur Gefahrenabwehr dienen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden auch Regelungen für Einfriedungen aus artenschutzfachlichen Gründen festgesetzt.

Um eine Durchwegung des Plangebiets für Tiere zu ermöglichen, sind Einzäunung grundsätzlich nur als Maschendraht- oder Drahtgitterzäune ohne Sockel herzustellen. Für größere Tiere, die nicht ohne Weiteres durch die Zäune hindurch passen, sind unterhalb der Zäune flache Erdmulden mit einer Tiefe von min. 20 cm im Abstand von min. 45 m herzustellen.

Vermeidungsmaßnahme Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche und fledermausgerechte Beleuchtungen mit Leuchtdioden (LEDs) mit warmweißer Farbtemperatur (keine kalt-weißen LEDs) zulässig. Damit wird unter anderem der Anlockeffekt vermindert. Die Leuchten müssen nach oben abgeschirmt sein, angrenzende Gehölzbestände dürfen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind vollständig gekapselte Gehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Das Anstrahlen von Gebäuden ist nur an der Straßenfassaden zu den das Plangebiet umgebenden Straßen zulässig, um auf den straßenabgewandten Seiten und im Gebietsinneren Störungen von Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln zu vermeiden.

Kompensationsmaßnahmen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die zum Teil bereits umgesetzt wurden. Darunter zählen die Artenschutzmaßnahmen A1 (Winterquartier für Fledermäuse), A3 (Sommerquartier für Fledermäuse) und A4 (Ersatzhabitat für Zauneidechsenpopulation).

Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche A1 (vordem A4) ist entsprechend der Vorgaben eines herpetologischen Spezialisten ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen entwickelt worden. Diese Fläche soll in der vorliegenden Bebauungsplanänderung weiterhin dauerhaft als Offenlandfläche erhalten und gepflegt werden, so dass ein sukzessiver Gehölzaufwuchs verhindert wird.

Als Leitstruktur für Fledermäuse sind innerhalb der Maßnahmenfläche A2 Anpflanzungen von Gehölzen / Sträuchern festgesetzt, die das Einfliegen der Fledermäuse in die Winterquartiere (im Bereich des Solarparks) erleichtern. Die Leitstrukturen der Fledermausleiteinrichtung sind außerdem von Beleuchtung freizuhalten.

Weitere Erläuterungen sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

6.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Nutzer zu belasten sind, wurden als **G1**, **G2** und **G3** differenziert und so in der Planzeichnerklärung deklariert.

Für die Gewässerunterhaltung wird der Weg, der zugunsten der Landestalsperrenverwaltung (LTV) mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, entlang der Müglitz in einem Abstand von 10,00 m (Gewässerrandstreifen) geführt und erstreckt sich über Grundstücke, die im Besitz verschiedener Eigentümer sind. Darüber hinaus ist der Weg zur Bewirtschaftung PV-Anlage nördlich des Plangebietes und für Rettungskräfte zugänglich. Ein abschließbarer Poller sichert den Weg vor unbefugtem Befahren. Grundsätzlich soll der private Weg auch für Fußgänger und Radfahrer benutzbar sein und an das bestehende Wegenetz der Stadt Dohna angebunden werden. Hierfür soll der bestehende Höhenversprung im Zuge der Herstellung des Weges innerhalb dieser Flächen als befahrbare Rampe ausgebildet werden.

Im Bereich des Wanderweges (Am Winzerberg sowie die Wegverbindung zur Ploschwitz Höhe) werden außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ‚Wanderweg‘ private Flächen in Anspruch genommen, die zum einen die Zuwegung zu PV-Anlage zum anderen die Durchbindung des überörtlichen Wanderweges sichern.

Vor Satzungsbeschluss sind die jeweiligen Rechte im Grundbuch dinglich zu sichern.

6.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wurden zum Teil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und den neuen Rahmenbedingungen und Planungszielen angepasst. Im weiteren Planungsverlauf werden diese Festsetzungen gutachterlich verifiziert, angepasst und ggf. überarbeitet.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zum Schutz, Pflege und Erhalt von Natur und Landschaft. Zudem soll eine Grundstückseingrünung erfolgen. Bestehende Gehölzflächen sollen so weit wie möglich erhalten werden; insbesondere die Halde im Süden des Geltungsbereiches mit seinen angrenzenden Grünflächen.

Die Grünordnungsmaßnahmen zielen insgesamt darauf ab, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, den Biotopverbund aufrechtzuerhalten bzw. aufzubauen, das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und den Hochwasserschutz zu sichern.

Heckenpflanzung

Zur Eingrünung des Grundstückes werde zwischen Gewerbegebiet und Weesensteiner Straße Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest, um das Gebiet am östlichen Rand einzugrünen.

Hierzu wird durch Neupflanzung mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² eine ca. 4,5 m tiefen Hecke entwickelt. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Arten der zugeordneten Pflanzliste zu verwenden.

6.11 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die durch die 1. Änderung des B-Planes entfallende Aufforstung im Südteil des Geltungsbereiches im Umfang von 1,69 ha sowie der durch den Bebauungsplan zulässige Eingriff in Boden, Natur und Landschaft muss in Ermangelung geeigneter Flächen im Plangebiet ein externer Ausgleich erbracht werden.

Externe Kompensationsmaßnahme E1 - Anlage von Laub-Mischwald auf dem Flurstück 12/5 der Gemarkung Krietzschwitz, Stadt Pirna

Für einen Teil des zu erbringenden Ausgleichs wird eine Kompensationsmaßnahme mit einer Fläche von 0,4 ha auf dem Flurstück Nr. 12/5 Gemarkung Krietzschwitz, Stadt Pirna, zugeordnet. Die Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 10 SächsWaldG liegt mit Datum

vom 30.07.2021 (AZ 1501/854.42-270-2021.3) vor. Auf der Fläche ist Laub-Mischwald zu entwickeln, der dauerhaft erhalten und fachgerecht gepflegt wird.

Die Ausführung der externen Kompensationsmaßnahme sollte spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des Satzungsbeschlusses erfolgen.

Ökokontomaßnahme

Die Kompensation des verbleibenden Aufforstungsdefizites von 1,29 ha erfolgt mittels Zuordnung zur Ökokontomaßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese, Gemarkung Bärenstein, Flurstück 722/7" auf dem Gebiet der Stadt Altenberg. Die Maßnahme mit einer Gesamtgröße von 6,25 ha wird im Kompensationsflächenkataster (KoKa-Nat) des Landkreises unter der Nummer 628-17-008-WA geführt und wurde mit Schreiben vom 10.12.2018 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Der Vertrag über die Zuordnung der 1,29 ha Kompensationsflächen zum Vorhaben und der Zahlungsnachweis sind dem Landratsamt Sächsische Schweiz als unterer Forstbehörde (LRA SOE, Umweltamt, Referat Forst) vor in Kraft treten der Satzung vorzulegen.

6.12 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bedingtes Baurecht - Kellergeschosse / Unterkellerungen

Eine Untersagung von Kellern wäre aus städtebaulichen Gründen nicht darstellbar. Da aufgrund der Bodenbelastungen mit Restrisiken für gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu rechnen ist, muss vorhabenkonkret der Bau von Kellern vorab geprüft werden. Insofern wird die bedingte Festsetzung getroffen, die Unterkellerungen nicht zulässt, so lange Restbelastungen nachgewiesen werden. Unterkellerungen sind nur mit einer Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde zulässig.

Bedingtes Baurecht - Überbauung der verrohrten Bodlitz

Die derzeitige Planung sieht eine Überbauung der Bodlitz mit einer überdachten Freifläche vor. Die genaue Planung ist ohnehin bauordnungsrechtlich und darüber hinaus insbesondere in diesem Bereich ist im Rahmen des Bauantragsverfahren hinsichtlich von Standsicherheit / Tragfähigkeit nachzuweisen.

Eine Überbauung der Bodlitz (siehe auch Text B - IV. Nachrichtliche Übernahmen - Pkt. 3) ist deshalb erst zulässig, wenn die Standsicherheit der verrohrten Bodlitz und der Zugang zu vorhandenen Revisionsschächten im Bezug zur objektkonkreten Hochbauplanung nachgewiesen und von den zuständigen Behörden (insbesondere untere Wasserbehörde, untere Bodenschutzbehörde und Bauaufsicht) bestätigt worden ist.

Die Stadt Dohna hat grundsätzlich keine Einwände gegen die Überbauung der Bodlitz im Plangebiet unter der Voraussetzung einer abgeschlossenen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Dohna über:

1. Haftungsfreistellung der Stadt Dohna für Schäden, welche durch das Gewässer verursacht werden,
2. Kostenübernahmeerklärung des Grundstückseigentümers für Schäden, welche durch die Überbauung oder Nutzung der Bebauung verursacht werden,
3. Gewährleistung eines ständigen Zugang-/Zufahrtsrechtes zu allen für Unterhaltungs- und Kontrollarbeiten

Der Entwurf der Vereinbarung ist vom Grundstückseigentümer gleichzeitig mit dem Bauantrag vorzulegen. Zur Zustandsdokumentation lässt der Grundstückseigentümer vor Baubeginn und nach Sauende auf seine Kosten die Befahrung der Verrohrung durchführen.

7 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

7.1 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA-Nr. 87210010, "Dohna-Chemie") registriert ist.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen erfolgten nach Eintreten der Rechtskraft des

Bebauungsplans im Jahr 2014 und konnten 2020 als abgeschlossen bestätigt werden. Lediglich im Bereich des ehemaligen Chloroformtanklagers und der Gebäude D 20/23 gibt es Einschränkungen zur Bebaubarkeit des Gewerbegebietes, die im Planentwurf berücksichtigt wurden. Die Überwachung des Sanierungserfolges durch Monitoring wird fortgeführt.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 UND 6A BAUGB)

8.1 Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 8 und 9 SächsWaldG)

Waldabstand

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand ist im westlichen Plangebiet sowie zu Ersatzaufforstungsfläche im Süden nachrichtlich übernommen. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein.

Ausnahmen können von der Baurechtsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Forstbehörde gestattet werden.

8.2 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 u. § 73 SächsWG, §§ 76 - 78a WHG)

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz. Die Überschwemmungsgebiete sind von Hochwasserereignissen mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ 100) betroffen: HQ 100 entspricht einer Höhe von 146,40 m ü. NHN.

Der Verlauf der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist, basierend auf Daten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind die gesetzlich geregelten Verbote des § 78 WHG und § 73 SächsWG einzuhalten.

Ausnahmegenehmigungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

8.3 Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 24 SächsWG)

Der Bodlitz-Kanal als verrohrtes Gewässer mit dem zugeordneten Gewässerrandstreifen von beidseits 5,0 m sowie der Gewässerrandstreifen der Müglitz mit einer Breite von 10,0 m sind nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Für die Gewässerrandstreifen sind die gesetzlichen Regelungen des § 38 Abs. 4 WHG sowie des § 24 Abs. 3 SächsWG zu beachten.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedarf gemäß § 26 SächsWG einer wasserrechtlichen Genehmigung, die bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist.

9 HINWEISE

Auf dem Rechtsplan werden zur Information der Grundstückseigentümer und Bauherren sowie der interessierten Öffentlichkeit Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

Altlasten

Da die zwangsläufig zu beachtenden Belange der Altlasten eine wesentliche Rolle spielen, diese jedoch im planungsrechtlichen Rahmen nur bedingte Festsetzungen getroffen werden können, werden weiterführende Hinweise im Rahmen der textlichen Festsetzungen gegeben:

- Umgang mit belastetem Bodenaushub
- Überbauung gekennzeichnete Sanierungszonen
- Anthropogene Auffüllungen
- Nutzung des Grundwassers

Grundwassermessstellen

Die Erreichbarkeit und Unversehrtheit der bestehenden im Plan nachrichtlich übernommenen Grundwassermessstellen ist für weitere Messungen, insbesondere im Rahmen des Monitorings, zu gewährleisten.

Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden. Die nachfolgend genannten Maßnahmen gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag dienen der Vermeidung der Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:

- Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme V4)
- Ökologische Baubegleitung (Vermeidungsmaßnahme V5)

Radonschutz

Radon ist ein stetig aus dem Boden aufsteigendes radioaktives Gas. Nach dem Rauchen ist das Einatmen von Radon die häufigste Lungenkrebsursache. Radonschutz ist beim Neubau von Gebäuden zu berücksichtigen.

In Radonvorsorgegebieten ist die Wahrscheinlichkeit für erhöhte Radonkonzentrationen in Innenräumen größer, aber auch außerhalb der ausgewiesenen Gebiete sind erhöhte Radonkonzentrationen möglich. Neubauten sind nach § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) so zu errichten, dass ein Zutritt von Radon aus dem Baugrund verhindert oder erheblich erschwert wird. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Es empfiehlt sich auch außerhalb der Radonvorsorgegebiete zusätzliche Schutzmaßnahmen zu prüfen.

Weitere Hinweise werden zu folgenden Themen gegeben:

- Altbergbau / Hohlraumgebiete
- Bodenschutz
- Archäologie / Denkmalschutz
- Kampfmittelbeseitigung
- Löschwasser
- Hochwasserangepasste Bauweise
- Immissionsschutz während der Bauzeit
- Hinweis zu DIN-Normen

10 FLÄCHENBILANZ

<u>Gesamtfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans</u>	ca.	70.390 m ²	(100%)
--	-----	-----------------------	--------

davon:

Sondergebiet „Solar“	ca.	23.250 m ²	(33%)
Gewerbegebiet	ca.	23.740 m ²	(34%)
Verkehrsflächen	ca.	3.190 m ²	(5%)
Grünfläche, privat	ca.	20.220 m ²	(28%)

<u>Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans</u>	ca.	45.200 m ²	(100%)
--	-----	-----------------------	--------

davon:

Gewerbegebiet	ca.	28.570 m ²	(63%)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	ca.	743 m ²	(2%)
Grünfläche, privat	ca.	15.824 m ²	(55%)

11 GUTACHTEN / QUELLEN

Gutachten

Schulz UmweltPlanung (2013): Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Dohna Chemie“ - Entwurf

Spiekermann ingenieure gmbh (2023): Stellungnahme zum Sachstand der vom Standort ausgehenden Gefährdung für Schutzgüter, Dresden

Visualisierung ‚Gewerbegebiet Weesensteiner Straße‘ (2021)

Haß Landschaftsarchitekten (2024): Übersicht über den Umsetzungsstand der grünordnerischen / artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Quellen

Flächennutzungsplan Dohna / Müglitztal, rechtswirksam seit 2006

Flächennutzungsplan Dohna / Müglitztal, Entwurf in der Fassung vom 29.07.2022

Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013):

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung in der Fassung des Entwurfs zum Satzungsbeschluss 2019

Sanierung Dohna – Chemie in: <https://www.landratsamt-pirna.de/altlasten.html> (Stand: März 2021)

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Landratsamt, Referat Abfall/Boden/Altlasten (2020): Schreiben vom 19.03.2020, 09.07.2020, 03.08.2020, 30.11.2020 und 25.05.2021

TEIL II – UMWELTBERICHT

Stadt Dohna

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Weesensteiner Straße"

1. Änderung

Begründung Teil B
Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Planstand:

Entwurf

Durchführung des
Planverfahrens:

Stadt Dohna
Am Markt 11
01809 Dohna

Auftragnehmer:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schloßstraße 14
01454 Radeberg

Bearbeitung:
Stephanie Gude, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr.: 20 R 552

Radeberg, 07.03.2024

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Plangebiet der Änderung	2
1.3	Inhalte der Bebauungsplanänderung	3
1.4	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Bebauungsplanänderung	4
2.1	Methodik, Wirkfaktoren	4
2.2	Schutzgebiete	5
2.3	Schutzgüter	6
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.3.2	Fläche	8
2.3.3	Boden	8
2.3.4	Wasser	10
2.3.5	Klima und Lufthygiene	11
2.3.6	Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung	11
2.3.7	Mensch und menschliche Gesundheit	13
2.3.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	14
2.3.9	Wechselwirkungen	14
2.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	15
2.5.1	Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung	15
2.5.2	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	15
2.5.3	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	16
2.5.4	Auswirkungen auf das Klima, Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels	16
2.5.5	Eingesetzte Techniken und Stoffe	16
2.5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
3	Artenschutzrechtliche Betroffenheit	17
3.1	Bestand	17
3.2	Konfliktanalyse	18
3.2.1	Betroffenheit Fledermäuse	19
3.2.2	Betroffenheit Vogelarten	20
3.2.3	Betroffenheit Zauneidechse	21
3.2.4	Betroffenheit Biber, Fischotter	21
3.3	Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen	22
4	Grünordnung	23
4.1	Ziele	23
4.1.1	Landschaftsgestalterische Ziele	23
4.1.2	Naturschutzfachliche Ziele / Vollzug der Eingriffsregelung	24
4.1.3	Ziele nach Waldrecht	24
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	24
4.3	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	25
4.3.1	Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	26

4.3.2	Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	27
4.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	30
4.4.1	Eingriff.....	31
4.4.2	Kompensation.....	33
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
6	Zusätzliche Angaben.....	35
6.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	35
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	35
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
8	Quellen.....	40

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Überblick über die rechtskräftigen bzw. geplanten grünordnerischen / artenschutzrechtlichen Maßnahmen	26
Tab. 2:	Flächenwert laut rechtskräftigem B-Plan bzw. laut aktuellem Zustand (im erweiterten Geltungsbereich)	31
Tab. 3:	Flächenwert nach Realisierung der 1. Änderung.....	32
Tab. 4:	Kompensationsbedarf in Werteinheiten (WE).....	33
Tab. 5:	Kompensationswerte der externen Maßnahmen.....	33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Rechtskräftiger B-Plan und Bereich der 1. Änderung (rot gestrichelt)	2
Abb. 2:	Sichtbezug von Südosten / Brücke über die Müglitz (rot = festgesetzte Gebäudehöhe im rechtskräftigen B-Plan, grün = neu festgesetzte Gebäudehöhe)	12
Abb. 3:	Sichtbezug von Südosten / Altenberger Straße in ca. 300 m Entfernung (rot = festgesetzte Gebäudehöhe im rechtskräftigen B-Plan, grün = neu festgesetzte Gebäudehöhe)	12
Abb. 4:	Aufforstung Flurstück 12/5 Gemarkung Krietzschwitz, Stadt Pirna	28
Abb. 5:	Zustand der Aufforstung Krietzschwitz, Flst. 12/5 im Juli 2023	29
Abb. 6:	Biotopbestand lt. rechtskräftigem B-Plan / aktuellem Zustand (im erweiterten Geltungsbereich)	31
Abb. 7:	Planzustand Biotope nach Realisierung der 1. Änderung	32

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet liegt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge auf dem Gebiet der Stadt Dohna am Schnittpunkt der Weesensteiner Straße und des Müglitz-Bogens.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) verfolgt die Stadt Dohna das Ziel, Flächen für Gewerbenutzungen auf industriellen Brachflächen (Konversionsflächen) zu schaffen.

Für das Areal liegt ein mit Satzungsbeschluss vom 21.11.2014 geltender Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weesensteiner Straße" mit einer Größe von 7,04 ha vor. Im Zuge dieses B-Plans wurde im Norden des Geltungsbereiches ein Sondergebiet (SO) "Solar" festgesetzt, der Süden des Geltungsbereiches wurde als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Südlich an das GE bis zur Müglitz schließen sich Grünflächen mit tw. Aufforstungen (Waldentwicklung) an. Weiterhin sind Verkehrsflächen, Flächen mit Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsfestsetzungen sowie Artenschutzmaßnahmen ausgewiesen.

Die gesamte Fläche des B-Planes ist als ehemaliger Produktionsstandort für Holzschutzmittel stark mit Altlasten behaftet und wurde in den Jahren seit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans 2014 in Teilbereichen saniert (vgl. Begründung – Teil C Gefährdungsbeurteilung). Die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen wurden abgerissen, damit entsprechend dem geschlossenen Treuhandvertrag eine flächenmäßige Entwicklung im Sinne der geplanten Nachnutzung der Fläche erfolgen konnte. Das Sondergebiet "Solar" im Norden des Geltungsbereiches wurde zwischenzeitlich errichtet.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft einen Teilbereich von ca. 4,5 ha im Südteil des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB sowie des § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans folgende Planungsziele aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin angestrebt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes auf altlastensanierten Konversionsflächen,
- Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse durch Versiegelung der ehemaligen Produktionsflächen, um ein mögliches Ausspülen von Schadstoffen aus dem Untergrund in die Müglitz zu verringern,
- Schaffung einer Eingrünung des Geländes im Sinne des Landschaftsbildes und des Naturschutzes unter Einbeziehung vorhandener Sträucher, Bewuchs und dadurch Einfügung in die Umgebung,
- Sicherung der Erschließung und der Ver- und Entsorgung.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden des Weiteren folgende Ziele angestrebt:

- Ermöglichung von Aufschüttungsflächen zur Nivellierung des Geländes und zur Überdeckung der sanierten Altlastenflächen,
- Anpassung der bisher festgesetzten Gebäudehöhen,
- Änderung öffentliche in private Verkehrsfläche, Reduzierung von Erschließungsfläche,
- Verlegung des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Landestalsperrenverwaltung sowie als Bewirtschaftungs- und Rettungsweg zum/vom Solarpark,
- Entfall des südlich an die Gewerbegebiete angrenzenden Fußweges,
- Erweiterung der bisher festgesetzten Gewerbeflächen von ca. 2,5 ha auf ca. 2,7 ha,

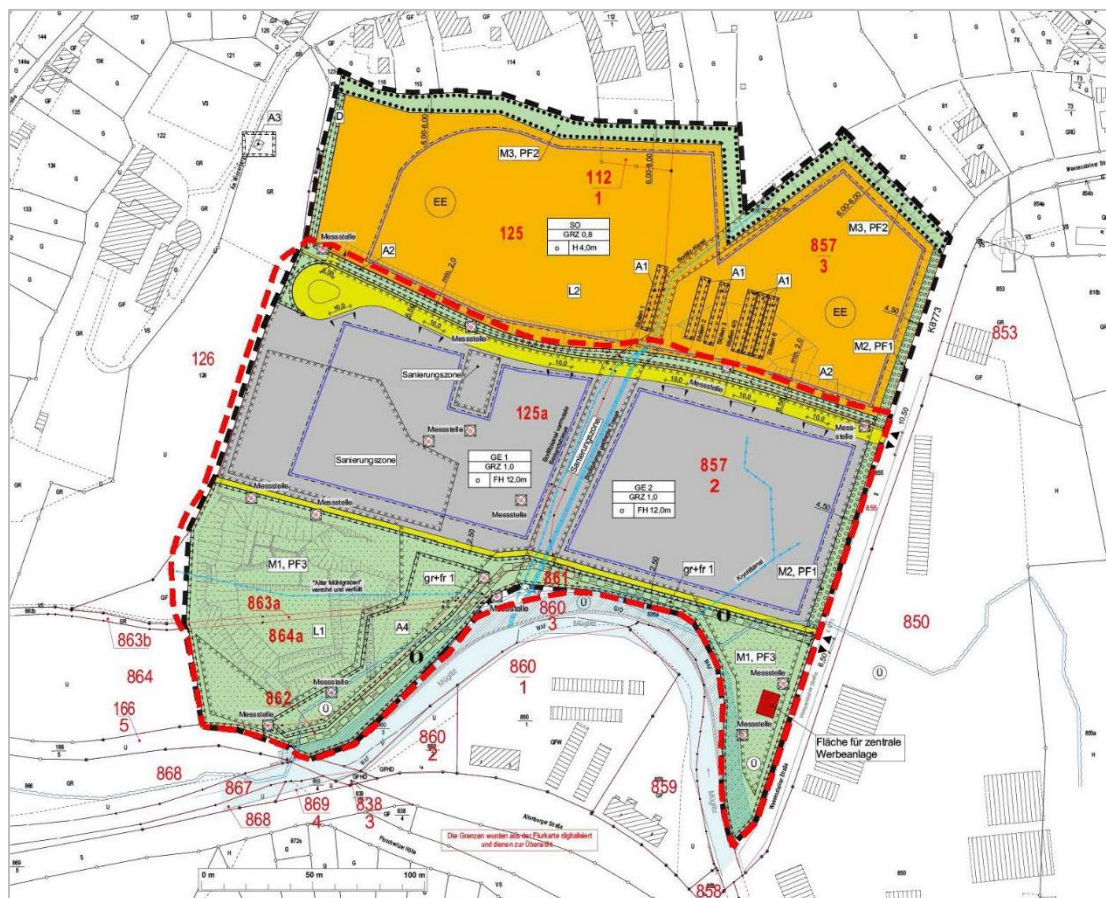
- Anpassung der Baugrenzen (z. B. an geänderte Baugebietsgrenzen),
- Änderung eines Teilbereiches der festgesetzten Waldfläche: Festsetzung einer Grünfläche südlich der Gewerbegebietsflächen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB unterliegt das Vorhaben der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der abschließenden Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Die Aufgaben und Inhalte des Grünordnungsplans sind in § 11 BNatSchG sowie § 1a BauGB geregelt. Es sind die örtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebiets darzustellen. Der Ausgleich möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG) erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

1.2 Plangebiet der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 857/2, 861, 862, 863/a, 864a sowie Teilflächen der Flurstücke 125, 125/a, 126, 836/a und 857/3 der Gemarkung Dohna und umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha. Der bisherige Geltungsbereich des genehmigten B-Planes wird lediglich an der Westgrenze um Teile des Flurstückes 126 (vorhandener Wanderweg) sowie im Süden nahe des Müglitz-Bogens um Teile des Flurstücks 836/a erweitert (0,3 ha).

Abb. 1: Rechtskräftiger B-Plan und Bereich der 1. Änderung (rot gestrichelt)



Begrenzt wird das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans im Norden von Sondergebietsflächen des Solarparks, im Osten von der Weesensteiner Straße, im Süden von dem Fluss Müglitz und im Westen durch angrenzende Wald- und Grünlandflächen. Die Zuwegung erfolgt über fußläufige und befahrbare Waldwege von der Altstadt Dohna, die Weesensteiner Straße und der Altenberger Straße südlich der Gewerbeflächen.

Der Flächeneigentümer (Dohna Chemie GmbH) hat am 14.01.2021 die Einleitung eines Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weesensteiner Straße" bei der Stadt Dohna beantragt, die Beschlussfassung erfolgte am 04.05.2022.

1.3 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trifft u. a. folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiete (GE): GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis 1,0 durch bauliche Anlagen, Wege und Zufahrten; abweichende Bauweise; Firsthöhe 15,0 m
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Wanderweg
- Private Grünflächen
- Flächen für Aufschüttungen (Auffüllungen bis Höhenlage 147,95 m ü. NHN)
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Heckenpflanzungen
- Flächen für Artenschutz-Maßnahmen (Zauneidechse, Heckenstrukturen für Fledermäuse)
- Versickern von Niederschlagswasser ist nicht zulässig, sondern Ableitung in die Müglitz
- Nicht überbaute Flächen sind voll zu versiegeln, zu begrünen oder mit Schotter/Schotterrasen abzudecken.

1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Regionalplan

Die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterrgebirge 2. Gesamtfortschreibung in der Fassung des Entwurfs für den Satzungsbeschluss am 24.06.2019 weiter ausgeformt. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

- landschaftsräumliche Gliederung: Nr. 20 Östliches Erzgebirgsvorland, Hügelland
- Gebiet liegt im Vorranggebiet für Hochwasserschutz, Funktion Abfluss:

Z 4.1.4.2 In Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit den Funktionen „Abfluss“ [...] sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unzulässig, die den Abfluss von Hochwasser bzw. die Herstellung dieser Funktion beeinträchtigen können.

Z 4.1.4.3 In Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Abfluss“ ist auf eine hochwasserneutrale Nutzung hinzuwirken, wenn durch andere Nutzungsarten eine Erhöhung der Hochwassergefahr in besiedelten Bereichen hervorgerufen werden kann.

Z 4.1.4.4 In Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit den Funktionen „Abfluss“ [...] sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unzulässig, die zu einer Inanspruchnahme von Rückhalteraum für Hochwasser führen.

- Gebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz, Funktion Anpassung von Nutzungen (mittlere Gefahr)

G 4.1.4.7 In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sollen die jeweils zulässigen Nutzungen an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. Noch unbebaute Bereiche in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr“ sollen von Bebauung freigehalten werden. Besiedelte Bereiche in diesen Vorbehaltsgebieten sollen bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden.

- Müglitz: regionaler Schwerpunkt der Fließgewässerrenaturierung
- Gebiet grenzt an Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz (entlang der Müglitz):
Z 4.1.1.1 Die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems fungieren.
Z 4.1.1.3 In den Bereichen der Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz, die überlagernd mit Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz festgelegt sind, sind die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen so zu gestalten, dass sie sich mit den Zielen des Hochwasserschutzes vereinbaren und diese unterstützen.
- Gebiet liegt außerhalb des sichtexponierten Elbtalbereiches
- Gebiet liegt in einer harten Tabuzone für Windpotenzialflächen

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

Nördlich des Geltungsbereiches liegt der unter Denkmalschutz stehende Altstadtbereich. Zur historischen Siedlungsstruktur der Stadt Dohna besteht eine räumliche Distanz sowie eine grünordnerische Abtrennung von etwa 150 m. Raumbedeutsame Maßnahmen dürften den Landschaftscharakter nicht erheblich beeinträchtigen bzw. grundlegend verändern.

Flächennutzungsplan

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna / Müglitztal (rechtswirksam seit 04/2006) als Gewerbefläche GE 1.22, sowie Grünfläche mit Aufschüttungen dargestellt. Daher wird eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Stadtrat Dohna hat am 19.12.2012 die Änderung und Fortschreibung beschlossen.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht mit dem Stand 29.07.2022 ist derzeit im Genehmigungsverfahren. Die Ausweisungen für den Geltungsbereich umfassen GE-Flächen, Flächen für Aufschüttungen, Flächen für Wald und für Landwirtschaft am Müglitzufer.

Landschaftsplan

Der zur 1. Fortschreibung des FNP gehörige Landschaftsplan übernimmt für den Geltungsbereich in Karte K.09 "Entwicklungsmaßnahmen" (Stand 29.07.2022) die Bestandsnutzungen Gewerbe, Ruderalfluren und Wald. Entwicklungsabsichten sind nicht vorgeschlagen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Bebauungsplanänderung

2.1 Methodik, Wirkfaktoren

Die Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt schutzgutbezogen in den nachfolgenden Kapiteln. Im Zuge der 1. Änderung des gültigen Bebauungsplanes werden ausschließlich die Umweltauswirkungen betrachtet, welche über die bisher prognostizierten Auswirkungen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weesensteiner Straße" Teil B – Umweltbericht in der Satzungsfassung vom 21.11.2014) hinausgehen.

Die Ausweisungen der 1. Änderung führen zu folgenden umweltrelevanten Wirkfaktoren:

- GE: Vergrößerung der Fläche nach Süden v.a. im Bereich der Anhydrit-Halde ("Pyramide") von 23.750 m² auf 25.600 m² (um 1.850 m²), Herstellung einer ebenmäßigen Höhennivellierung durch Aufschüttung bis auf maximal 147,95 m ü. NHN (max. Schichtdicke 1,5 - 2 m über Bestandsgelände), Firsthöhe 15 m statt 12 m, tw. Überbauung der verrohrten Bodlitz

- Private Grünflächen / Wald: südlich des GE Verzicht auf Ausweisung als Wald aufgrund fehlender Flächengröße, Erhaltung der bestehenden Gehölz- und Vegetationsstrukturen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahme Nr. A 2 Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse: Vergrößerung der Heckenfläche von 810 m² auf 1.730 m² unter Beibehalt der Lage am Nordrand des Änderungsbereiches
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahme Nr. 4 Ersatzfläche für Zauneidechsen: unveränderte Flächengröße mit geringfügiger Lageanpassung entsprechend des tatsächlich hergestellten Umgriffs
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Beibehalt der Strauchpflanzungen in unveränderter Flächengröße westlich des GE als Abgrenzung zur Straße
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten: vollständige Wegeführung im Nahbereich des Müglitz-Ufers zum Anschluss an das Rad- und Wanderwegenetz, zur Nutzung als Bewirtschaftungsweg durch die Landestalsperrenverwaltung, als Zuwegung / Rettungsweg zum Solarpark und als Wanderweg
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Wanderweg: im Erweiterungsbereich der Planänderung westlich des vorhandenen Geltungsbereiches mit dem Ziel Sicherung der Nutzbarkeit des vorhandenen Weges (Fernwanderweg Görlitz-Greiz, Zuwegung / Rettungsweg Solarpark) ohne Änderung der Ausprägung

2.2 Schutzgebiete

Ausgangssituation

Im Süden liegen Teilflächen des Geltungsbereiches innerhalb des nach § 72 SächsWG ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes (HQ 100) der Müglitz (Höhe HQ 100 im Geltungsbereich: 146,40 m ü. NHN).

Der Bodlitz-Kanal als verrohrtes Gewässer mit dem zugeordneten Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG von beidseits 5,0 m sowie der Gewässerrandstreifen der Müglitz mit einer Breite von 10,0 m sind nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Die Gewässerfläche der Müglitz unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend ist als FFH-Gebiet "Müglitztal" (5048-302, Landes-Nr. 043E) ausgewiesen.

Südwestlich des Geltungsbereiches auf dem gegenüberliegenden Talhang des Müglitztales befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet / SPA-Gebiet "Osterzgebirgstäler" (5048-451, Landes-Nr. 059).

Weitere Schutzausweisungen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Natura 2000-Gebiete

Das FFH-Gebiet "Müglitztal" grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich an und umfasst lediglich die Wasserfläche der Müglitz ohne seitliche Uferstrukturen. Eine direkte Flächenbetroffenheit durch das Vorhaben liegt nicht vor. Auf Grundlage der Erhaltungsziele ist die Müglitz im Planumfeld als Wanderbereich / Migrationskorridor für den Fischotter (*Lutra lutra*) sowie als Jagdhabitat für das Große Mausohr (*Myotis myotis*) ausgewiesen. Eine spezielle Bedeutung der im Geltungsbereich liegenden gewässernahen Flächen für die genannten Arten ist nicht anzunehmen. Der für das FFH-Gebiet grundsätzlich relevante Lebensraumtyp "Fließgewässer mit Unterwasservegetation" (LRT 3260) gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie ist im Umfeld des Plangebietes für die Müglitz nicht ausgewiesen. Die Unbedenklichkeit des genehmigten B-Planes hinsichtlich des FFH-Gebietes wurde bereits im Umweltbericht 2014 festgestellt. Die mit der 1. Änderung des B-Planes einhergehenden Wirkfaktoren führen nicht

zu einer neuen, darüber hinausgehenden Beeinträchtigung der Erhaltungsziele. Sowohl die Wasserfläche der Müglitz mit der am Nordufer bestehenden Ufermauer als auch die im Geltungsbereich liegenden Grün- bzw. Vegetationsstrukturen im Gewässerumfeld bleiben erhalten. Der günstige Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie bzw. der vorkommenden Populationen der Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie wird durch die 1. Änderung nicht gefährdet. Die bestehenden Kohärenzbeziehungen innerhalb des Gebietssystems bleiben erhalten. Eine weiterführende Prüfung ist nicht erforderlich.

Das SPA-Gebiet "Osterzgebirgstäler" befindet sich in ca. 50 m Entfernung südwestlich und ist durch Müglitz und die Staatsstraße S 178 vom Geltungsbereich getrennt. Die Unbedenklichkeit des genehmigten B-Planes hinsichtlich des Vogelschutzgebietes wurde bereits im Umweltbericht 2014 festgestellt. Vorkommen von Vogelarten der gebietsspezifischen Erhaltungsziele sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Durch die nun geplanten Änderungstatbestände kommen unter Berücksichtigung der räumlichen Entfernung keine Auswirkungen hinzu, die einen Einfluss auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes, den Erhaltungszustand der Vogelarten, die Lebensräume und Lebensstätten innerhalb des Gebietes oder die funktionale Zusammengehörigkeit haben können. Eine weiterführende Prüfung ist nicht erforderlich.

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Schutzgebiete nach Wasserrecht

Die wasserrechtlichen Belange insbesondere hinsichtlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz wurden bereits zum geltenden B-Plan ausführlich mit der zuständigen Wasserbehörde und der Landestalsperrenverwaltung (LTV) abgestimmt. Zudem wurden ausführliche Recherchen zu bereits erfolgten und geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Müglitz und die daraus entstehenden Veränderungen zur Wasserspiegellage betrieben. Im Ergebnis wurde u.a. der Gewässerrandstreifen (Müglitz, verrohrter Bodlitz-Kanal) und das Geh- und Fahrrecht zugunsten der LTV entlang der Müglitz in den B-Plan aufgenommen. Unter Punkt IV. im gültigen Rechtsplan sind Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise enthalten, welche nur bei einem Extremereignis über dem sog. HQ100 greifen.

Die mit der 1. Änderung des B-Planes beabsichtigte Geländeaufschüttung auf den Flächen des GE-Gebietes bis auf 147,95 m ü. NHN befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz. Die im geltenden B-Plan ausgewiesenen Flächen für Aufforstungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes entfallen mit der 1. Planänderung, es erfolgen somit keine Neupflanzungen von Gehölzen im hochwasserabflussrelevanten Bereich. Nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Hochwasserschutz und das Abflussverhalten sind insgesamt nicht zu prognostizieren.

Die gesetzlich vorgegebenen Gewässerrandstreifen (Müglitz: 10 m, Bodlitz-Kanal: 5 m) sind zur 1. Änderung ebenso wie im rechtskräftigen B-Plan in die Planzeichnung übernommen. Somit sind die gesetzlichen Regelungen des § 38 Abs. 4 WHG und des § 24 Abs. 3 SächsWG zu beachten.

2.3 Schutzgüter

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Der ursprüngliche Bestand in Biotoptypen und Artvorkommen wurde 2013 kartiert und umfasste damals eine Industriebrache mit zahlreichen, teils stark verfallenen und überwachsenen Industriegebäuden sowie versiegelten Flächen, zwei Anhydrit-Halden, umfängliche ruderale Sukzessionsstadien und waldähnliche lückige Gehölzbestände (vgl. Teil B – Umweltbericht 2014, Kap. 2.2.1.4).

Mittlerweile wurden nach Inkrafttreten des B-Planes (schwerpunktmäßig 2014 - 2016) die ehemaligen Industrieflächen einer umfänglichen Sanierung unterzogen. Gebäude, Keller und versiegelte Flächen wurden abgerissen, Boden wurde umfänglich ausgetauscht und die alte beschädigte Verrohrung des Bodlitz-Kanals wurde als etwa parallel verlaufender Neubau umverlegt. Die sanierten Bereiche zeigen sich heute überwiegend mit Ruderalfluren und offenen Bodenbereichen (Fahr- und Lagerflächen). Die Gehölz- und Sukzessionsstadien der Randbereiche haben sich weiter etabliert. Die weitgehend unbewachsenen Anhydrit-Halden sind weiterhin vorhanden. Größere oder einzelne Bäume kommen nicht vor. Neu hinzugekommen im Geltungsbereich der 1. Änderung ist ein vorhandener, mittels Schotter befestigter Wanderweg entlang der Westgrenze des Plangebietes.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG / § 21 SächsNatSchG sind weder ursprünglich noch aktuell festzustellen.

Als Ausgangszustand hinsichtlich der Auswirkungsprognose / Eingriffsermittlung der 1. Änderung des B-Planes ist der genehmigte Planzustand des gültigen Bebauungsplanes heranzuziehen. Hier bilden somit die Gewerbe-, Sondergebiets- und Verkehrsflächen, Grün- und Pflanzflächen sowie die geplanten Aufforstungen den zu berücksichtigenden Bestand.

Das Plangebiet stellt potenziell Lebensraum für Kleinsäuger, Fledermäuse, Reptilien, Insekten und Vögel dar. Im Sommer 2013 erfolgten Erfassungen geschützter Tierarten (vgl. Anlage D zum B-Plan 2014). Es konnten Nachweise von Fledermäusen (z.B. Kleine Hufeisennase), weit verbreiteten Vogelarten sowie Zauneidechsen erbracht werden.

Anhand der aktuell vorkommenden Biotopstrukturen wird davon ausgegangen, dass das ursprünglich nachgewiesene Arteninventar auch gegenwärtig noch Bestand hat. Im Zuge der bereits erfolgten Errichtung des Solarparks wurden die im gültigen B-Plan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen A 1 (Herstellung von Winterquartieren für Fledermäuse in 5 vorhandenen Stollen im Hangbereich der nördlichen Anhydrit-Halde) sowie A 3 (Schaffung eines Sommerquartiers für Fledermäuse in einem leerstehenden Trafohaus) umgesetzt.

Die Betrachtung der Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten erfolgt in Kapitel 3.

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung ergeben sich durch den geringfügig erweiterten Flächenumfang des GE-Gebietes (+ 1.850 m² = + 8 %) mit Verringerung der südlich verbleibenden Grünflächen, welche nun nicht mehr als Wald gewidmet bzw. anteilig aufgeforstet werden. Die darin ohnehin enthaltenen ehemaligen Waldnebenflächen (Anhydrit-haldenkörper, Ersatzfläche für Zauneidechsen, Unterhaltungsweg LTV entlang der Müglitz) bleiben unverändert erhalten. Der zukünftige Flächenzustand wird somit die weiterentwickelten vorhandenen Gehölzbestände, Ruderal- und Saumstrukturen sowie weiterhin unbewachsenen Haldenbereiche umfassen. Ein wesentlicher Verlust von Biotop- oder Habitatfunktionen ist mit diesen Änderungstatbeständen nicht verbunden. Erhebliche neue Beeinträchtigungen für Tiere oder Pflanzen durch die Bebauungsplanänderung entstehen nicht.

Die geplante Heckenpflanzung (Maßnahme A 2) des rechtskräftigen B-Planes an der Nordgrenze des Änderungsbereiches wird durch die 1. Änderung flächenmäßig deutlich vergrößert (+ 920 m² = + 125 %). Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

Die entlang der östlich angrenzenden Straße geplanten Abpflanzungen sowie der bereits im Bestand vorhandene Wanderweg an der Westgrenze des Änderungsbereiches bleiben unverändert erhalten, neue Auswirkungen entstehen nicht.

Mit dem Verlust von Biotopen geht der Verlust bestehender Habitatstrukturen von Tieren einher. Bezüglich der Vogelarten stellt die Inanspruchnahme der Ruderalflächen im Zuge der Baufeldfreimachung für das Gewerbegebiet und die damit verbundene mögliche Tötung bzw. Verletzung einzelner Individuen bzw. ihrer Entwicklungsstadien eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dar. Diese kann unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden. Weitere Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen von Arten, z. B. Vögel und Zauneidechse, erfolgen im Kapitel 3.

2.3.2 Fläche

Ausgangssituation

Mit der 1. Änderung des B-Planes findet keine grundsätzlich neue Überplanung von Flächen statt. Bereits im genehmigten B-Plan wurden Gewerbeflächen und Grünflächen auf einem stark vorbelasteten, sanierungsbedürftigen Industriestandort nachgenutzt. Im Bereich der Gewerbeflächen war aus Gründen des Grundwasserschutzes (Eintrag von verbliebenen Schadstoffen im Boden der Sanierungszonen durch Sickerwasser in den Grundwasserkörper) eine möglichst hochgradige Versiegelung anzustreben.

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Durch die geringfügige Erweiterung der Gewerbeflächen im Zuge der 1. Änderung werden 1.850 m² mehr als bislang versiegelt. Es handelt sich dabei um ebenfalls stark vorbelastete Sanierungsbereiche der ehemaligen Industrieanlagen. Weiterhin werden ca. 250 m² ehemalige Sondergebietsfläche (im Fußbereich der nördlichen Anhydrit-Halde) sowie ca. 370 m² ehemalige Verkehrsfläche nunmehr als Heckenpflanzung (A 2) angelegt. Insgesamt sind hinsichtlich des Schutzgutes Fläche keine neuen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen festzustellen.

2.3.3 Boden

Ausgangssituation

Der Standort ist seit 1804 durch eine intensive gewerbliche und industrielle Nutzung geprägt. Von 1902 bis 1991 charakterisierte vor allem die Fluorproduktion das Produktionsgeschehen. Dabei wurden als Rohstoffe Flussspat, Schwefelsäure, Soda, Kochsalz, Tonerde, Ammoniak, Pottasche und Graphit eingesetzt. Die Untergrundverhältnisse sind am Standort stark anthropogen beeinflusst. Es sind flächendeckend Ablagerungen anzutreffen, die heterogen verteilt sind. Die Ablagerungsmächtigkeiten können bis zu 4 m unter Geländeoberkante betragen. Mit der Entwicklung des Areals einher gegangenen Veränderungen mit Bezug zum Boden waren Überbauungen, Versiegelungen, Bodenauffüllungen und -umschichtungen, Ablagerung von Produktionsresten/-müll sowie Verunreinigung der Fläche mit Altlasten. Die Gesamtfläche des B-Planes ist als Altstandort „Dohna-Chemie“ (SALKA-Nr. 87 210010) im Altlastenkataster erfasst. Es bestehen massive Vorbelastungen auf Grund der jahrhundertelangen Nutzung des Geländes als Industriestandort, vor allem mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), Schwermetallen und Arsen. Es ist zu Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser gekommen.

Mittlerweile wurden nach Inkrafttreten des B-Planes (schwerpunktmäßig 2014 - 2016) die ehemaligen Industrieflächen einer umfänglichen Sanierung unterzogen. Gebäude, Keller und versiegelte Flächen wurden abgerissen, Boden wurde umfänglich ausgetauscht und die alte beschädigte Verrohrung des Bodlitz-Kanals wurde als etwa parallel verlaufender Neubau umverlegt. Detaillierte Angaben zum derzeitigen Gefährdungspotenzial sind der Gefährdungsbeurteilung (Begründung – Teil C) zu entnehmen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass

zwar von einer wesentlichen Reduzierung des Schadstoffkörpers auszugehen ist, jedoch weiterhin deutliche Restbelastungen mit Gefährdungspotenzial für das Grundwasser und auch über Schadstoffaustritte aus der Boden- in die Umgebungsluft vorhanden sind. Erfolgreich war die Neu-Errichtung des verrohrten Bodlitz-Kanals. Die neue Verrohrung des Bodlitz-Kanals ist gegen LHKW resistent und ist im Bereich zwischen Zulaufschacht und Mauerdurchlass an der Müglitz dicht gegen das Eindringen von LHKW. Aus dem unmittelbaren Gelände der Dohna Chemie werden im Verlauf der Rohrleitung keine LHKW mehr aufgenommen und in die Müglitz abgeleitet.

Das Gelände der Gewerbeflächen wurde zur Herstellung eines einheitlichen Höhenniveaus in den vergangenen Jahren bereits bis auf das heutige Geländeniveau von 147,95 m ü. NHN aufgeschüttet. Dies entspricht einer maximalen Schichtdicke von 1,5 - 2,0 m über dem ehemaligen Bestandsgelände auf einer Grundfläche von ca. 29.000 m². Der Bestand umfasst weiterhin die Lagerung verschiedener Haufwerke in Gewerbe- und Grünflächen. Anstehende Bodenschichten liegen somit im Bereich der GE-Flächen, auch bedingt durch den zusätzlich getätigten Bodenaustausch im Rahmen der Altlasten-Sanierung, nicht mehr vor. Die Aufschüttung liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und schließt mit einer Böschung (Neigung ca. 1 : 1,5) nach Süden hin ab. Diese bislang ohne Genehmigung errichtete Aufschüttung soll nun durch die Änderung des B-Planes geheilt werden.

Die natürlichen Funktionen des Bodens bestehen in seiner Wirksamkeit u.a. als Wasserfilter und -speicher, Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie in seiner klimatischen Ausgleichsfunktion (bei Vegetationsbedeckung). Diese Funktionen können im Bereich des Geltungsgebietes nur teilweise erfüllt werden, z. B. in den bestehenden Grünflächen. Die Belastung mit Altlasten bzw. jüngeren und älteren Aufschüttungen (Anhydrit-Halden) verhindern dies großteils. Durch die Kontamination des ehemaligen Industriestandortes ist trotz abgeschlossener Altlasten-Sanierung von einer weiterhin bestehenden Gefährdung durch den Eintrag von versickerndem Niederschlagswasser mit Schadstoffen in das relativ hoch anstehende Grundwasser (Grundwasserflurabstand etwa 1,6 - 2 m im Bereich der Gewerbeflächen, ca. 2,5 - 3 m an der Müglitz) auszugehen.

Im Bereich der Gewerbeflächen war aus Gründen des Grundwasserschutzes (Eintrag von verbliebenen Schadstoffen im Boden der Sanierungszonen durch Sickerwasser in den Grundwasserkörper) eine möglichst hochgradige Versiegelung anzustreben, welche bereits im rechtskräftigen B-Plan umgesetzt wurde (ca. 23.750 m² Gewerbe- und Verkehrsflächen mit GRZ 0,8 und zulässiger Überschreitung bis 1,0).

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Durch die geringfügige Erweiterung der Gewerbeflächen im Zuge der 1. Änderung werden 1.850 m² mehr als bislang versiegelt. Es handelt sich dabei um wiederum stark vorbelastete Sanierungsbereiche der ehemaligen Industrieanlagen. Weiterhin werden ca. 250 m² ehemalige Sondergebietsfläche (im Fußbereich der nördlichen Anhydrit-Halde) sowie ca. 370 m² ehemalige Verkehrsfläche nunmehr als Heckenpflanzung (A 2) angelegt. Insgesamt sind hinsichtlich des Schutzgutes Boden keine neuen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen festzustellen.

Im Zuge der Bautätigkeit ist durch mögliche Verunreinigungen, Aushub, Auftrag, Aufschüttung und Verdichtung mit zusätzlichen Belastungen des Oberbodens zu rechnen. Derartige baubedingte Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt und erfüllen nicht den Eingriffstatbestand, wenn sie durch geeignete Maßnahmen entsprechend BBodSchV während der Bauphase soweit wie möglich minimiert werden.

2.3.4 Wasser

Ausgangssituation

Von Nord nach Süd durchfließt der verrohrte Bodlitz-Kanal unterirdisch den Geltungsbereich des B-Planes und mündet im Süden (Flurstück Nr. 861) in die Müglitz. Die Müglitz als Gewässer I. Ordnung verläuft mit einer hohen Ufermauer in einem Bogen unmittelbar südlich des Geltungsbereiches. Sie ist ein gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiger Oberflächenwasserkörper (OWK "Müglitz-2") und wird in diesem Zusammenhang hinsichtlich ihres ökologischen Zustandes als "unbefriedigend" und in Bezug auf ihren chemischen Zustand als "schlecht" beurteilt. Das für die Müglitz festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 (rechtskräftig seit dem 28.12.2006, U-5371013) reicht am südlichen Rand in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers "Elbe" (DESN_EL 1-1+2), welchem im Rahmen des 3. Bewirtschaftungszeitraumes der WRRL ein schlechter mengenmäßiger, jedoch guter chemischer Zustand bescheinigt wird. Die Grundwasserführung erfolgt gemäß Hydrogeologischer Übersichtskarte (HÜK 200) im silikatischen Festgestein (Dohnaer Granodiorit) als Kluftgrundwasserleiter mit mittleren bis schlechten Durchlässigkeiten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird sowohl im regionalen als auch im lokalen Maßstab als ungünstig eingeschätzt. Die vielfältigen anthropogenen Ablagerungen sind auf Grund ihrer heterogenen Zusammensetzung lokal hydraulisch durchlässig, teils auch wasserstauend. Auf Grund von Oberflächenversiegelungen, des Einbaus von Leitungen und Drainagen sowie durch die Ablagerung von Produktionsrückständen und sonstigen Reststoffen sind die natürlichen hydrogeologischen Verhältnisse am Standort Dohna insbesondere im oberflächennahen Bereich stark gestört. Im Bereich der geplanten GE-Flächen wurde ein Grundwasserflurabstand von 1,6 - 2 m ermittelt, im Bereich unmittelbar an der Müglitz wird von einem Flurabstand von 2,5 - 3 m ausgegangen (vgl. Teil C – Gefährdungsbeurteilung Spiekermann 2014 zum rechtskräftigen B-Plan).

Die Untersuchungen an zahlreichen festen GW-Messstellen im Vorfeld der Sanierung belegen, dass eine deutliche Grundwasserbelastung mit LHKW vorliegt. Die Monitoringdaten aus 2021 zeigen, dass im Bereich der Sanierungszonen der Dohna Chemie weiterhin eine Grundwasserbelastung vorliegt. Die LHKW-Restbelastungen befrachten weiterhin das durchströmende Grundwasser, das mit LHKW befrachtete Grundwasser gelangt weiterhin in die Müglitz. Gegenüber dem Sachstand vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat sich jedoch die Schadstofffracht (LHKW) im Grundwasser und die LHKW-Fracht in die Müglitz verringert (vgl. Teil C – Gefährdungsbeurteilung Spiekermann zur 1. Änderung des B-Planes).

Im Bereich der Gewerbeflächen war aus Gründen des Grundwasserschutzes (Eintrag von verbliebenen Schadstoffen im Boden der Sanierungszonen durch Sickerwasser in den Grundwasserkörper) eine möglichst hochgradige Versiegelung anzustreben, welche bereits im rechtskräftigen B-Plan umgesetzt wurde (ca. 23.750 m² Gewerbe- und Verkehrsflächen mit GRZ 0,8 und zulässiger Überschreitung bis 1,0).

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Durch die geringfügige Erweiterung der Gewerbeflächen im Zuge der 1. Änderung werden 1.850 m² mehr als bislang versiegelt (statt 23.750 m² nunmehr 25.600 m²). Es handelt sich dabei um wiederum stark vorbelastete Sanierungsbereiche der ehemaligen Industrieanlagen. Weiterhin werden ca. 250 m² ehemalige Sondergebietsfläche (im Fußbereich der nördlichen Anhydrithalde) sowie ca. 370 m² ehemalige Verkehrsfläche nunmehr als Heckenpflanzung angelegt.

Aufgrund des geringen Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung in Verbindung mit den Vorbelastungen durch Schadstoffe soll das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von

Gebäuden und befestigten Flächen auch im Zuge der 1. Planänderung wie gehabt gesammelt und verzögert über einen Stauraumkanal in die Müglitz abgeleitet werden. Auf den Grünflächen versickert das Niederschlagswasser nach wie vor.

Insgesamt sind hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine neuen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen festzustellen.

2.3.5 Klima und Lufthygiene

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der Makroklimastufe "Hügelland und Untere Berglagen mit mäßig trockenem Klima". Der Jahresdurchschnittsniederschlag wird mit ca. 700 mm angegeben, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,4°C (ReKIS 2023). Der Naturraum "Unteres Müglitz-Tal" zählt zu den windschwachen Lagen mit strahlungsfrostgefährdeter Talsohle und einem Wechsel von Trocken- und Schatthängen.

Die nach der Sanierung vorliegenden offenen bzw. ruderal geprägten Flächen des Geltungsbereiches der 1. Änderung können in geringem Maß zur Kaltluftentstehung beitragen. Da das Gelände im Bereich der geplanten Gewerbeflächen jedoch weitgehend eben ist, erfolgt kaum ein Kaltlufttransport, diese Funktion ist somit nur von geringer Bedeutung. Entlang der Müglitz verläuft eine Frischluftbahn, welche die in den an das Müglitztal angrenzenden Waldbereichen entstehende Frischluft in Richtung Elbe führt. Der Durchgrünungsgrad im Umfeld des Plangebietes ist als mittel (Siedlungsbereiche) bis hoch (Waldflächen) einzuschätzen.

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die geplante Versiegelung durch die Gewerbeflächen steigt im Zuge der 1. Änderung leicht an, entfaltet aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Geltungsbereiches keine neuen erheblich nachteiligen Wirkungen. Die entlang der Müglitz verlaufende Frischluftbahn wird durch die Planänderung nicht in verändertem Ausmaß beeinflusst. Zwar findet im Süden des Geltungsbereiches keine Waldausweisung mit tw. Aufforstung mehr statt, die stattdessen ausgewiesenen Grünflächen schließen jedoch einen Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen, welche mikroklimatisch wirksam sein können, mit ein. Da weiterhin die Begrünung oder zumindest Schotterabdeckung nicht befestigter Gewerbeflächen vorgesehen ist, werden potenzielle Staubbelastungen wirksam minimiert.

Aufgrund der getroffenen Maßnahmen sowie der geringen klimatischen Belastung des Umfeldes aufgrund der hohen Durchgrünung entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

2.3.6 Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Müglitztal am nördlichen Prallhang einer Flussschleife der Müglitz. Das Relief wird an der Nordgrenze des Geltungsbereiches von der Böschungskante der nördlichen Anhydrit-Halde begrenzt und zeigt sich im Bereich des geplanten Gewerbegebietes eben. Den südlichen Abschluss dieser ebenen Fläche bildet eine weitere Böschungskante zur Müglitz hin. Raumprägend wirkt insbesondere die pyramidenartig aufragende Anhydrit-Halde im Südwesten des Plangebietes, welche sich mit weitgehend unbewachsenen steilen Böschungen bis ca. 25 m über Gelände erhebt. Die zur Erstellung des gültigen B-Plans ehemals vorhandenen Fabrik-Ruinen und überwachsenen Betriebsflächen sind im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Sanierungsarbeiten beseitigt worden, das Gelände zeigt sich aktuell als Brache mit lückiger Ruderalflur mit dazwischenliegenden offenen Bereichen, Lagerflächen und Fahrwegen. Zur Müglitz treten den Ruderalfluren ältere Gehölzsukzession bzw. vorwaldartige Bestände hinzu. Im Hintergrund erhebt sich westlich der spornartig

ins Müglitztal ragende, bewaldete Burgberg mit der Burg Dohna. Weitere Sichtbeziehungen bestehen zur Stadtkirche von Dohna. Die Landschaftsbildqualität des Plangebietes ist in der Gesamtschau als aktuell mittel einzustufen.

Da das überwiegend brachliegende Gelände nicht öffentlich zugänglich ist, besitzt es weder Erholungsfunktion noch potenzielle Erholungseignung. An der Westgrenze des Geltungsgebietes verläuft der Fernwanderweg Görlitz-Greiz.

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die mit der 1. Änderung einhergehenden Sachverhalte (geringfügige Vergrößerung des GE-Gebietes, Firsthöhe 15,0 m statt 12,0 m, Verzicht auf Waldausweisung / Aufforstung, Flächenvergrößerung nördliche Heckenpflanzung) entstehen keine neuen Auswirkungen, die erheblich über das bereits vorhandene Maß hinausgehen. Durch die Errichtung der gewerblichen Neubauten verändert sich zwar das Landschaftsbild, die vorhandenen Sichtbeziehungen werden jedoch auch bei der nunmehr geplanten Gebäudehöhe nicht gestört (vgl. Visualisierung Sichtbezüge, Abbildungen 2 und 3). Der Dohnaer Burgberg, die Stadtkirche bzw. die Altstadt-Silhouette bleiben weiterhin sichtbar, mit Ausnahme des unmittelbaren Nahbereiches vor den Gewerbebauten. Da mit der 1. Änderung die ehemals geplanten Aufforstungen südlich der GE-Flächen entfallen und lediglich der vorhandene lückige Aufwuchs erhalten bleibt, wird zur besseren Einbindung der nun 3 m höheren Fassadenflächen eine Fassadenbegrünung an der Ost-, Süd- und Westseite festgesetzt. Die Begrünung der Westfassade ist dahingehend von Bedeutung, dass auch für die gegenläufige Sichtbeziehung von Burgberg / Stadt in Richtung Gewerbegebiet eine landschaftliche Einbindung der Neubauten erfolgt. Hinzu tritt die an der Ostseite unverändert vorgesehene Abpflanzung, welche ebenso der Eingrünung dient.

Abb. 2: Sichtbezug von Südosten / Brücke über die Müglitz
(rot = festgesetzte Gebäudehöhe im rechtskräftigen B-Plan, grün = neu festgesetzte Gebäudehöhe)

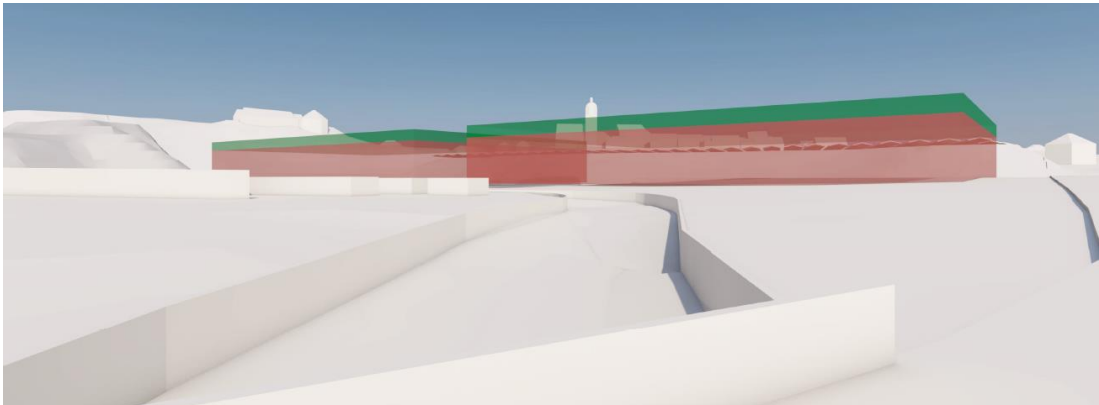


Abb. 3: Sichtbezug von Südosten / Altenberger Straße in ca. 300 m Entfernung
(rot = festgesetzte Gebäudehöhe im rechtskräftigen B-Plan, grün = neu festgesetzte Gebäudehöhe)



Durch die Vergrößerung der nördlichen Heckenflächen entlang des Böschungsfußes der Anhydrit-Halde wird diese besser als bislang vorgesehen in das Landschaftsbild eingebunden.

Aufgrund der durch die 1. Änderung angepassten Wegeführung entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches wird die Anbindung an das öffentliche (Wander-)Wegenetz und somit die erholungsbezogene Erschließung im lokalen Umfeld verbessert.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Fassadenbegrünung und die weiterhin fortbestehenden Bepflanzungen entstehen durch die 1. Änderung keine neuen, erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung im lokalen Umgriff.

2.3.7 Mensch und menschliche Gesundheit

Ausgangssituation

Innerhalb der aktuell nicht öffentlich zugänglichen Flächen besitzt das Plangebiet keine nennenswerten Funktionen (wie z.B. Wohn-, Wohnumfeld-, wohnungsnaher Erholungsfunktion) für das Schutzgut. Bei dem naheliegenden Fluorchemie-Betrieb an der Weesensteiner Straße handelt es sich um einen sogenannten Betrieb mit erweiterten Pflichten (unterliegt der Störfall-Verordnung). Eine aktuelle Lärmbelastung des Geltungsbereiches besteht lediglich in geringem Maße durch die östlich angrenzende Weesensteiner Straße (Kreisstraße K 8773) bzw. die auf der Südseite der Müglitz verlaufende Altenberger Straße (Staatsstraße S 178). Weitere Vorbelastungen in Bezug auf die menschliche Gesundheit bestehen aufgrund der trotz abgeschlossener Altlastensanierung verbliebenen Rest-Schadstoffmengen im Boden und in der Bodenluft (vgl. Teil C – Gefährdungsbeurteilung Spiekermann 2023 zur 1. Änderung des B-Planes).

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die bereits im gültigen B-Plan festgelegten Schallemissionskontingente für das Gewerbegebiet von tags 69 dB(A) / nachts 50 dB(A) gelten unverändert, von einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA Lärm ist somit auszugehen. Die in GE-Gebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen, Anlagen für öffentliche Zwecke oder Vergnügungsstätten sind weiterhin ausgeschlossen. Die aufgrund der verbliebenden Rest-Schadstoffmengen im Boden erforderlichen Vorsorgemaßnahmen (gasdichte Herstellung der Gebäudesohle) für die Sanierungszone und darüber hinaus dienen der Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse.

Die 1. Änderung umfasst u.a. die Ausweitung der Gewerbefläche östlich der Anhydrit-Pyramide, wo im genehmigten B-Plan bislang eine Grünfläche mit Aufforstung vorgesehen war. Dieser Bereich stellt den Standort der ehemaligen Generatoranlage E24 dar (vgl. Teil C – Gefährdungsbeurteilung Spiekermann 2014 zum rechtskräftigen B-Plan, Kap. 5.5) sowie die ehemalige Gleistrasse/Kranbahn. Im Zuge der Gefährdungsbeurteilung 2014 wurden dort erhöhte Konzentrationen von Arsen (in tieferen Bodenschichten), Antimon und Blei (oberflächennah), Kohlenwasserstoffen und PAK (Grundwasser) festgestellt. Mit der zukünftig geplanten Überbauung dieses Standortes können weitere Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch das nicht mehr anfallende Sickerwasser verringert werden. Der Wirkpfad Boden – Luft ist für die nachgewiesenen Stoffe nicht relevant, eine neue Gefährdung gesunder Arbeitsverhältnisse entsteht nicht.

Mit Bebauung der Fläche ist keine Einschränkung der Erholungsfunktion im direkten Umfeld zu erwarten, die Ausweisung des südlichen Erschließungsweges und seine Anbindung an das örtliche Wegenetz führt zu einer Verbesserung der Erholungseignung.

Aufgrund der mit der 1. Änderung hergestellten öffentlichen Zugänglichkeit der Grünfläche im Geltungsbereich wird eine Einzäunung nördlich des Weges empfohlen, um die weiterhin mit

Schadstoffen kontaminierten Grünflächen außerhalb des Weges vor dem Betreten zu schützen und damit den Direktkontakt Boden-Mensch oder die Nutzung von Pflanzen / Früchten / Pilzen durch Passanten zu verhindern.

2.3.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Ausgangssituation

Im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte.

Burg und Altstadt Dohna sind nach wie vor im Flächennutzungsplan (Genehmigungsfassung der 1. FNP-Änderung 07/2022) als denkmalgeschützte Gesamtanlagen ausgewiesen. Eine Ausweisung als nach § 21 SächsDSchG rechtlich geschütztes "Denkmalschutzgebiet Dohna" wurde vorgeschlagen. Die mit Sichtbezug zum Vorhaben liegende Dohnaer Buranlage sowie die Pfarrkirche (Marienkirche) sind als Baudenkmale mit Umgebungsschutz nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG verzeichnet. Archäologische Denkmale sind gemäß FNP nicht bekannt.

Medien verlaufen entlang der Weesensteiner Straße. Weitere sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich der Planänderung nicht vorhanden.

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mit der 1. Änderung des B-Planes ist statt der bislang genehmigten 12 m nunmehr eine Firsthöhe von 15 m für die Gewerbebauten vorgesehen. In Auswertung der Sichtbezug-Visualisierung (vgl. Abbildungen 2 und 3) und unter Berücksichtigung der in der 1. Änderung des B-Planes vorgeschriebenen Fassadenbegrünungen, Abpflanzungen und sonstigen Anpflanzungen sind keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen für denkmalrelevante Objekte oder Bereiche absehbar.

2.3.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Plangebiet vor allem zwischen Boden, Wasser und der Biotopausstattung. So bewirkt der erhöhte Versiegelungsgrad des Bodens eine geringe Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen, was sich wiederum auf das Klima und das Landschaftsbild auswirkt. Für das Schutzgut Wasser hingegen stellt eine möglichst großflächige Versiegelung wegen der vorhandenen Schadstoffbelastungen im Boden eine Verbesserung dar, da dadurch Sickerwasser anfällt und weniger Schadstoffe in Grund- und nachfolgend Oberflächengewässer gelangen.

2.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände durch die bestehenden Nutzungen als Brache und Lagerflächen weiterhin geprägt. Gegebenenfalls würde sich die Ruderalisierung verstärken und es träten örtlich weitere Sukzessionsstadien (Gehölzanflug) hinzu. Aufgrund der vorhandenen Rest-Schadstoffbelastungen der Böden wären bei weiterhin offener Geländeausprägung mit entsprechender Niederschlagsversickerung dauerhaft Schadstoffeinträge aus dem Boden in das Grundwasser mit nachfolgendem Eintrag in die Müglitz zu verzeichnen. Eine Weitergabe der Schadstoffe in die Stoffkreisläufe der Lebewesen bis hin zum Menschen schließt sich an.

Durch die starke Kontamination sind die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch stark negativ beeinträchtigt. Die Zunahme von Gehölzaufwuchs und Ruderalvegetation hätte positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Klima und menschliche Gesundheit.

2.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

2.5.1 Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung

Unter V. Hinweise, Punkt 1.1 "Umgang mit belastetem Bodenaushub" sind Vorgaben zum Umgang mit baubedingt anfallenden Abfällen enthalten.

Unabhängig des behördlich bestätigten Abschlusses der Altlasten-Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Altstandortes „Dohna-Chemie“, Weesensteiner Str. 2 in 01809 Dohna, treten auf Teilflächen Restbelastungen auf. Vorhandene Bodenkontaminationen sind bei der Planung von Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten, um insbesondere die Schaffung bzw. die Erhaltung von gesunden Arbeitsverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB zu erfüllen.

Bei Baumaßnahmen innerhalb der gekennzeichneten Flächen wird darauf hingewiesen, dass i. S. von § 52 SächsBO im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür sind, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier abfall- und bodenschutzrechtliche Bestimmungen, eingehalten werden.

Wird während der Bauarbeiten kontaminierter Boden festgestellt, ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt das kontaminierte Aushubmaterial und ggf. auch das kontaminierte Bodenareal mit Hilfe der ingenieurtechnischen Begleitung so zu sichern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden. Bei Tiefbauarbeiten ist mit speziellen Arbeitsschutzmaßnahmen zu rechnen.

Generell sind aufgrund der auch nach der Altlasten-Sanierung verbleibenden Rest-Schadstoffbelastung Unterkellerungen nur bei einer durch die Bodenschutzbehörde bestätigten Unbedenklichkeit zulässig.

Das neu zu errichtende Kanal- und Leitungsnetz für die Gewerbebauten wird an den Medienbestand in der Weesensteiner Straße neu angebunden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt unter Nutzung der bestehenden örtlichen Infrastruktur mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Das Entwässerungskonzept sieht im Plangebiet die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten bzw. überbauten Flächen und dessen Ableitung in die Müglitz vor. Aufgrund der Bodenkontamination ist ein Versickern auf dem Gelände nicht möglich. Das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abgestimmt. Die Sammlung von Abfällen erfolgt innerhalb der Gewerbegebietsflächen.

2.5.2 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Bei dem naheliegenden Fluorchemie-Betrieb östlich der Weesensteiner Straße handelt es sich um einen sogenannten Betrieb der oberen Klasse (OK36) mit erweiterten Pflichten gemäß der Störfall-Verordnung, welcher eine zusätzlichen hochwasserbedingten Gefährdung ab HQ20 unterliegt. Als Störfallbetriebe werden Betriebsbereiche bezeichnet, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die bestimmte Mengenschwellen überschreiten, die in der Störfall-Verordnung definiert wurden. Als Gefahrengruppen sind dabei Gesundheitsgefahren, Physikalische Gefahren, Umweltgefahren und andere Gefahren von Belang. Für die Fluorchemie Dohna ist aufgrund dieser Einordnung davon auszugehen, dass entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sowie Alarm- und Gefahrenabwehrpläne umfänglich beachtet werden.

Das geplante Gewerbegebiet kann aufgrund der räumlichen Nähe keinen Achtungsabstand gemäß KAS 18 Bild 1 (Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung) zum Störfallbetrieb einhalten.

Mit dem entlang der Müglitz festgesetzten Überschwemmungsgebiet geht eine gewisse Katastrophengefährdung einher. Die geplanten Gewerbebauten liegen jedoch höhenmäßig oberhalb des HQ100, sodass eine Gefährdung erst bei Ereignissen >HQ100 zum Tragen kommt. Die angrenzenden Flächennutzungen stellen Wald bzw. Solaranlagen und Verkehrsflächen dar, von denen eine geringe Gefahr für schwere Unfälle ausgeht.

Vom zulässigen Vorhaben (Gewerbegebiet) geht auch im Zuge der 1. Planänderung (geringfügige Flächenerweiterung GE) nur eine geringe Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen auf die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgüter aus. Mit möglichen Bränden sind kurzfristige Beeinträchtigungen der Luftqualität und damit auch der menschlichen Gesundheit verbunden. Weitere neue erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.5.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Vorhaben im näheren Umfeld der B-Plan-Änderung bekannt, mit denen Wechselwirkungen bestehen, die zu Kumulationseffekten führen könnten.

2.5.4 Auswirkungen auf das Klima, Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Mit den Ausweisungen der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Planes kommt es zu einer geringfügigen Zunahme der GE-Flächen, es werden 8 % mehr Fläche als bislang versiegelt. Es handelt sich dabei um wiederum stark vorbelastete, mittlerweile teils ruderal geprägte Sanierungsbereiche der ehemaligen Industrieanlagen. Im Gegenzug werden ca. 250 m² ehemalige Sondergebietsfläche (im Fußbereich der nördlichen Anhydrit-Halde) sowie ca. 370 m² ehemalige Verkehrsfläche nunmehr als Heckenpflanzung angelegt. Die im Zuge der 1. Änderung neu festgesetzten Fassadenbegrünungen dienen der Verminderung der Fassadenaufheizung und minimieren somit kleinklimatische Belastungen. Weiterhin werden mit der GE-Zunahme die südlich anschließenden Grünflächen in geringem Ausmaß verringert, welche nun zudem nicht mehr als Wald gewidmet bzw. anteilig aufgeforstet werden. Die darin ohnehin enthaltenen ehemaligen Waldnebenflächen (Anhydritaldenkörper, Ersatzfläche für Zauneidechsen, Unterhaltungsweg LTV entlang der Müglitz) bleiben unverändert erhalten. Der zukünftige Flächenzustand der Grünfläche wird somit die weiterentwickelten vorhandenen Gehölzbestände, Ruderal- und Saumstrukturen sowie die weiterhin unbewachsenen Haldenbereiche umfassen.

Die maximale Gebäudehöhe für die GE-Flächen wird von 12 m auf 15 m erhöht. Es sind jedoch keine Luftabflussbahnen betroffen, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das (lokale) Klima zu besorgen sind.

Ein erheblicher Verlust von wesentlichen klimatischen Funktionen ist mit den Sachverhalten der 1. Änderung insgesamt nicht verbunden. Erhebliche neue Beeinträchtigungen für das Klima durch die Bebauungsplanänderung entstehen nicht.

Hinsichtlich des Klimawandels wird für die Gemeinde Dohna eine starke Zunahme von heißen Tagen mit sommerlicher Hitze (Temperatursteigerung 2,6 °C bis 2050), die Abnahme von Kälteperioden und Dauerfrost, die Abnahme sommerlicher Niederschläge um 13 % und die Zunahme winterlicher Niederschläge und Starkregenereignisse prognostiziert (ReKIS 2023).

Die Sachverhalte der Planänderung weisen keine erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf, solange die Planung der Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung des Niederschlagswasser-Anfalls bei zukünftigen Starkregenereignissen erfolgt.

2.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Einbau von RC-Material als mineralische Ersatzbaustoffe ist ausschließlich in Technischen Bauwerken (z.B. Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen) zulässig. Dabei sind die Anforderungen der sog. Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. Aufgrund des geringen

Grundwasserflurabstandes und der somit ungünstigen Schutzeigenschaften der Grundwasserdeckschicht muss einzubauendes Bodenmaterial den Anforderungen der Anlage 2 EBV entsprechen, welche die Zulässigkeit von unterschiedlich belastetem Bodenmaterial bzw. Baggergut für bestimmte Einsatzmöglichkeiten regelt.

2.5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Initiative zur Entwicklung der Brache der ehemaligen Produktionsflächen der „Dohna Chemie“ wurde vom Grundstückseigentümer ergriffen. Die gewerbliche Nutzung dieser Fläche wurde mit dem Treuhandvertrag aus 1991 festgelegt. Die Sanierung und Entwicklung der Altlastenflächen liegt im besonderen öffentlichen Interesse.

3 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Nach § 44 BNatSchG sind alle planungsrelevanten Tierarten einer artenschutzrechtlichen Prüfung daraufhin zu unterziehen, ob die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Planung gesichert ist und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mit der Planung einhergehen. Artenschutzrechtlich relevant sind alle Arten nach Anhang IV der FFH-RL und alle europäischen Vogelarten.

Eine umfängliche Artenschutzrechtliche Prüfung (AP) mit Arterfassungen im Jahr 2013 erfolgten für den rechtskräftigen B-Plan durch SCHULZ UMWELTPLANUNG mit Stand 24.07.2013 (vgl. Teil D – Anlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan 2014). Daraus resultierende Hinweise zu den erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ergingen am 27.03.2014 und wurden im rechtskräftigen B-Plan festgesetzt.

Die nachfolgende Prognose der artenschutzrechtlichen Betroffenheit durch die 1. Änderung des B-Planes baut auf den bereits vorhandenen Nachweisen und Unterlagen auf, berücksichtigt jedoch das mittlerweile infolge der Altlasten-Sanierung und mit dem einhergehenden Gebäudeabriss veränderte Lebensraumpotenzial des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

3.1 Bestand

Folgende Vorkommensnachweise sind gemäß SCHULZ UMWELTPLANUNG 2013 bekannt:

- Fledermäuse:
Breitfügelfledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Kleine Hufeisennase
- Vögel:
Brutnachweise ausschließlich für häufige Brutvogelarten gemäß LfULG-Artenliste Version 3.2 von 2023, Nachweis Mehlschwalbe und Waldkauz (artenschutzrechtlich relevante Vogelarten) nur als Nahrungsgäste / keine Brutplätze
- Reptilien:
Nachweise von **Zauneidechsen** mehrfach im Gebiet besonders an besonnten Stellen im zentralen Bereich des Plangebietes und an südexponierten Böschungen
- Säugetiere:
keine Biber-Nachweise bei Erfassungen, jedoch bekannte Spuren lt. Auskunft UNB, daher Einstufung des Plangebietes als **potenzieller Wanderkorridor für den Biber** aufgrund Ausweisung der Müglitz als Habitatfläche des **Fischotters (Wanderbereich / Migrationskorridor)** im Zuge des FFH-Gebietes "Müglitztal" wird diese Art ebenfalls als planungsrelevant eingestuft

Hinsichtlich der Fledermäuse lagen 2013 Hinweise auf die Nutzung eines ehemals vorhandenen Gebäudes im Plangebiet durch die Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros*) als Sommerquartier vor. Die Quartiernutzung ist mit dem Gebäudeabriss im Zuge der Altlasten-Sanierung aktuell nicht mehr gegeben, der rechtskräftige B-Plan hat jedoch als vorgezogene Artenschutz-Maßnahmen die Herstellung von Winterquartieren für Fledermäuse in 5 vorhandenen Stollen im Hangbereich der nördlichen Anhydrit-Halde (Maßnahme A 1) sowie die Schaffung eines Sommerquartiers für Fledermäuse in einem leerstehenden Trafohaus (Maßnahme A 3) festgesetzt. Da der Gebäudeabriss und die Errichtung des Solarparks bereits erfolgten, sind auch die genannten Maßnahmen bereits umgesetzt und ein Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse muss nördlich (Winterquartier) bzw. westlich (Sommerquartier) des Geltungsbereiches angenommen werden.

Alle anderen nachgewiesenen Fledermausarten wurden jagend angetroffen. Insbesondere die westlich angrenzenden älteren Waldbestände des Dohnaer Burgberges bieten spalten- und höhlenbewohnenden Fledermausarten ein gutes Quartierpotenzial.

Bezüglich der europäischen Vogelarten stellt das Plangebiet aktuell mit seinen ruderal geprägte Brachflächen im Nordteil und den lückigen Gehölzstrukturen im Südteil einen mäßig strukturreichen Lebensraum dar. Sowohl unmittelbar auf den Flächen als auch aus der Umgebung des Plangebietes wirken verschiedenste Störungen (Befahrung, Begängnis, Lagertätigkeiten, Lärm- und Lichtemissionen aus Verkehr und Siedlungsnutzungen) beeinträchtigend auf potenzielle Lebensräume. Aktuelle Brutvorkommen bislang nicht nachgewiesener, streng geschützter und somit betrachtungsrelevanter Vogelarten sind im Hinblick auf deren regelmäßig hohe Stöempfindlichkeit aufgrund der genannten Vorbelastungen nicht zu erwarten. In den älteren Waldbeständen des westlich angrenzenden Burgberges sind Brutvorkommen von Gebüsch- oder Höhlenbrütern möglich, diese sind jedoch von den Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.

Von Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist aufgrund der Gebietsausprägung mit offenen grabbaren Flächen, südexponierten Bereichen und lückigen Ruderal- oder Gehölzbeständen weiterhin auszugehen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (A 4) wurde durch den rechtskräftigen B-Plan ein Zauneidechsen-Habitat östlich der Anhydrit-Pyramide hergestellt, dessen reale Abgrenzung in die Plandarstellung der 1. Änderung aufgenommen wird.

In Bezug auf Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*) liegen aktuell keine neueren Nachweise vor. Die Müglitz einschließlich ihrer Ufer- und seitlich angrenzenden Vorlandbereiche ist jedoch grundsätzlich als potenzieller Wander- bzw. Migrationskorridor anzusehen. Dem Geltungsbereich wird jedoch wegen der annähernd durchgängigen Einzäunung auf der Krone der nördlichen Ufermauer und der ober- und unterhalb anschließenden Verkehrswege (entlang Weesensteiner Straße ab Müglitzbrücke) bzw. Waldflächen (im Bereich Fußgänger-Brücke des westlich gelegenen Wanderweges) ein aktuell nur sehr geringes Lebensraumpotenzial beigemessen.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt.

3.2 Konfliktanalyse

Im Folgenden ist zu beurteilen, ob durch die Änderung des B-Planes die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hinsichtlich einer erheblichen Störung der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten berührt sind. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände

der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zutreffen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Planung muss gesichert bleiben.

Der Tatbestand der Störung ist nur erfüllt, wenn diese Störung erheblich ist, d. h. sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch die Störungen verschlechtert. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktion vermindert werden und sich somit der Bestand der lokalen Population dauerhaft verringern kann.

Die Beurteilung erfolgt anhand der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren der Planung zusammenfassend für die relevanten Artengruppen:

- baubedingte Beunruhigungen (optische Reize, Lärm, Menschen, Licht, Erschütterung),
- anlagebedingt dauerhafter Verlust von potenziellen Habitatstrukturen durch Überbauung,
- betriebsbedingte Beunruhigungen (optische Reize, Lärm, Licht, Erschütterung).

3.2.1 Betroffenheit Fledermäuse

Verbotstatbestand Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG)

Die Tötung bzw. Verletzung einzelner Individuen im Zuge des Baugeschehens ist aufgrund der Flugfähigkeit sowie der Dämmerungs- und Nachtaktivität der Fledermausarten nicht zu erwarten. Fledermausquartiere sind im unmittelbaren Plangebiet nicht bekannt, lediglich aus dem Umfeld, in welches nicht eingegriffen wird. Ältere Gehölze, die ggf. Spalten aufweisen, kommen im Plangebiet nicht vor. Das Tötungsrisiko wird nicht signifikant erhöht.

Verbotstatbestand Störung (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG)

Störungen durch den Baubetrieb sind von kurzer Dauer und finden vorwiegend am Tage statt. Da es sich um ein Gebiet mit Siedlungs- und Gewerbenutzungen im unmittelbaren Umfeld handelt, sind Vorbelastungen durch Lärm, Menschen, Licht oder Erschütterungen bereits gegeben. Damit keine neuen zusätzlichen Störungen insbesondere durch Lichtemissionen entstehen, sind Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Beleuchtung zu beachten.

Verbotstatbestand Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG)

Davon ausgehend, dass im Bereich der Überbauung keine Bäume oder Bauten vorhanden sind, die als Fortpflanzungsstätte dienen könnten, wird die Funktionsfähigkeit des Standortes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht eingeschränkt.

Die im bestehenden B-Plan prognostizierten Verluste von Quartieren der Kleinen Hufeisennase wegen des mittlerweile erfolgten Abrisses ehemaliger Gebäude sind durch die Anlage von Sommer- und Winterquartieren (vorgezogene Maßnahmen A 1 und A 3 des rechtskräftigen B-Planes) ausgeglichen worden. Bestandteil des festgesetzten Maßnahmenkonzeptes war jedoch auch die Herstellung von Heckenstrukturen entlang des Böschungsfußes der nördlichen Halde (Maßnahme A 2), die als Leitstrukturen insbesondere die stark strukturgebunden fliegende Kleine Hufeisennase auf die Stolleneingänge der Winterquartiere hinführen sollte. Diese Maßnahme befindet sich entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung und ist zwingend noch umzusetzen, die entsprechende artenschutzrechtliche Festsetzung ist in die B-Plan-Änderung aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Herstellung dieser Leitstrukturen bleibt die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

3.2.2 Betroffenheit Vogelarten

Bezüglich der nachgewiesenen und aktuell zu erwartenden Brutvogelarten

Aaskrähe (*Corvus corone*), Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Elster (*Pica pica*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus parus*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

sind alle Arten gemäß der Tabelle "In Sachsen auftretende Vogelarten" (LFULG 2023) als häufige Brutvogelarten eingestuft. Aufgrund des fehlenden Gefährdungsstatus in Verbindung mit der weiten und häufigen Verbreitung in Sachsen sowie ihrer geringen Empfindlichkeit ist für diese Arten davon auszugehen, dass durch Eingriffe und Vorhaben regelmäßig weder eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) noch eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) zu besorgen ist. Jedoch ist der Tatbestand Fang, Verletzung oder Tötung (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG) auch für die häufigen Vogelarten und ihre Entwicklungsstadien unabhängig von ihrer Häufigkeit grundsätzlich nicht zulässig.

Verbotstatbestand Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG)

Um insbesondere Gelege und Jungvögel zu schützen, hat die Baufeldfreimachung für das Gewerbegebiet außerhalb der Brutperiode, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar (in Anlehnung an § 39 BNatSchG) zu erfolgen. Sollte die Baufeldfreimachung aufgrund äußerer Zwänge nur innerhalb der Brutzeit (April bis September) umsetzbar sein, müssen vorgezogen Vergrämnungsmaßnahmen ergriffen werden, um eine Besetzung von Brutrevieren in den ruderal geprägten Offenlandbereichen zu verhindern. Der Eintritt des Verbotstatbestandes des Verletzens und Tötens kann dadurch ausgeschlossen werden.

In der Betriebsphase des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass die genannten Vogelarten das Gelände weitgehend meiden und auf angrenzende Habitate im Müglitztal ausweichen werden. Das Tötungsrisiko wird nicht signifikant erhöht.

Verbotstatbestand Störung (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG)

Da es sich um ein Siedlungsgebiet handelt, sind Vorbelastungen durch Lärm, Menschen oder Licht bereits gegeben. Es ist davon auszugehen, dass ausschließlich Arten brüten, die eine geringere Störungsempfindlichkeit besitzen. Die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Bereiche als Lebensstätte (z. B. Waldbestände des Burgberges) während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit wird möglicherweise während der Bauphase temporär eingeschränkt. Kurzzeitige Revierverlagerungen in die Umgebung sind nicht auszuschließen, nach Abschluss der Bauarbeiten stehen die potenziellen Reviere im Umfeld jedoch wieder zur Verfügung.

Bei den nachgewiesenen und zu erwartenden Vorkommen häufiger Brutvogelarten und Arten der Siedlungen ist davon auszugehen, dass sie gegenüber Reizen durch Personen oder Lärm eine gewisse Toleranz zeigen, so dass durch Störungen wie Lärm, Licht oder die Anwesenheit von Personen keine erheblichen Störungen ableitbar sind. Ferner betrifft die mögliche Beeinträchtigung nur wenige Brutpaare einer Art einer lokalen Population mit günstigen Erhaltungszustand.

Betriebsbedingte Störungen durch Licht- und Lärmimmissionen sowie optische Reize sind bereits aufgrund der Lage am Siedlungsrand mit bestehenden gewerblichen Nutzungen vorhanden und führen zu keinen über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen während bestimmter Zeiten.

Verbotstatbestand Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG)

Die Funktionsfähigkeit des Standortes als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte häufiger Brutvogelarten geht durch Überbauung verloren. Im Rahmen des rechtskräftigen B-Planes waren für den Entfall von Gebäudebrüter-Brutplätzen im Zusammenhang mit dem Abriss der Altgebäude Ersatznistplätze im neuen Gewerbegebiet zu schaffen. An dieser Maßnahme wird auch im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes festgehalten (Maßnahme A 5).

3.2.3 Betroffenheit ZauneidechseVerbotstatbestand Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG)

Die im Gebiet zu erwartenden Zauneidechsen sind insbesondere im Zuge der Baufeldfreimachung für die Gewerbeflächen durch ein hohes Verletzungs- oder Tötungsrisiko betroffen. Um den Verbotstatbestand zu überwinden, ist eine Abgrenzung der GE-Fläche mit einer temporären überklettersicheren Schutzeinrichtung sowie das anschließende, der Baufeldfreimachung vorgezogene Absammeln und Umsetzen der Tiere auf das unmittelbar benachbarte, gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen B-Planes bereits hergestellte Ersatzhabitat (Maßnahme A 4) durchzuführen. Durch den während des Baus der Gewerbeanlagen vorzuhaltenden Schutzzaun kann eine Rückwanderung der Reptilien in das Baufeld unterbunden werden. Das Tötungsrisiko wird durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht signifikant erhöht. Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko ist mit dem Gewerbebestandort nicht absehbar.

Verbotstatbestand Störung (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG)

Über Reptilien liegen nur sehr wenige Erkenntnisse zu Störungen durch optische oder akustische Reize vor. Da sie häufig an teils stark befahrenen Verkehrswegen und in Siedlungsrandbereichen gefunden werden und tagaktiv sind, wird nicht von einer besonderen Empfindlichkeit gegenüber Störreizen durch Lärm, optische Reize oder Erschütterungen ausgegangen.

Verbotstatbestand Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG)

Durch Überbauung und Umnutzung kann für den Bereich der geplanten Gewerbeflächen nicht ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Zauneidechsen beschädigt oder zerstört werden. Es ist eine Maßnahme zum Absammeln und Umsetzung der Zauneidechsen vorgesehen. Das bereits im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Ersatzhabitat, in welches die abzusammelnden Individuen umzusiedeln sind, liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Planänderung und wurde im Rahmen der Maßnahme A 4 bereits hergestellt. Der räumliche Umgriff dieses Ersatzhabitates bleibt auch zur 1. Änderung in gleichem Umfang erhalten, die Darstellung der Habitatgrenze wurde in der Plandarstellung an die tatsächlich hergestellte Lage und Ausdehnung angepasst. Die Maßnahme dient der Erhaltung der Funktionalität für die Population im räumlichen Zusammenhang.

3.2.4 Betroffenheit Biber, FischotterVerbotstatbestand Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG)

Die Tötung bzw. Verletzung einzelner durchwandernder Individuen im Zuge des Baugeschehens ist aufgrund der Mobilität sowie der Dämmerungs- und Nachtaktivität der Arten nicht zu erwarten. Quartiere sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Biotopstruktur nicht zu erwarten. Das Tötungsrisiko wird nicht signifikant erhöht.

Betriebsbedingt werden keine neuen Verhältnisse geschaffen, die ein zusätzliches Tötungsrisiko nach sich ziehen würden.

Verbotstatbestand Störung (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG)

Störungen durch den Baubetrieb sind von kurzer Dauer und finden bedingt durch die Lage im Siedlungsumfeld ausschließlich am Tage statt. Da es sich um ein verkehrlich gut erschlossenes Siedlungsgebiet handelt, sind Vorbelastungen durch Lärm, Menschen, Licht oder Erschütterungen bereits gegeben. Die Störungen führen daher insgesamt zu keinen neuen erheblichen Beeinträchtigungen während bestimmter Zeiten für die dämmerungs- und nachtaktive Arten. Mit der Festsetzung der extensiv genutzten Grünflächen in Gewässernähe nördlich der Müglitz und unter Berücksichtigung von Vorgaben zur dortigen Einfriedung sind potenzielle Wander- und Migrationsbewegungen, welche ohnehin bevorzugt nachts stattfinden, für Biber und Fischotter weiterhin möglich.

Verbotstatbestand Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG)

Davon ausgehend, dass im Bereich des Geltungsbereiches keine Strukturen vorhanden sind, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen könnten, wird die Funktionsfähigkeit des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht eingeschränkt. Die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.

3.3 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNATSchG sind für das Vorhaben folgende Maßnahmen erforderlich:

Vermeidungsmaßnahme V 1 - Errichten eines Reptilienschutzzaunes

Vor der Baufeldfreimachung für die Gewerbeanlagen ist entlang der Südgrenze der GE-Fläche von ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen und für die Dauer der Baumaßnahmen zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V 2 - Artenschutzrechtliche Kontrolle Zauneidechse

Vor der Baufeldfreimachung für die Gewerbeanlagen ist die Fläche durch einen Fachgutachter auf Zauneidechsen zu prüfen. Vorgefundene Tiere sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar in das hergerichtete Ersatzhabitat im Süden des Geltungsbereiches (Maßnahmenfläche A 1) umzusetzen. Die Maßnahme ist durch den Fachgutachter zu begleiten und im Zeitraum April bis September durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V 3 - Vergrämnungsmaßnahme für Brutvögel

Sollte die Baufeldfreimachung für die Gewerbeanlagen nur innerhalb der Brutzeit (April bis September) umsetzbar sein, müssen vorgezogen Vergrämnungsmaßnahmen für Vögel ergriffen werden, um eine Besetzung von Brutrevieren in den ruderal geprägten Offenlandbereichen zu verhindern. Zu diesem Zweck sind ab Mitte März im Raster von 25 m jeweils ca. 2 m hohe Stangen (über OK Gelände) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) aufzustellen. Die Vergrämnungsmaßnahme muss mindestens bis zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben.

Vermeidungsmaßnahme V 4 - Bauzeitenregelung

Um insbesondere Gelege und Jungvögel zu schützen, soll die Baufeldfreimachung für das Gewerbegebiet außerhalb der Brutperiode, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar (in Anlehnung an § 39 BNatSchG) erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V 5 - Umweltbaubegleitung

Vor Beginn der Baufeldfreimachung für die Gewerbeflächen sind vorgezogene Maßnahmen zur Kompensation (Maßnahmen V 1, V 2, V 3, A 1, A 2, A 3) durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu verhindern. Für die genannten Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.

Vermeidungsmaßnahme V 6 - Beleuchtung

Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen und Grundstücksflächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Die Heckenstrukturen der Fledermausleiteinrichtung (Maßnahme fläche A 2) sind von Beleuchtung freizuhalten.

Vermeidungsmaßnahme V 7 - Einfriedungen

Einzäunungen sind nur als Maschendraht- oder Drahtgitterzäune ohne Sockel herzustellen. Unterhalb der Zäune sind flache Erdmulden mit einer Tiefe von min. 20 cm im Abstand von min. 45 m herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Kompensationsmaßnahme A 2 - Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse

Anlage einer Gehölzleitstruktur im Plangebiet für die Kleine Hufeisennase. Pflanzung einer mehrreihigen Hecke aus einheimischen Sträuchern mit 1,50 m Pflanzabstand an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches mit einer Mindestbreite von 3,00 m, von Ost nach West das Gebiet begrenzend. Durch Anordnung technischer Einrichtungen bedingte Pflanzlücken in der Hecke dürfen nicht breiter als 15 m sein. Für das Anpflanzen sind Gehölze/Sträucher der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität: verpflanzte Sträucher von 100 bis 125 cm Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichartige Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die Sträucher dürfen eine max. Wuchshöhe von 3 m nicht überschreiten und sind entsprechend zurückzuschneiden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der im Geltungsbereich errichteten Gewerbebauten vorzunehmen.

Kompensationsmaßnahme A 4 - Ersatzhabitat für Zauneidechsen

Das innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche A 4 entwickelte Ersatzhabitat ist dauerhaft zu pflegen und als Offenlandfläche zu erhalten. Alle 3 Jahre sind Pflegemaßnahmen zur Entbuschung zu ergreifen.

Kompensationsmaßnahme A 5 - Schaffung von Ersatzquartieren für beseitigte Brutplätze gebäudebewohnender Vogelarten

Schaffung von Ersatzquartieren im Gewerbegebiet durch das Anbringen artenspezifischer Nistmöglichkeiten an Gebäuden mit Ausrichtung der Einfluglöcher nach Ost bis Südwest und einer Hangplatzhöhe von mind. 3 m:

- 4 Halbhöhlenbrüterkästen
- 10 Höhlenbrüterkästen

Die Herstellung der Ersatzlebensräume in Form von Nistmöglichkeiten ist mit Inbetriebnahme des Gewerbegebietes fertig zu stellen.

4 Grünordnung

4.1 Ziele

4.1.1 Landschaftsgestalterische Ziele

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine ansprechende Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild schaffen und dabei eine visuelle Beeinträchtigung der Umgebung verhindern bzw. soweit als möglich vermindern. Die besondere Lage im Sichtbereich von denkmalgeschützten Objekten (Burgberg Dohna, Stadtkirche und Altstadt Dohna) soll dabei berücksichtigt werden.

4.1.2 Naturschutzfachliche Ziele / Vollzug der Eingriffsregelung

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt nach § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 ff BNATSCHG und § 9 SÄCHSNATSCHG. Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder ggf. Minderung der erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt. Für alle unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild in räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes gleichwertig wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten. Ist dies nicht vollständig möglich, sind Ersatzmaßnahmen notwendig, d. h. Maßnahmen, die geeignet sind, die betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen.

In Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung sowie die Kompensation der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe werden im Folgenden Maßnahmenvorschläge formuliert, die durch die Übernahme der entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan rechtskräftig werden (vgl. Planzeichnung / Rechtsplan).

4.1.3 Ziele nach Waldrecht

Gemäß der Waldumwandlungsgenehmigung mit Bescheid vom 14.07.2014 waren als Ersatz für die Waldverluste im Bereich der Solarflächen Ersatzaufforstungen im Umfang von 2,34 ha vorzunehmen. Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes sollten dabei südlich der Gewerbeflächen im Zuge der Maßnahme M 1 insgesamt 1,69 ha (einschließlich verschiedener Waldnebenflächen) aufgeforstet werden. Unmittelbar westlich außerhalb des Geltungsbereiches waren 0,65 ha aufzuforsten, was zwischenzeitlich erfolgt ist. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Aufforstungen sind auch nach Fristverlängerung bis 31.12.2021 nicht hergestellt worden.

Mit der 1. Änderung des B-Planes und der Ausweitung der Gewerbeflächen in Richtung Süden kann auf den verbleibenden Flächen bis zur Müglitz kein Wald gemäß SÄCHSWALDG mit den erforderlichen Eigenschaften mehr entstehen. Das dadurch entstehende Aufforstungs-Defizit von 1,69 ha muss über Ersatzaufforstungen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung sind zu berücksichtigen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Generell dienen die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (vgl. Kap. 3.3) auch dem allgemeinen Schutz von Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt:

- Vermeidungsmaßnahme V 1 - Errichten eines Reptilienschutzzaunes
- Vermeidungsmaßnahme V 2 - Artenschutzrechtliche Kontrolle Zauneidechse
- Vermeidungsmaßnahme V 3 - Vergrämnungsmaßnahme für Brutvögel
- Vermeidungsmaßnahme V 4 - Bauzeitenregelung
- Vermeidungsmaßnahme V 5 - Umweltbaubegleitung
- Vermeidungsmaßnahme V 6 - Beleuchtung
- Vermeidungsmaßnahme V 7 - Einfriedungen

Schutzgut Boden

- Ingenieurtechnische, altlastenfachliche Bauüberwachung
- Befestigung unversiegelter belasteter Bodenbereiche zur Vermeidung von Staubabträgen
- Beachtung der Anforderungen der sog. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)

Schutzgut Wasser

- Ingenieurtechnische, altlastenfachliche Bauüberwachung
- Schutz des Grundwassers vor baubedingten Beeinträchtigungen, fachgerechter Umgang mit Maschinen und Baumaterialien
- Erhalt der vorhandenen Grundwasser-Messstellen
- Zulässigkeit von Unterkellerungen nur bei behördlich bestätigter Schadstofffreiheit
- Ausschluss einer Grundwassernutzung im Geltungsbereich
- Berücksichtigung des festgesetzten Hochwasserschutzgebietes HQ 100 der Müglitz
- Berücksichtigung der Gewässerrandstreifen an Müglitz und Bodlitz-Kanal
- Verminderung der Niederschlagswasserversickerung durch Überbauung von sanierten Altlasten mit fortbestehender kritischer Restbelastung, dadurch Vermeidung weiterer Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser

Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Befestigung unversiegelter belasteter Bodenbereiche zur Vermeidung von Staubabträgen
- Fassadenbegrünung zur Verminderung der Flächenaufheizung und Abstrahlung

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

- Hecken-Abpflanzung zur Weesensteiner Straße zur Eingrünung und als Sichtschutz
- Fassadenbegrünung zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild
- Erhaltung der Vegetationsstrukturen innerhalb der Grünfläche südlich des Gewerbes
- Erschließung über Weg entlang der Müglitz als Wanderweg mit Anbindung an das örtliche Wegenetz / Fernwanderweg Görlitz-Greiz

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- Beachtung gesetzlich vorgeschriebener Bauzeiten zur Vermeidung von Lärmbelastungen
- Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte für Schallemissionen
- Befestigung unversiegelter belasteter Bodenbereiche zur Vermeidung von Staubabträgen
- Ausschluss einer Grundwassernutzung im Geltungsbereich
- Einzäunung der Grünflächen nördlich des (Wander)Weges aufgrund der Schadstoffbelastung zur Vermeidung des Direktkontaktes Boden-Mensch oder der Nutzung von Pflanzen / Früchten / Pilzen durch Passanten
- Empfehlung zur gasdichten Bauweise bei geschlossenen Gebäuden zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Fassadenbegrünung zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild im Sichtbereich denkmalrelevanter Areale (Burg Dohna, Kirche und Altstadt Dohna)

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Nicht vermeidbar bzw. minimierbar ist der Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung. Damit geht auch der Verlust der ermittelten Biotoptypen einher, welcher ebenfalls einen kompensationspflichtigen Eingriff nach Naturschutzrecht darstellt. Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind im Rechtsplan dargestellt.

Grundsätzlich wird bei der Nummerierung der Maßnahmen im Zuge der 1. Änderung des B-Planes die Maßnahmen-Benennung aus dem rechtskräftigen B-Plan weitergeführt und ggf. ergänzt. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die bereits rechtskräftigen bzw. geplanten Maßnahmen:

Tab. 1: Überblick über die rechtskräftigen bzw. geplanten grünordnerischen / artenschutzrechtlichen Maßnahmen

rechtskräftiger B-Plan		1. Änderung des B-Planes	
Nr.	Bezeichnung	Nr.	Bezeichnung
-	Erstaufforstungen außerhalb des Geltungsbereiches	-	-
M 1	Ersatzaufforstung Niederwald im südlichen Geltungsbereich	-	ersetzt durch externe Kompensations- bzw. Ökokontomaßnahmen → E1, E2, E3, E4
		E 1	Externe Kompensationsmaßnahme - Anlage von Laub-Mischwald extern: Gemarkung Krietzschwitz
		E 2	Ökokontomaßnahme - Erstaufforstung und Streuobstwiese extern: Gemarkung Weißig
		E 3	Ökokontomaßnahme - Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese extern: Gemarkung Bärenstein
		E 4	Ökokontomaßnahme - Neuanlage von Wald extern: Gemarkung Falkenhain
M 2	Strauch-Abpflanzung östliche Grenze des Geltungsbereiches	M 2	Heckenpflanzung östliche Grenze des Geltungsbereiches
M 3	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der nördlichen Haldenkante / Nordgrenze des Geltungsbereiches	-	-
-	-	M 4	Fassadenbegrünung
A 1	Herstellung von Winterquartieren für Fledermäuse	-	-
A 2	Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse	A 2	Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse
A 3	Schaffung eines Sommerquartiers für Fledermäuse	-	-
A 4	Ersatzfläche für Zauneidechsen	A 4	Ersatzhabitat für Zauneidechsen
-	Schaffung von Ersatzquartieren für beseitigte Brutplätze gebäudebewohnenden Vogelarten	A 5	Schaffung von Ersatzquartieren für beseitigte Brutplätze gebäudebewohnenden Vogelarten

4.3.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

M 2 Heckenpflanzung

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölzarten der Pflanzliste 1 (verpflanzte Sträucher von mind. 100 - 125 cm Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichwertige Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen. Zur Herstellung einer ca. 4,5 m tiefen Hecke, sind die Gehölze mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten müssen spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Gewerbegebietes folgenden Vegetationsperiode fertiggestellt sein.

Diese Flächen (Maßnahmenflächen M 2) im Umfang von 450 m² dienen der Eingrünung und Abpflanzung hin zur Weesensteiner Straße. Diese Abpflanzung zur Gebietseingrünung war bereits in diesem Umfang im rechtskräftigen B-Plan festgesetzt (ebenfalls M 2) und bleibt in unverändertem Umfang erhalten.

M 4 Fassadenbegrünung

Die nach Osten an der Weesensteiner Straße, nach Süden zur Müglitz und nach Westen zum Burgberg liegenden Fassaden der Gewerbebauten sind zu mindestens 50 % mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen der Pflanzliste 2 zu begrünen. Pflanzscheiben müssen

mindestens 1,0 m² groß und mindestens 1,0 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

Fassadenbegrünungen leisten einen Beitrag, Temperaturunterschiede (Aufheizen versiegelter Flächen am Tage und Wärmeabgabe in der Nacht) zu verringern. Weiterhin wird dadurch das im Sichtbereich denkmalrelevanter Bereiche liegende Plangebiet begrünt und somit besser in das Landschaftsbild eingebunden. Fassadenbegrünungen stellen zudem Lebensraum z. B. für Insekten und Nahrungshabitat z. B. für Vögel, dar.

A 2 Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse (artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme)

Anlage einer Gehölzleitstruktur im Plangebiet für die Kleine Hufeisennase. Pflanzung einer auf die Stolleneingänge (der Maßnahme A 1) hinführenden, mehrreihigen Hecke aus einheimischen Sträuchern mit 1,50 m Pflanzabstand an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches mit einer Mindestbreite von 3,00 m, von Ost nach West das Gebiet begrenzend. Durch Anordnung technischer Einrichtungen bedingte Pflanzlücken in der Hecke dürfen nicht breiter als 15 m sein, vor den 5 Stollen-Eingängen ist die Hecke auf jeweils ca. 5,0 m zu unterbrechen. Für das Anpflanzen sind Gehölze/Sträucher der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität: verpflanzte Sträucher von 100 bis 125 cm Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichartige Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die Sträucher dürfen eine max. Wuchshöhe von 3 m nicht überschreiten und sind entsprechend zurückzuschneiden.

Im rechtskräftigen B-Plan war diese Maßnahme in einem Umfang von 810 m² festgesetzt (dort ebenfalls als A 2). Mit der 1. Änderung vergrößert sich die Heckenfläche auf 1.730 m² unter Beibehalt der Lage am Nordrand des Änderungsbereiches, um die beabsichtigte Funktion einer Leitstruktur für Fledermäuse hin zu den Winterquartieren (Stollen in der Anhydrit-Halde des nördlich gelegenen Solarparks, Maßnahme A 1) zu erfüllen.

4.3.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Zur Kompensation der mit der 1. Änderung entstehenden zusätzlichen Eingriffe sowie aufgrund des Entfalls der Aufforstungen im Geltungsbereich sind externe Kompensationsmaßnahmen bzw. Ökokontomaßnahmen notwendig.

E 1 Externe Kompensationsmaßnahme

Anlage von Laub-Mischwald auf dem Flurstück 12/5 der Gemarkung Krietzschwitz, Stadt Pirna

Der durch die 1. Änderung des B-Planes entfallenden Aufforstung im Südteil des Geltungsbereiches im Umfang von 1,69 ha sowie den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft wird eine Kompensationsmaßnahme mit einer Fläche von 0,4 ha auf dem Flurstück Nr. 12/5 Gemarkung Krietzschwitz, Stadt Pirna, zugeordnet. Die Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 10 SächsWaldG liegt mit Datum vom 30.07.2021 (AZ 1501/854.42-270-2021.3) vor.

Die Aufforstung zur Entwicklung von Laub-Mischwald mit Anpflanzung von Trauben- und Stiel-Eiche, Hainbuche u.a. heimischer Laubholzarten hat zumindest teilweise (ca. 3.500 m² im Nordteil der Fläche) bereits stattgefunden. Der restliche Flächenanteil (ca. 1.500 m²) ist bis spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten der Satzung in vergleichbarer Weise aufzuforsten. Bei Nichtumsetzung innerhalb der dreijährigen Gültigkeit der Erstaufforstungsgenehmigung vom 30.07.2021 (Ablauf 30.07.2024) ist eine Fristverlängerung bei der Forstbehörde zu beantragen. Die Aufforstung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Zur Benennung der Biotoptypen und Bilanzierung der Maßnahme siehe Tab. 5.

Abb. 4: Aufforstung Flurstück 12/5 Gemarkung Krietzschwitz, Stadt Pirna



Abb. 5: Zustand der Aufforstung Krietzschwitz, Nordteil des Flst. 12/5 im Juli 2023



E 2 Ökokontomaßnahme

"Erstaufforstung und Streuobstwiese" auf den Flurstücken 207 und 209 der Gemarkung Weißig (Stadt Freital)

Die Kompensation des verbleibenden Aufforstungsdefizites von 1,29 ha erfolgt mittels Zuordnung zur Ökokontomaßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst "Erstaufforstung und Streuobstwiese Weißig bei Freital, Gemarkung Weißig, Flurstücke 207 und 209". Die Maßnahme wird im Kompensationsflächenkataster (KoKa-Nat) des Landkreises unter der Nummer 628-17-000-WA geführt und wurde mit Schreiben vom 12.04.2017 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Der Vertrag über die Zuordnung von 0,7432 ha Kompensationsflächen zum Vorhaben und der Zahlungsnachweis werden dem LRA Sächsische Schweiz als untere Forstbehörde (LRA SOE, Umweltamt, Referat Forst) vor In-Kraft-Treten der Satzung vorgelegt.

E 3 Ökokontomaßnahme

"Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese" auf dem Flurstück 722/7 der Gemarkung Bärenstein (Stadt Altenberg)

Die Kompensation des verbleibenden Aufforstungsdefizites von 1,29 ha erfolgt mittels Zuordnung zur Ökokontomaßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese, Gemarkung Bärenstein, Flurstück 722/7" auf dem Gebiet der Stadt Altenberg. Die Maßnahme wird im Kompensationsflächenkataster (KoKa-Nat) des Landkreises unter der Nummer 628-17-008-WA geführt und wurde mit Schreiben vom 10.12.2018 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Der Vertrag über die Zuordnung der 0,3326 ha Kompensationsflächen zum Vorhaben und der Zahlungsnachweis werden dem LRA Sächsische Schweiz als untere Forstbehörde (LRA SOE, Umweltamt, Referat Forst) vor In-Kraft-Treten der Satzung vorgelegt.

E 4 Ökokontomaßnahme

"Neuanlage von Wald" auf Flurstück 471 der Gemarkung Falkenhain (Stadt Altenberg)

Die Kompensation des verbleibenden Aufforstungsdefizites von 1,29 ha erfolgt mittels Zuordnung zur Ökokontomaßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst "Erstaufforstung von intensiv genutztem Acker inkl. Waldrandgestaltung in Falkenhain" auf dem Flurstück 471 der Gemarkung Falkenhain. Die Maßnahme wird im Kompensationsflächenkataster (KoKa-Nat) des Landkreises unter der Nummer 628-19-004-WA geführt und wurde mit Schreiben vom 25.11.2019 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Der Vertrag über die Zuordnung von 0,2142 ha Kompensationsflächen zum Vorhaben und der Zahlungsnachweis werden dem LRA Sächsische Schweiz als untere Forstbehörde (LRA SOE, Umweltamt, Referat Forst) vor In-Kraft-Treten der Satzung vorgelegt.

4.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Die Bilanzierung richtet sich nach der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (2017) auf Basis des Biotopwertansatzes.

Dabei werden sowohl den beanspruchten Biotoptypen (Ausgangswert) als auch den geplanten Biotoptypen (Planungswert) entsprechend der Handlungsempfehlung Biotopwerte zugeordnet. Da es sich im vorliegenden Fall um die Bilanzierung der 1. Änderung eines rechtskräftigen B-Planes handelt, werden als Ausgangszustand die genehmigten Nutzungen des B-Planes 2014 angesetzt. Lediglich die in den erweiterten Geltungsbereich-Grenzen liegenden Flächen werden mit ihrem aktuellen Zustandswert berücksichtigt.

Die Multiplikation des Flächenwertes mit den entsprechenden Flächengrößen ergibt dimensionslose Werteinheiten. Besondere Funktionen des Naturhaushaltes werden aufgrund des vorbelasteten Standortes nicht berücksichtigt.

Anhand der Gegenüberstellung von Ausgangswert und Planungswert wird ersichtlich, ob und in welchem Umfang externe Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

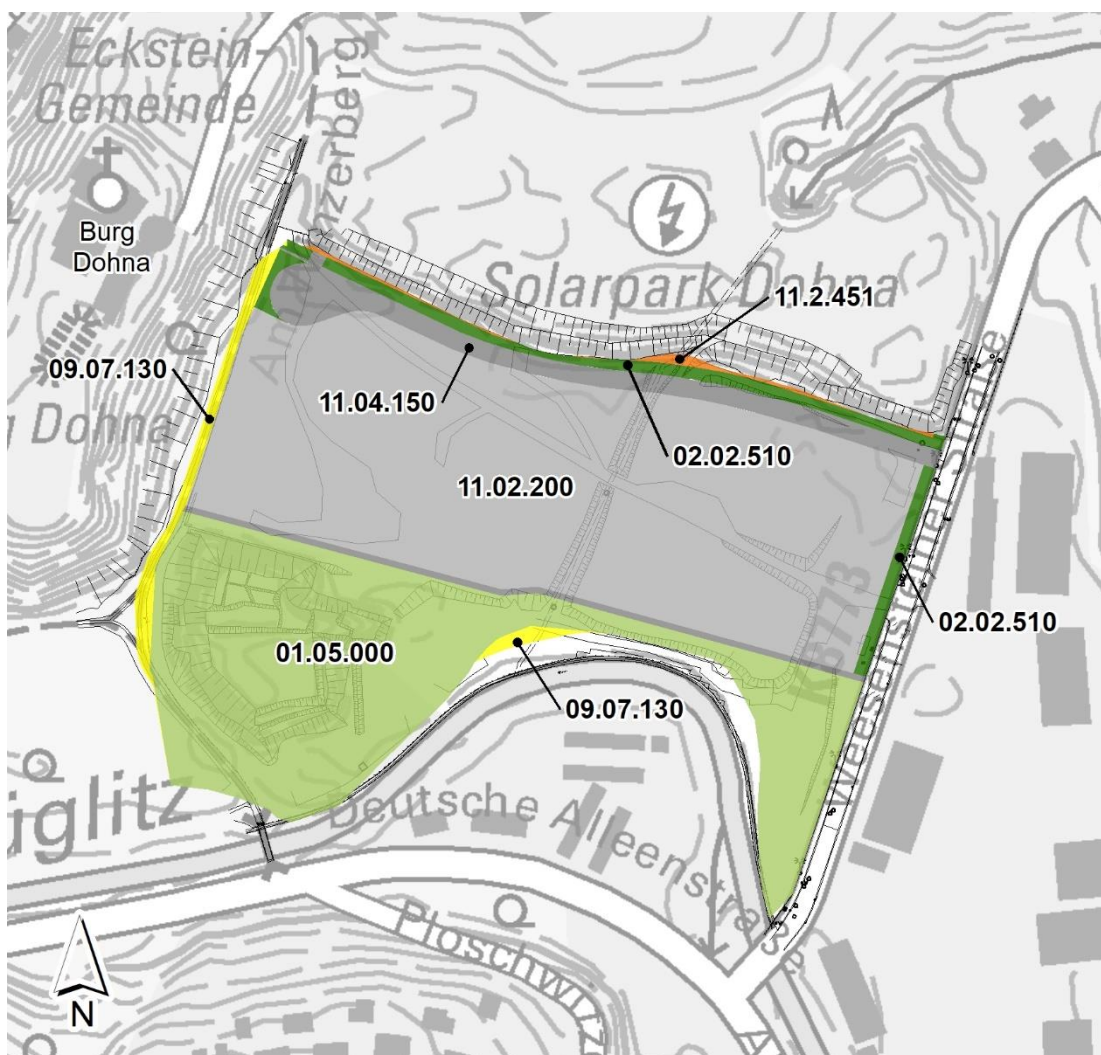
4.4.1 Eingriff

Tab. 2: Flächenwert laut rechtskräftigem B-Plan bzw. laut aktuellem Zustand (im erweiterten Geltungsbereich)

Code (BTLNK 2010)	Biotoptyp	Biotoptwert	Fläche in ha	Flächenwert / Werteinheiten
01.05.000 (75900)	Laubmischwald, z.T. neu aufgeforstet, mit Waldnebenflächen (Anhydrit-Pyramide, Zauneidechsen-Habitat, Bewirtschaftungsweg LTV) > Abwertung von 27 auf 20	20	1,69	33,80
02.02.510 (65300)	Sonstige Hecke mit überwiegend gebietsheimischen Laubgehölzen	20	0,17	3,40
09.07.130 (95140)	Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche, Schotterrassen (= aktueller Zustand im erweiterten Geltungsbereich)	6	0,10	0,60
11.02.200 (93100)	Gewerbegebiet	1	2,375	2,375
11.02.451 (93400)	Freiflächen-Photovoltaikanlage	4,5*	0,025	0,1125
11.04.150 (95130)	Sonstiger befestigter Weg (vollversiegelt)	0	0,319	0
Gesamtwert Ausgangszustand			4,679	40,2875 WE

* Mittelwert lt. rechtskräftigem B-Plan, Teil B – Umweltbericht 2014, Tabelle 5 (S. 37)

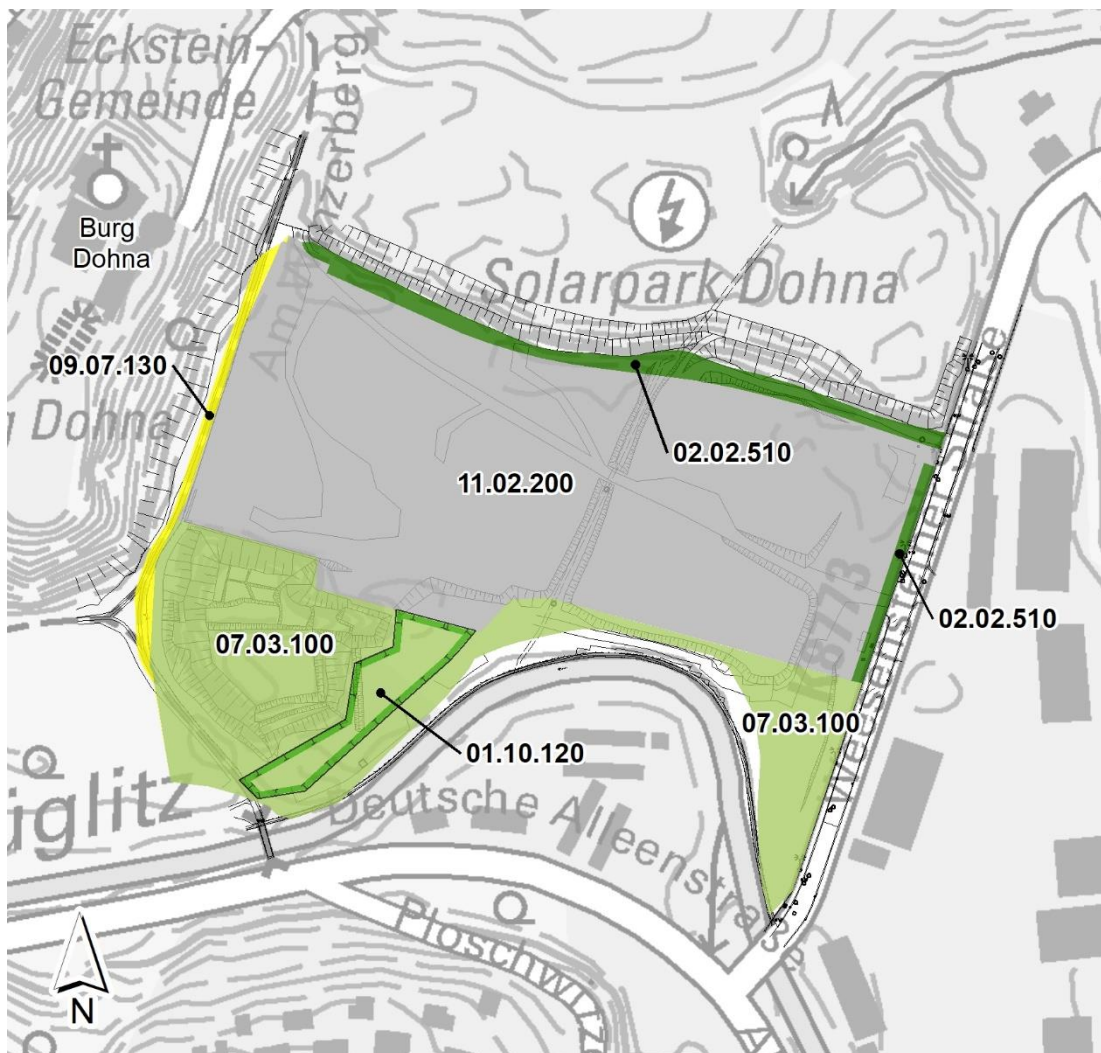
Abb. 6: Biotopbestand lt. rechtskräftigem B-Plan / aktuellem Zustand (im erweiterten Geltungsbereich)



Tab. 3: Flächenwert nach Realisierung der 1. Änderung

Code (BTLNK 2010)	Biotoptyp	Biotoptwert	Fläche in ha	Flächenwert / Werteinheiten
01.10.120	Vorwald (Sukzessionsstadien) heimischer Baumarten trockenwarmer Standorte (= zu erhaltendes Zauneidechsen-Ersatzhabitat)	19	0,18	3,42
02.02.510 (65300)	Sonstige Hecke mit überwiegend gebietsheimischen Laubgehölzen (= Flächen für Anpflanzungen)	20	0,218	4,36
07.03.100	Ruderalflur trockenwarmer Standorte (= private Grünfläche, Erhalt vorhandener Strukturen)	17	1,342	22,814
09.07.130 (95140)	Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche, Schotterrasen (= bestehender Wanderweg)	6	0,082	0,492
11.02.200 (93100)	Gewerbegebiet	1	2,857	2,857
Gesamtwert Ausgangszustand			4,679	33,943 WE

Abb. 7: Planzustand Biotope nach Realisierung der 1. Änderung



Tab. 4: Kompensationsbedarf in Werteinheiten (WE)

Bestandwert lt. rechtskräftigem B-Plan / aktuellem Zustand	40,2875
Planungswert	33,9430
Defizit / Kompensationsbedarf	6,3445

Es besteht ein Kompensationsbedarf von rund 6,4 Werteinheiten.

4.4.2 Kompensation

Folgende Aufwertungen lassen sich mit der geplanten Ersatzmaßnahme E 1 "Anlage von Laub-Mischwald" in Krietzschwitz / Pirna bzw. mit den zugeordneten Ökokontomaßnahmen E 2 (Erstaufforstung und Streuobstwiese, Gemarkung Weißig), E 3 (Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese, Gemarkung Bärenstein) sowie E 4 (Neuanlage von Wald, Gemarkung Falkenhain) erreichen:

Tab. 5: Kompensationswerte der externen Maßnahmen

Code (BTLNK 2010)	Biotoptyp	Biotoptwert	Fläche in ha	Flächenwert / Werteinheiten
E 1 Ersatzmaßnahme "Anlage von Laub-Mischwald" in Krietzschwitz / Pirna				
BESTAND				
06.03.220	intensiv genutzte Weide frischer Standorte	8	0,4	3,2
PLANUNG				
01.05.220	Traubeneichen-Hainbuchenwald mäßig trockener Standorte	25	0,4	10,0
AUFWERTUNG E 1				6,8
E 2 Ökokontomaßnahme "Erstaufforstung und Streuobstwiese" auf den Flurstücken 207 und 209 Gemarkung Weißig (Stadt Freital)				
BESTAND				
10.01.200	Intensiv genutzter Acker	-*	0,7432	-*
PLANUNG				
01.05.200	standortgerechter Laubmischwald mit Waldrand	-*	0,7432	-*
E 3 Ökokontomaßnahme "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese" auf Flurstück 722/7 Gemarkung Bärenstein (Stadt Altenberg)				
BESTAND				
10.01.200	Intensiv genutzter Acker	-*	0,3326	-*
PLANUNG				
01.05.200	standortgerechter Laubmischwald	-*	0,3326	-*
E 4 Ökokontomaßnahme "Neuanlage von Wald" auf Flurstück 471 der Gemarkung Falkenhain (Stadt Altenberg)				
BESTAND				
10.01.200	Intensiv genutzter Acker	-*	0,2142	-*
PLANUNG				
01.05.200	standortgerechter Laubmischwald mit Waldrand	-*	0,2142	-*
AUFWERTUNG ÖKOKONTO E 2 + E 3 + E 4				-*
AUFWERTUNG GESAMT			1,69 ha	6,8 WE

* Die für das Vorhaben erforderliche Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung / Handlungsempfehlung wird bereits vollständig durch die Ersatzmaßnahme E 1 erreicht. Aus diesem Grund werden die Ökokontomaßnahmen ausschließlich zur Kompensation des geforderten Waldausgleichs herangezogen.

Durch die geplanten externen Maßnahmen kann eine Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung von 6,8 Werteinheiten und ein Waldausgleich im Umfang von 1,69 ha erreicht werden.

In Gegenüberstellung mit dem Kompensationsbedarf von 6,4 Werteinheiten zeigt sich für die extern erreichte Kompensation mit Werteinheiten eine Über-Kompensation. Die externen Aufforstungs-Maßnahmen im Umfang von 1,69 ha sind für den laut Bescheid der zuständigen Forstbehörde des Landkreises geforderten Ausgleich im Sinne des Waldrechtes (Verlust von 1,69 ha Aufforstungsfläche im Geltungsbereich im Zuge der 1. Planänderung) jedoch zwingend erforderlich.

Der Eingriff der 1. Änderung des B-Planes im Sinne der Eingriffsregelung wird daher mit Sicherheit kompensiert.

Der Ausgleich im Sinne des Waldrechtes ist durch die externen Aufforstungsmaßnahmen von 1,69 ha anstelle der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Aufforstungen von 1,69 ha ebenfalls erbracht.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche ausführlich in Kapitel 3.3 beschrieben sind. Diese Maßnahmen dienen zugleich dem generellen Schutz der Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet.

Auch nach Abschluss der Altlasten-Sanierung handelt es sich beim Plangebiet weiterhin um einen stark vorbelasteten Standort mit verbliebenen Rest-Schadstoffbelastungen. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen sind sowohl bauzeitlich auch als im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen zahlreiche Vorgaben im B-Plan enthalten, welche weitere Gefährdungen von Boden, Wasser, Luft und Mensch vermindern. Diese sind für die einzelnen Schutzgüter in Kapitel 4.2 aufgeführt. Bauzeitlich dient insbesondere die altlastenfachliche Baubegleitung der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen. Als anlagebedingte Verminderungsmaßnahme ist die weitest mögliche Überbauung der Altlastenstandorte von Bedeutung, womit weitere Schadstoffausträge aus dem Boden über das Grundwasser in Oberflächengewässer und über die weiteren Wirkpfade in Lebewesen bis zum Menschen vermindert werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches kommen zum einen Heckenpflanzungen, zum anderen Fassadenbegrünungen zum Einsatz. Die Kompensation des verbleibenden Defizites erfolgt über externe Ersatz- bzw. Ökokontomaßnahmen, welche Aufforstungen im Umfang von 1,69 ha beinhalten. Diese externen Maßnahmen dienen zugleich dem Ausgleich nach Waldrecht, da im Zuge der 1. Änderung ehemals im Geltungsbereich geplante Aufforstungen von 1,69 ha nicht mehr stattfinden. In Kapitel 4.3 und 4.4 sind diese Sachverhalte ausführlich dargelegt.

Insgesamt wird damit festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich für die 1. Änderung des B-Planes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage der Umweltprüfung dienen die gültigen gesetzlichen Regelungen, Bestimmungen und Verordnungen sowie die zum Plangebiet zur Verfügung stehenden übergeordneten Planungen.

Grundlage für die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit war die Erfassungen und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum rechtskräftigen B-Plan von 2014 (SCHULZ UMWELTPLANUNG Pima) in Verbindung mit eigenen aktuellen Gebietsbegehungen in 2022 und 2023 zur Überprüfung des derzeitigen Habitatpotenzials.

Das Kapitel Grünordnung bildet entstehende Eingriffe im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz ab. Grundlage war die Bilanzierung des rechtskräftigen B-Planes von 2014, welche durch May Landschaftsarchitekten im damaligen Umweltbericht aufgestellt wurde.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Wichtig ist die Überwachung der Vermeidungsmaßnahmen sowohl vor Baubeginn (Bauzeitenregelung, Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen, Vergrämung von Brutvögeln) als auch die bauzeitliche altlastenfachliche Bauüberwachung. Die Herstellung der festgesetzten Kompensations- und Pflanzmaßnahmen sowie deren Zustand sind zu überwachen.

Es besteht ferner die Pflicht archäologische Bodenfunde oder weitere schädliche Bodenveränderungen zu melden.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) "Gewerbegebiet Weesensteiner Straße" verfolgt die Stadt Dohna das Ziel, Flächen für Gewerbenutzungen auf industriellen Brachflächen (Konversionsflächen) zu schaffen.

Für das Areal liegt ein mit Satzungsbeschluss vom 21.11.2014 geltender Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weesensteiner Straße" mit einer Größe von 7,04 ha vor. Der Flächeneigentümer (Dohna Chemie GmbH) hat am 14.01.2021 die Einleitung des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weesensteiner Straße" bei der Stadt Dohna beantragt, die Beschlussfassung erfolgte am 04.05.2022.

Die gesamte Fläche des B-Planes war als ehemaliger Produktionsstandort für Holzschutzmittel stark mit Altlasten behaftet und wurde in den Jahren seit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans 2014 in Teilbereichen saniert. Das Sondergebiet "Solar" im Norden des Geltungsbereichs wurde zwischenzeitlich errichtet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Ziele angestrebt:

- Ermöglichung von Aufschüttungsflächen zur Nivellierung des Geländes und zur Überdeckung der sanierten Altlastenflächen,
- Anpassung der bisher festgesetzten Gebäudehöhen,
- Änderung öffentliche in private Verkehrsfläche, Reduzierung von Erschließungsfläche,
- Verlegung des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Landestalsperrenverwaltung sowie als Bewirtschaftungs- und Rettungsweg zum/vom Solarpark,
- Entfall des südlich an die Gewerbegebiete angrenzenden Fußweges,

- Erweiterung der bisher festgesetzten Gewerbeflächen von ca. 2,5 ha auf ca. 2,7 ha,
- Anpassung der Baugrenzen (z. B. an geänderte Baugebietsgrenzen),
- Änderung eines Teilbereiches der festgesetzten Waldfläche: Festsetzung einer Grünfläche südlich der Gewerbegebietsflächen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 857/2, 861, 862, 864a, 863a sowie Teilflächen der Flurstücke 112/1, 125, 125/a und 857/3 der Gemarkung Dohna und umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha. Der bisherige Geltungsbereich des genehmigten B-Planes wird lediglich an der Westgrenze um Teile des Flurstückes 126 (vorhandener Wanderweg) sowie im Süden nahe des Müglitz-Bogens um Teile des Flurstücks 836/a erweitert (0,3 ha).

Nach Inkrafttreten des B-Planes (schwerpunktmäßig 2014 - 2016) wurden die ehemaligen Industrieflächen einer umfänglichen Sanierung unterzogen. Gebäude, Keller und versiegelte Flächen wurden abgerissen, Boden wurde umfänglich ausgetauscht und die alte beschädigte Verrohrung des Bodlitz-Kanals wurde als etwa parallel verlaufender Neubau umverlegt. Die sanierten Bereiche zeigen sich heute überwiegend mit Ruderalfluren und offenen Bodenbereichen (Fahr- und Lagerflächen). Die Gehölz- und Sukzessionsstadien der Randbereiche haben sich weiter etabliert. Die weitgehend unbewachsenen Anhydrit-Halden sind weiterhin vorhanden. Größere oder einzelne Bäume kommen nicht vor. Neu hinzugekommen im Geltungsbereich der 1. Änderung ist ein vorhandener, mittels Schotter befestigter Wanderweg entlang der Westgrenze des Plangebietes.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände durch die bestehenden Nutzungen als Brache und Lagerflächen weiterhin geprägt. Gegebenenfalls würde sich die Ruderalisierung verstärken und es träten örtlich weitere Sukzessionsstadien (Gehölzanflug) hinzu. Aufgrund der vorhandenen Rest-Schadstoffbelastungen der Böden wären bei weiterhin offener Geländeausprägung mit entsprechender Niederschlagsversickerung dauerhaft Schadstoffeinträge aus dem Boden in das Grundwasser mit nachfolgendem Eintrag in die Müglitz zu verzeichnen. Eine Weitergabe der Schadstoffe in die Stoffkreisläufe der Lebewesen bis hin zum Menschen schließt sich an.

Der Änderungsbereich befindet sich in Teilen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz und grenzt an das FFH-Gebiet "Müglitztal". Das Gelände wird von Nord nach Süd vom Bodlitz-Kanal (verrohrt) gequert, welcher südlich des Geltungsbereichs in die Müglitz mündet.

Die Ausweisungen der 1. Änderung führen zu folgenden umweltrelevanten Wirkfaktoren:

- GE: Vergrößerung der Fläche nach Süden v.a. im Bereich der Anhydrit-Halde ("Pyramide") von 23.750 m² auf 25.600 m² (um 1.850 m²), Herstellung einer ebenmäßigen Höhennivellierung durch Aufschüttung bis auf maximal 147,95 m ü. NHN (max. Schichtdicke 1,5 - 2 m über Bestandsgelände), Firsthöhe 15 m statt 12 m, tw. Überbauung der verrohrten Bodlitz
- Private Grünflächen / Wald: südlich des GE Verzicht auf Ausweisung als ehemals 1,69 ha Wald aufgrund fehlender Flächengröße, Erhaltung der bestehenden Gehölz- und Vegetationsstrukturen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahme Nr. A 2 Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse: Vergrößerung der Heckenfläche von 810 m² auf 1.730 m² unter Beibehalt der Lage am Nordrand des Änderungsbereiches
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahme A 4 Ersatzfläche für Zauneidechsen: unveränderte Flächengröße mit geringfügiger Lageanpassung entsprechend des tatsächlich hergestellten Umgriffs

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Beibehalt der Strauchpflanzungen in unveränderter Flächengröße westlich des GE als Abgrenzung zur Straße
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten: vollständige Wegeführung im Nahbereich des Müglitz-Ufers zum Anschluss an das Rad- und Wanderwegenetz, zur Nutzung als Bewirtschaftungsweg durch die Landestalsperrenverwaltung, als Zuwegung / Rettungsweg zum Solarpark und als Wanderweg
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Wanderweg: im Erweiterungsbereich der Planänderung westlich des vorhandenen Geltungsbereiches mit dem Ziel Sicherung der Nutzbarkeit des vorhandenen Weges (Fernwanderweg Görlitz-Greiz, Zuwegung / Rettungsweg Solarpark) ohne Änderung der Ausprägung

Der mit der Planänderung über das bereits festgesetzte Maß hinausgehende Verlust der Biotope stellt einen Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen dar, da die Lebensraumfunktionen verloren gehen.

Durch die geringfügige Erweiterung der Gewerbeflächen im Zuge der 1. Änderung werden 1.850 m² mehr als bislang versiegelt. Es handelt sich dabei um wiederum stark vorbelastete Sanierungsbereiche der ehemaligen Industrieanlagen. Weiterhin werden ca. 250 m² ehemalige Sondergebietsfläche (im Fußbereich der nördlichen Anhydritthalde) sowie ca. 370 m² ehemalige Verkehrsfläche nunmehr als Heckenpflanzung (A 2) angelegt. Es sind hinsichtlich des Schutzgutes Boden keine neuen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen festzustellen.

Aufgrund des geringen Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung in Verbindung mit den Vorbelastungen durch Schadstoffe soll das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen auch im Zuge der 1. Planänderung wie gehabt gesammelt in die Müglitz abgeleitet werden. Auf den Grünflächen versickert das Niederschlagswasser nach wie vor. Insgesamt sind hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine neuen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen festzustellen.

Die geplante Versiegelung durch die Gewerbeflächen steigt leicht an, entfaltet aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Geltungsbereiches aber keine neuen erheblich nachteiligen Wirkungen. Die entlang der Müglitz verlaufende Frischluftbahn wird durch die Planänderung nicht in verändertem Ausmaß beeinflusst. Zwar findet im Süden des Geltungsbereiches keine Waldausweisung mit tw. Aufforstung mehr statt, die stattdessen ausgewiesenen Grünflächen schließen jedoch einen Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen, welche mikroklimatisch wirksam sein können, mit ein. Da weiterhin die Begrünung oder zumindest Schotterabdeckung nicht befestigter Gewerbeflächen sowie eine Fassadenbegrünung vorgesehen ist, werden potenzielle Staubbelastungen wirksam minimiert.

Durch die Errichtung der gewerblichen Neubauten verändert sich zwar das Landschaftsbild, die vorhandenen Sichtbeziehungen werden jedoch auch bei der nunmehr geplanten Gebäudehöhe nicht gestört. Der Dohnaer Burgberg, die Stadtkirche bzw. die Altstadt-Silhouette bleiben weiterhin sichtbar. Da mit der 1. Änderung die ehemals geplanten Aufforstungen südlich der GE-Flächen entfallen und lediglich der vorhandene lückige Aufwuchs erhalten bleibt, wird zur besseren Einbindung der nun 3 m höheren Fassadenflächen eine Fassadenbegrünung an der Ost-, Süd- und Westseite festgesetzt. Hinzu tritt die an der Ostseite unverändert vorgesehene Abpflanzung, welche ebenso der Eingrünung dient. Durch die Vergrößerung der nördlichen Heckenflächen am Böschungsfuß der Anhydrit-Halde wird diese besser als bislang vorgesehen in das Landschaftsbild eingebunden. Aufgrund der angepassten Wegeführung an der Südgrenze des Geltungsbereiches wird die Anbindung an das öffentliche (Wander-)Wegenetz und somit die erholungsbezogene Erschließung im lokalen Umfeld verbessert.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Fassadenbegrünung und die weiterhin fortbestehenden Bepflanzungen entstehen durch die 1. Änderung keine neuen, erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung im lokalen Umgriff.

Mit der 1. Änderung des B-Planes ist statt der bislang genehmigten 12 m nunmehr eine Firsthöhe von 15 m für die Gewerbebauten vorgesehen. In Auswertung der Sichtbezug-Visualisierung und unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Fassadenbegrünungen, Abpflanzungen und sonstigen Anpflanzungen sind keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen für denkmalrelevante Objekte oder Bereiche absehbar.

Die mit der 1. Änderung des B-Planes einhergehenden Wirkfaktoren führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Müglitztal". Sowohl die Wasserfläche der Müglitz mit der am Nordufer bestehenden Ufermauer als auch die im Geltungsbereich liegenden Grün- bzw. Vegetationsstrukturen im Gewässerumfeld bleiben erhalten. Der günstige Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie bzw. der vorkommenden Populationen der Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie wird durch die 1. Änderung nicht gefährdet. Die bestehenden Kohärenzbeziehungen innerhalb des Gebietssystems bleiben erhalten. Eine weiterführende Prüfung ist nicht erforderlich.

Die wasserrechtlichen Belange insbesondere hinsichtlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz wurden bereits zum geltenden B-Plan ausführlich mit der zuständigen Wasserbehörde und der Landestalsperrenverwaltung (LTV) abgestimmt. Zudem wurden ausführliche Recherchen zu bereits erfolgten und geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Müglitz und die daraus entstehenden Veränderungen zur Wasserspiegellage betrieben. Im Ergebnis wurde u.a. der Gewässerrandstreifen (Müglitz, verrohrter Bodlitz-Kanal) und das Geh- und Fahrrecht zugunsten der LTV entlang der Müglitz in den B-Plan aufgenommen. Unter Punkt IV. im gültigen Rechtsplan sind Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise enthalten, welche nur bei einem Extremereignis über dem sog. HQ100 greifen.

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind für das Vorhaben folgende Maßnahmen erforderlich:

- Vermeidungsmaßnahme V 1 - Errichten eines Reptilienschutzzaunes
- Vermeidungsmaßnahme V 2 - Artenschutzrechtliche Kontrolle Zauneidechse
- Vermeidungsmaßnahme V 3 - Vergrämnungsmaßnahme für Brutvögel
- Vermeidungsmaßnahme V 4 - Bauzeitenregelung
- Vermeidungsmaßnahme V 5 - Umweltbaubegleitung
- Vermeidungsmaßnahme V 6 - Beleuchtung
- Vermeidungsmaßnahme V 7 - Einfriedungen
- Artenschutzmaßnahme A 4 - Ersatzhabitat für Zauneidechsen
- Artenschutzmaßnahme A 5 - Schaffung von Ersatzquartieren für beseitigte Brutplätze gebäudebewohnender Vogelarten
- Artenschutz-/Kompensationsmaßnahme M 2 - Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse

Auch nach Abschluss der Altlasten-Sanierung handelt es sich beim Plangebiet weiterhin um einen stark vorbelasteten Standort mit verbliebenen Rest-Schadstoffbelastungen. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen sind sowohl bauzeitlich auch als im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen zahlreiche Vorgaben im B-Plan enthalten, welche weitere Gefährdungen von Boden, Wasser, Luft und Mensch vermindern. Diese sind für die einzelnen Schutzgüter in Kapitel 4.2 aufgeführt. Bauzeitlich dient insbesondere die altlastenfachliche Baubegleitung der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen. Als anlagebedingte Verminderungsmaßnahme ist die

weitest mögliche Überbauung der Altlastenstandorte von Bedeutung, womit weitere Schadstoffausträge aus dem Boden über das Grundwasser in Oberflächengewässer und über die weiteren Wirkpfade in Lebewesen bis zum Menschen vermindert werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches kommen zum einen Heckenpflanzungen, zum anderen Fassadenbegrünungen zum Einsatz. Nach Eingriffsermittlung für den Geltungsbereich ist ein Kompensationsbedarf von rund 6,4 Werteinheiten festzustellen.

Die Kompensation dieses Wertdefizites erfolgt über folgende externe Ersatzmaßnahmen:

- Externe Kompensationsmaßnahme
E 1 Anlage von Laub-Mischwald (Stadt Pirna, Gemark. Krietzschwitz, Flst. 12/5)
- Ökokontomaßnahmen
E 2 Erstaufforstung und Streuobstwiese (Stadt Freital, Gemark. Weißig, Flst. 207+209),
E 3 Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese (Stadt Altenberg, Gemark. Bärenstein, Flst. 722/7)
E 4 Neuanlage von Wald (Stadt Altenberg, Gemark. Falkenhain, Flst. 471)

Diese externen Maßnahmen beinhalten Aufforstungen im Umfang von 1,69 ha, es wird eine Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung von mindestens 6,8 Werteinheiten erreicht.

Der Eingriff der 1. Änderung des B-Planes im Sinne der Eingriffsregelung wird daher mit Sicherheit kompensiert.

Der Ausgleich im Sinne des Waldrechtes ist durch die externen Aufforstungsmaßnahmen von 1,69 ha anstelle der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Aufforstungen von 1,69 ha ebenfalls erbracht.

8 Quellen

BAUGB - BAUGESETZBUCH

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

BÖHNERT & REICHHOFF 2006:

Managementplan für das SCI Nr. 043E – Müglitztal [5048-302], Endbericht 2006

EBV - ERSATZBAUSTOFFVERORDNUNG

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke vom 9. Juli 2021, die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 geändert worden ist

FFH-RL - FAUNA-FLORA -HABITAT-RICHTLINIE 2006

Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006

KLIWES 2023

Fachanwendung Wasserhaushalt und Klimawandel des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abruf 07/2023 unter www.whh-kliwes.de

LFULG 2023 - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE

Tabelle: In Sachsen auftretende Vogelarten, Version 3.2 (Stand 2023), Abruf unter: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/Tabelle_In-Sachsen-auftretende-Vogelarten_3.2.xlsx

REKIS 2023

Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Abruf 07/2023 unter <https://rekis.hydro.tu-dresden.de/kommunal/>

SÄCHSDSCHG - SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

SÄCHSNATSCHG - SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451, 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

SÄCHSWG - SÄCHSISCHES WASSERGESETZ

vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

STADT DOHNA 2022:

1. Fortschreibung Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal einschließlich Landschaftsplan, Genehmigungsfassung 29.07.2022

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2019:

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung, 24.06.2019

SMUL - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT 2017:

Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

VSCHRL 2009 - RICHTLINIE 2009/147/EG (VOGELSCHUTZRICHTLINIE)

des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 20/7)

WHG - WASSERHAUSHALTSGESETZ

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409) geändert worden ist.

WRRL - WASSERRAHMENRICHTLINIE

RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1)

ANHANG

Landratsamt, Referat Abfall/Boden/Altlasten (2021): AKZ 87210010 Dohna-Chemie GmbH –
Bestätigung zum Sachstand nach erfolgter Sanierung



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Dohna-Chemie GmbH
Herrn Leroff
Fasanenweg 55
01796 Pirna

Datum: 25.05.2021
Amt/Bereich: Umwelt
Ansprechpartner/in: Beate Hilpmann
Besucheranschrift: Weißeritzstraße 7
01744 Dippoldiswalde
Gebäude/Zimmer: DW.HG.210
Telefon: +4935015153449
Telefax: +49350151583449
Unser Zeichen: 28-ABA-729.6/5/4/54
E-Mail: Beate.Hilpmann@landratsamt-pirna.de

AKZ 87210010 Dohna-Chemie GmbH Bestätigung zum Sachstand nach erfolgter Sanierung

Sehr geehrter Herr Leroff,

entsprechend Ihrer geäußerten Bitte zur Übersendung eines zusammenfassenden Schreibens bestätigen wir Ihnen hiermit, dass:

- die Altlastensanierung des Altstandortes auf den Flurstücken 125a, 861 und 857/2 Gemarkung Dohna zielgerichtet erfolgte, um die gewerbliche Nutzung entsprechend des Bebauungsplanes zu ermöglichen,
- die zum Bebauungsplan von 2014 festgesetzten Sanierungen erfolgreich abgeschlossen wurden,
- die gewerblich zu nutzenden Flächen auf den Flurstücken 125a, 861 und 857/2 Gemarkung Dohna zur Bebauung aus bodenschutzrechtlicher Sicht freigegeben sind,
- sich nach den Ergebnissen der Monitorings für Grundwasser, Bodnitz und Müglitz eventuell notwendig machende weitere Untersuchungen und Maßnahmen außerhalb der Gewerbeflächen durchgeführt werden würden.

Ausführliche Darstellung und Begründung zur Bestätigung

Altlasten und Altlastenfreistellung

Mit dem Einigungsvertrag wurde auch ein spezielles Werkzeug zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen installiert. Es geht um Artikel 12 des Hemmnisbeseitigungsgesetzes vom 22.03.1991 (BGBl. I S. 766, 788) i. V. m. Artikel 1 § 4 Abs. 3 des Umweltrahmengesetzes der DDR vom 29.06.1990 (BGBl. I S. 649).

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

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

Öffnungszeiten:
Montag
Dienstag/Donnerstag

Mittwoch
Freitag

08:00 - 12:00 Uhr
08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr
Schließtag
08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

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



Hierbei geht es um die sogenannte Altlastenfreistellung. Danach sind Eigentümer, Besitzer oder Erwerber von Anlagen und Grundstücken, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, für die durch den Betrieb der Anlage oder die Benutzung des Grundstückes vor dem 1. Juli 1990 verursachten Schäden nicht verantwortlich, soweit die zuständige Behörde im Einvernehmen mit der obersten Landesbehörde sie von der Verantwortung freistellt. Praktisch bedeutet das für den Freigestellten vor allem eine enorme Entlastung von finanziellen Aufwendungen für die Untersuchung und Sanierung der Altlasten.

Für die Antragstellung gab es ein Zeitfenster. Unabhängig von dieser Antragstellung erfolgte durch die Gemeinden nach Herstellung der deutschen Einheit eine Meldung möglicher Altlastenflächen aus DDR-Zeiten an die Behörden.

Für die Freistellung von der Verantwortung, also einen positiven Freistellungsbescheid, war eine Reihe von Bedingungen zu erfüllen. Die wichtigste öffentlich-rechtliche Bedingung war, dass ein Schaden vorlag und zu beseitigen war, von dem eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausging oder ausgehen konnte.

Dohna-Chemie GmbH und Nutzung des Geländes

Die Dohna-Chemie GmbH hat einen geltenden Freistellungsbescheid in der Neufassung vom 22.09.1997. In diesem Bescheid ist über die Nebenbestimmung 1 geregelt, dass für die weitere gewerbliche Nutzung oder die Mischnutzung Gewerbe/Wohngebiet auf den freigestellten Flurstücken im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung Dohna zu planen ist. Diese Vorplanungen sollten Grundlage für einen Bebauungsplan sein und die städtebaulichen Interessen der Stadt Dohna berücksichtigen.

Ablauf der Altlastenbearbeitung nach BBodSchG und BBodSchV

Mit der Meldung der Gemeinden bzw. mit dem Antrag auf Altlastenfreistellung ist davon auszugehen, dass es Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen gegeben hat. Hier ist also zunächst eine Klärung notwendig, ob und mit welchen umweltgefährdenden Stoffen über welche Zeiträume und in welchen Mengen umgegangen wurde. Nach dieser historischen Erkundung, bei der Altlastenverdachtsflächen im engeren Sinne eingegrenzt werden, erfolgt zunächst eine stichprobenartige Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen. Wenn sich hier Schadstoffkonzentrationen ergeben, die bestimmte Grenzwerte übersteigen, werden die Folgeuntersuchungen immer differenzierter und engmaschiger.

Die Grenzwerte, die zum Vergleich heranzuziehen sind, richten sich dabei nach der aktuellen Nutzung/vorgesehenen Nutzung der Flächen. So bestehen für sensible Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzung, strengere Grenzwerte als für gewerbliche Nutzung.

Wenn erforderlich, werden Sanierungsuntersuchungen und Sanierungsplanungen erfolgen. Die notwendigen, geeigneten und verhältnismäßigen Sanierungsmaßnahmen werden im Plan detailliert festgeschrieben, wobei auch an dieser Stelle genau auf die Nutzung abgestellt wird. Das bedeutet, dass eine Sanierung immer nachnutzungsbezogen erfolgt. Außerdem kann das auch bedeuten, dass eine abgeschlossene Sanierung nicht in jedem Fall mit Schadstofffreiheit gleichzusetzen ist.

So gibt es etliche Beispiele erfolgreicher Altlastensanierungen, selbst für Wohnbebauung, bei der nicht zwangsläufig eine vollständige Beseitigung von Kontaminationen erfolgte, aber z. B. die belasteten Bereiche so gesichert wurden, dass es zu keinen Gefährdungen für die Nutzung kommen kann.



Verfahrensweise auf dem Gelände der Dohna-Chemie GmbH

Die Untersuchungen und vorplanerischen Arbeiten für den Altstandort haben einen langen Zeitraum benötigt. Dabei wurden mehrere Altlastenverdachtsflächen eingegrenzt und Hauptschadstoffquellen für die Belastung an Schwermetallen, LHKW und Fluoriden ermittelt.

Das Grundwasser am Standort weist aus dem Schadstofftransport aus dem Boden in das Grundwasser über einen ungefähr hundertjährigen Zeitraum eine solche Belastung auf, die der Grund ist, über eine Festsetzung im Bebauungsplan die Nutzung der Grundwassers generell zu untersagen (s. Festsetzung Punkt 4 des Bebauungsplanes von 2014).

Um die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen, wurden Sanierungsmaßnahmen der Hauptschadstoffquellen im Boden festgesetzt. Die Hauptschadstoffquellen betrafen das Flurstück 125a Gemarkung Dohna. Eine weitere wichtige Sanierungsmaßnahme betraf die Neuverrohrung des Bodlitzkanals auf den Flurstücken 857/2, 861 und 836a, um die Bodlitz und anschließend die Müglitz vor Schadstoffeinträgen über den Grundwasserpfad zu schützen.

Die Sanierungsmaßnahmen wurden in 2015 und 2016 im Rahmen der Altlastenfreistellung durchgeführt, das heißt in großem Umfang durch die öffentliche Hand refinanziert. Insgesamt wurden über 6 Mio EUR öffentliche Gelder in das Projekt investiert, um eine gewerbliche Nutzung ermöglichen zu können. Die Voraussetzungen für diese Nutzung liegen nunmehr vor. Dem LRA war es aber erst Anfang 2021 möglich, den erfolgreichen Abschluss der Sanierungsmaßnahmen bestätigen zu können. Das hängt mit den strengen Vorgaben innerhalb des rechtlichen Vollzuges der Altlastenfreistellung zusammen.

Die nachnutzungsbezogene Altlastensanierung für eine gewerbliche Nutzung ist abgeschlossen.

Das bedeutet nicht, dass es am Standort keine Altlasten mehr gibt. Allein die flächenhafte Grundwasserbelastung existiert fort und macht auf Grund der Natur der Dinge nicht an einer Grundstücksgrenze halt. Mit der durchgeführten Sanierung wurden jedoch die Hauptschadstoffquellen für die Grundwasserbelastung entfernt, so dass aus den Hauptschadstoffquellen ein „Nachliefern“ von Schadstoffen in größerem Ausmaß nicht mehr erfolgt. Um den Sanierungserfolg zu kontrollieren, wird sanierungsnachlaufend die Überwachung der Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser, im Bodlitzkanal und in der Müglitz (kurz: Grundwassermonitoring) durchgeführt. Das erfordert eine unbedingte Erhaltung bestehender Grundwassermessstellen am Standort. Auch sind einzelne punktuelle Belastungen des Bodens nicht auszuschließen. Das betrifft alle genannten Flurstücke. Ein Anschnitt dieses Bodens der Altlast ist zumindest auf den Teilen der später erfolgten Geländeaufschüttung eher kaum zu erwarten.

Fortgang der Altlastenbearbeitung

Wie oben dargestellt, erfolgt auf dem Gesamtstandort die Überwachung des Grundwassers seit Abschluss der Sanierung. Aus den Ergebnissen von bisher 4 Jahren Monitoring leitet sich ab, dass der Grundwasserschaden immer noch erheblich ist und dieser Schaden vermutlich auch Auswirkungen auf das Fließgewässer in unmittelbarer Nähe hat. Deshalb ist es in absehbarer Zeit möglich, dass speziell für das Schutzgut Grundwasser nochmals Untersuchungen notwendig und Schlussfolgerungen für evtl. weitere Maßnahmen gezogen werden müssen. Dies betrifft dann jedoch nicht ein Einzelgrundstück, sondern den Gesamtstandort. Eine Aussage, ob und wenn ja welche Maßnahmen noch einzuleiten wären und welche Verpflichteten zur Realisierung herangezogen würden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.



Fest steht nur, dass diese Untersuchungen und Maßnahmen außerhalb der Gewerbeflächen durchgeführt werden würden. Damit wären unmittelbare Bauprojekte und Nutzungen nicht davon betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hilpmann
Sachbearbeiterin