



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

HAMANN+KRAH PartG mbB
stadtplanung architektur
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden

Datum: 27.10.2023
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Herr Johné
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3237
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-080.040-04.1
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weesensteiner Straße“

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A Votum:

Die Planungsunterlagen sind in allen Planteilen zu Überarbeiten. Besonders hervor treten Probleme mit dem Umgang der verrohrten Bodlitz. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses. Die Teilstellungnahme des Referates Abfall/Boden/Altlasten ist dahingehend besonders zu beachten.

B Ausgewertete Unterlagen:

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bearbeitet durch das Ingenieurbüro HAMANN+KRAH, eingereicht am 13.09.2023 mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung
- |2| Textliche Festsetzungen
- |3| Begründung
- |4| weitere Unterlagen

jeweils in der Planfassung vom 17.07.2023.

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

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:
Montag
Dienstag/Donnerstag

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.

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

Mittwoch
Freitag



C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

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

Bauleitplanung

Allgemein

In der Planzeichnung und der Planzeichenlegende werden Festsetzungen getroffen. Teilweise treten diese Festsetzungen aber nicht im Planteil „Textliche Festsetzungen“ auf, sondern werden lediglich in der Begründung beschrieben.

Dies betrifft z. B. die Grundflächenzahl (GRZ). Diese wird in der Planzeichenerklärung mit 0,8 beschrieben. In den textlichen Festsetzungen wird dann lediglich die mögliche Erhöhung der GRZ auf 1,0 erfasst.

Die Planzeichenlegende erklärt die Planzeichen, welche in der Planzeichnung verwendet werden. Erfolgt diese Erklärung, wie oben beschrieben im Falle der GRZ, so ist zwingend die entsprechende Festsetzung (GRZ=0,8) auch als Bestandteil in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Festsetzungen müssen eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar sein.

In der Begründung werden vorgenommen Änderungen der Unterlagen mittels unterschiedlicher Textfarbe aufgearbeitet. Diese Vorgehensweise wird begrüßt. Es wird darum gebeten, die verwendete Art und Weise auch bei Änderungen in den textlichen Festsetzungen anzuwenden.

Textliche Festsetzungen

Punkt I./2.3:

Die Festsetzung ist gemäß oben beschriebenem zu erweitern.

Punkt I./5:

Für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist der Kreis der Begünstigten anzugeben. In der Planzeichenerklärung steht zwar der vermutete Kreis der Begünstigten, jedoch fehlt die entsprechende Festsetzung.

Punkt I./6.1:

Es ist festgesetzt, dass ein Versickern von Niederschlagswasser in Gewerbeflächen unzulässig ist. Gleichzeitig wird in Festsetzung I./6.2 geschrieben, dass nicht überbaute Flächen auch als Grünfläche oder Schotterrasen ausgebildet werden können. Eine Versickerung wäre dann dort möglich. Der Widerspruch ist aufzulösen.

Punkt I./9.1:

Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Eine rechtliche und tatsächliche Sicherung dieser Maßnahme hat bis zum Satzungsbeschluss vorzuliegen.



Punkt I./10.1:

In der Begründung auf Seite 16 ist aufgeführt, dass Unterkellerungen nicht vorgesehen sind. Warum wird dann in der Festsetzung geschrieben, dass Unterkellerungen doch unter Voraussetzungen möglich sind? Der Widerspruch ist aufzulösen.

Begründung

Begründung Seite 7, Punkt 3.3:

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig, da er sich aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie aus den Darstellungen der Gesamtfortschreibung entwickeln lässt.

Begründung Seite 13, Punkt 5.1:

Die Ein- und Ausfahrt wird mit einer Breite von 6,50 m beschrieben. In der Planzeichnung sind 7 m angegeben. Der Widerspruch ist aufzulösen.

Begründung Seite 17 Punkt 6.3, Waldabstand:

Laut aktuellem Kenntnisstand der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung ist der Wanderweg kein öffentlich gewidmeter Weg. Es ist darzulegen, auf welchen Informationen die Annahme, dass es sich um einen gewidmeten Weg handelt, beruht.

Begründung Seite 17 Punkt 6.3, Bodlitzüberbauung:

Es sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Rahmenbedingungen für eine Überbauung der verrohrten Bodlitz zu schaffen. Eine gänzliche Verlegung des Sachverhaltes auf mögliche Bauantragsverfahren ist nicht möglich. Weiterführendes entnehmen Sie der Teilstellungnahme des Referates Abfall/Boden/Altlasten.

Planzeichnung

Der gesetzliche Waldabstand ragt im Westen über die Baugrenze in das Baufeld hinein. Gemäß § 25 Abs. 3 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) haben Gebäude einen Abstand von 30 m zu Wäldern einzuhalten.

Die Festsetzung der Baugrenze widerspricht somit einer höherrangigen Rechtsverordnung. Der Widerspruch ist aufzulösen.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Der Bebauungsplan beinhaltet die Flurstücke 857/2, 861, 862, 863/a, 864/a, 125, 125/a, 126, 836/a und 857/3 der Gemarkung Weesenstein.

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen zum Bebauungsplan Bedenken hinsichtlich folgender Sachverhalte:

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 Weesenstein 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.



Hinweis zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

- Nr. 2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 und Abs. 4 S. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO): Durch die mögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 wäre eine Vollversiegelung der Baugrundstücke möglich. Dies sollte daher noch einmal überprüft werden.
- Nr. 3.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO): „Die Länge und Breite der Gebäude von 50 m darf überschritten werden.“ Es sollte ergänzt werden, in welcher Größenordnung (hier: Meter) die Überschreitung der Länge und Breite der Gebäude zugelassen wird.

Es sollte aus städtebaulicher Sicht eine maximal mögliche Dachneigung mit festgesetzt werden.

Hinweise zu den zeichnerischen Festsetzungen

Unter I. Zeichnerische Festsetzungen Nr. 9 sowie II. Textliche Festsetzungen Nr. 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO) erfolgten Festsetzungen zu den mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

Entsprechend diesen Festsetzungen ist eine gesicherte Erschließung der Zufahrt zu nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücken (gilt auch für hinterliegende, nicht an öffentlichen Verkehrsflächen anliegende Grundstücke) nicht gewährleistet.

Die gesicherte Zufahrt ist u. a. Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens.

Bei der Zufahrt zu allen Grundstücken muss es sich daher unbedingt um eine öffentliche Verkehrsfläche oder öffentlich gewidmete Verkehrsfläche handeln und diese auch sichergestellt sein. Diese ist als Zufahrt zu, wie im vorliegenden Bebauungsplan nach Teilung auch möglichen einzelnen Baugrundstücken unbedingt erforderlich.

Eine andere Ausweisung wird seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde als nicht zulässig gesehen.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden bei der vorliegenden Erweiterungsplanung berücksichtigt. Es sind jedoch aus denkmalschutzrechtlicher Sicht noch Ergänzungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, als auch unter den Hinweisen, hier zu Punkt 4 Archäologie vorzunehmen.

Ergänzungsbedarf zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Zur Überprüfung der Erhöhung der Firsthöhen für die Gebäude von 12 m auf 15 m wurde eine Studie zu den relevanten Sichtbezügen zur historischen Altstadt Dohna, welche weitestgehend auch hochbaulich unter Denkmalschutz steht, erstellt. Die vorgelegten Planunterlagen enthalten dazu eine entsprechende Visualisierung. In deren Ergebnis können die Denkmalschutzbehörde, als auch das Landesamt für Denkmalpflege der Planung auf dem vorgelegten Stand zustimmen, jedoch muss durch die Höhenfestsetzung von max. 15 m sichergestellt werden, dass diese maximale Höhe für Gebäude einschließlich technischer Anlagen auf den Dächern gilt.

Ansonsten würde es nachgewiesenermaßen zu dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen in allen wesentlichen Sichtbeziehungen aus dem den Bebauungsplan umgebenden städtebaulichen Raum zur historischen Altstadt, als auch zur Burganlage kommen. Dies stünde im deutlichen Widerspruch zum denkmalschutzrechtlichen Ziel, das historische Erscheinungsbild von Kulturdenkmälern, hier als Zeugnis der Orts- und Baugeschichte, auch für zukünftige Generationen zu bewahren.



Die Zusammenhänge zwischen Kulturdenkmal und seiner näheren und fernerer Umgebung können topographischer, siedlungsgeschichtlicher, funktionaler, gestalterischer oder assoziativer Art sein.

Bei Hinzutreten oder Wiedererrichtung baulichen Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmälern, die für dessen Bestand oder Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, müssen sich die baulichen Anlagen an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal, hier Altstadtbebauung mit Kirche und Burg, gesetzt hat und dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche diese Denkmale verkörpert. In die Beurteilung ist mit einzustellen, dass die Kulturdenkmale in ihrer Wirkung ortsgebunden sind und ihre denkmalgeschützte Funktion nur an ihrem jeweiligen Standort erfüllen können.

Ergänzungsbedarf zu V. Hinweise, hier zu 4. Archäologie

Es ist zu folgendes zu ergänzen:

„Für Eingriffe in unberührten Bodenbereichen bzw. bodeneingreifende Arbeiten auf Flurstücken am Fuße des Burgbergs (u. a. im Bereich des Wanderweges) besteht Genehmigungspflicht nach §14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG), da sich das Bebauungsplangebiet direkt angrenzend (anteilig auch überschneidend) zu bereits bekannten archäologischen Relevanzbereichen befindet, in denen unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten sind. Die entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist vor Beginn der Maßnahmen bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden.“

Die in der Denkmalliste eingetragenen Kulturdenkmale des Burgareals als auch archäologischen Relevanzbereiche sollten nachrichtlich übernommen werden ggf. auch als ein Zusatzplan.

Naturschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Eine Reihe der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden nicht mehr erwähnt. Bereits im Vorgängerplan enthaltene Maßnahmen werden übernommen und erhalten eine neue Nummerierung. Die untere Naturschutzbehörde hält dies für nicht hilfreich, da es zu Missverständnissen führen kann.

Die untere Naturschutzbehörde bittet somit um den Abgleich der Maßnahmennummerierungen.

In die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen sind die folgenden Maßnahmen aufzunehmen:

Textliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, welche zu übernehmen sind:

- „Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (mit Änderungen zur Sicherung der Funktionalität) sowie Herstellung von Winterquartieren für Fledermäuse (Maßnahmenfläche 1):
Herstellen von Winterquartieren in 5 vorhandenen Stollen im Hangbereich der Anhydritthalde im Norden des Geltungsbereiches.
 - Vier Mundlöcher der Tagstollen wie folgt herstellen: Verschluss der Stollenanlage (zumauern), Herstellen einer 50 cm breiten und 15 cm hohen Einflugöffnung im oberen Drittel



der Stolleneingänge für Fledermäuse, Anbringen einer Hangplatzstruktur an den Innenwänden der Quer- und Blindstollen aus Hohlblocksteinen,

- Ein Mundloch wie folgt herstellen: Einbau einer abschließbaren Tür mit Gewährleistung von Fledermauseinflugmöglichkeiten an dem Mundloch des Tagstollens, Zugänglichkeit gewährleisten, Anbringen einer Hangplatzstruktur an den Innenwänden der Quer- und Blindstollen aus Hohlblocksteinen, Einbau von 15 Hohlblocksteine, bzw. Hangplatzbereichen mit Holzwolle-Leichtbauplatte (Dämmplatte aus Holzwolle), insgesamt 5 m² Lochbleche.

Die Umsetzung der Maßnahme sollte ursprünglich nach Verlassen der Hangplätze ab Anfang Mai 2014 bis spätestens 15.09.2015 umgesetzt und ist von artenschutzfachlich qualifiziertem Fachpersonal sowie dem LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Referat Naturschutz) zu begleitet werden.

Der Nachweis der Umsetzung dieser Maßnahmen steht, bis auf den Verschluss der Stollen noch aus.“

- „Schaffung eines Sommerquartiers für Fledermäuse (Maßnahmefläche A3) sowie Sommerquartier als Fledermausquartier (insbesondere Kl. Hufeisennase) in einem leer stehenden Trafohaus (Eigentümer Stadt Dohna) anlegen.

Das Trafohaus ist wie folgt umzubauen (notwendigen Nachbesserungen):

- Der verdrahtete Einschluß im Türmchen wird verschlossen (siehe unten Anmerkungen Artenschutzmaßnahmen)
- Herrichtung eines Seitenfensters als Fledermauseinflug mit Marderschutz in Form eines Bleches
- Im Innern des Trafohäuschens Hangplatzstrukturen schaffen mit 2 m² Holzwolle-Leichtbauplatte (Dämmplatte aus Holzwolle)
- Schaffung eines Durchfluges vom Trafohaus in die Turmhaube (siehe unten Anmerkungen Artenschutzmaßnahmen)
- An den Seitenwänden Fledermausspaltenquartiere anlegen: Einbau von 5 fledermausgerechten Flachkästen.

Die Maßnahme ist bis spätestens 15.06.2015 fertigzustellen und ist von artenschutzfachlich qualifiziertem Fachpersonal sowie dem LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Referat Naturschutz) zu begleiten.“

In den Textlichen Festsetzungen ist bei Punkt I./7.4 zu ergänzen: Die Leitstrukturen der Fledermausleiteinrichtung A2 (zuvor A2) sind von Beleuchtung freizuhalten.

Weiterhin sind:

- die Kompensationsmaßnahme A2 - Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse in der Legende aufzunehmen,
- die Kompensationsmaßnahme A1 (zuvor A4) - Ersatzhabitat für Zauneidechsen in der Legende korrekt zu bezeichnen.

Hinweis zu bestehender Festsetzung:

- Kompensationsmaßnahme A1 - Ersatzhabitat für Zauneidechsen Maßnahmenfläche:
Das innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche A1 entwickelte Ersatzhabitat ist dauerhaft zu pflegen und als Offenlandfläche zu erhalten. Alle drei Jahre sind Pflegemaßnahmen zur Entbuschung zu ergreifen.
- Ökokontomaßnahme – „Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese“:
Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Ökokontomaßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst "Neuanlage von Wald und einer



Streuobstwiese“ auf dem Flurstück 722/7, Gemarkung Bärenstein auf dem Gebiet der Stadt Altenberg mit einer Fläche von 1,29 ha zugeordnet.

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. Die Maßnahme ist noch verfügbar. Die Maßnahme sollte allerdings durch Vertrag gesichert 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 Maßnahme ist vertraglich zu sichern. Es ist möglich, dass die Fläche nicht mehr zur Aufforstung zur Verfügung steht, da sie sich natürlich bewaldet hat. In diesem Fall ist eine neue Maßnahme erforderlich.

Anmerkungen zu den geplanten und zum Teil umgesetzten Artenschutzmaßnahmen:

- Die Eidechsenfläche ist unverzüglich durch Pflege in einen für Eidechsen geeigneten Zustand zu versetzen. Sie ist aufgrund fehlender Pflege völlig verbuscht und ruderalisiert.
- Am Fuße der Halde (Luftschutzbunker Winterquartier Kleine Hufeisennase) ist eine Leitstruktur erforderlich. Noch wichtiger ist der Verbleib eines 10 m breiten unbeleuchteten Streifen am Haldenfuß, der als Leitstruktur für die Kleine Hufeisennase geeignet ist.
- Der als Ausgleich umgerüstet Trafoturm an der Burg wurde bisher nicht besiedelt und ist wie folgt zu ertüchtigen:
 - Entfernung von Robinien an der Südseite zur Verbesserung der Besonnung
 - Verschluss der Einflugöffnung im Turm (Warmluftverlust)
 - Bau einer Durchflugmöglichkeit in die Turmhaube und Anblenden von Heraklitplatten an die Unterseite des Turmhaubenbodens
 - Einbau von 3 Wärmenischen in den Turm
 - Verschluss einer der beiden Einflugöffnungen in den Turm und Sicherung der verbleibenden Öffnung mit Blech gegen eindringende Steinmarder

Erklärung zum Artenschutz

Die Umsiedlungsfläche für die Zauneidechsen sieht sehr zugewachsen und damit komplett entwertet aus. Hier sind erhebliche Pflegemaßnahmen erforderlich. Eine späte Mahd und Beräumung ist aus Sicht des Artenschutzes ebenfalls erforderlich.

Der ehemalige Trafoturm am Schloss/Burg wurde für die Kleine Hufeisennase hergerichtet. Allerdings weist er Mängel auf und wurde bisher nicht besiedelt. Die aufgeführten Maßnahmen sind erforderlich, um die Besiedlung zu ermöglichen (Kompensationsmaßnahme Abriss Ruinen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Als weitere Kompensationsmaßnahme kommt die Entfernung der Böschungsbefestigung an der Rietzschke, oberhalb Zusammenfluss Briesa und Rietzschke, Flurstücke 66/5 und 66/1 der Gemarkung Bosewitz in Frage.



Forsthoheit

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass die Stellungnahme der Forstbehörde zum Vorwurf (Stand 12.03.2021) berücksichtigt worden ist. Die Forstbehörde möchte aber darauf hinweisen, dass die externe Kompensationsmaßnahme E1 auf dem Flurstück 12/5 in der Gemarkung Krietzschwitz auf der Grundlage einer Erstaufforstungsgenehmigung vom 30.07.2021 erfolgen soll, wobei diese Genehmigung nur drei Jahre Gültigkeit besitzt. Bei Fristablauf ist hier rechtzeitig eine Fristverlängerung zu beantragen.

Vor Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme E1 auf dem Flurstück 12/5 (Gemarkung Krietzschwitz) sind die Einzelheiten der Aufforstungsplanung (wie Baumartenanteile, Pflanzverbände, Waldrandgestaltung, Beachtung der waldgesetzlichen Nachbarschaftspflichten gemäß § 25 Sächsisches Waldgesetz) vom Vorhabenträger frühzeitig mit der unteren Forstbehörde abzustimmen. Die Ersatzaufforstung ist von einer anerkannten Forstfachfirma (eingetragener Forstsamen- oder Forstpflanzenbetrieb gemäß Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) unter FOVG durchzuführen. Die Herkunftsnachweise (Angabe auf den Lieferscheinen) sind der Forstbehörde nach Aufforderung und unverzüglich vorzulegen. In der Begründung zum Entwurf ist der Ausführungszeitraum der externen Kompensationsmaßnahme E1 auf dem Flurstück 12/5 anzugeben (Vorschlag: spätestens 6 Monate nach in Kraft treten der Satzung).

Die Kompensation des verbleibenden Aufforstungsdefizits von 1,29 ha soll mit Zuordnung der Ökokontomaßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst auf dem Flurstück 722/7 in der Gemarkung Bärenstein erfolgen, wobei die Forstbehörde auch hier eine Zustimmung erteilen kann. Der letzte Satz im Abschnitt 6.11 auf der Seite 21 (Begründung Entwurf) soll aber folgenden Wortlaut erhalten: „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.“

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Referates Immissionsschutz und unter genauerer Betrachtung des entsprechenden Lärmschutzes bestehen zum Entwurf keine Bedenken, wenn nachfolgender Hinweis umgesetzt wird.

Hinweis

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

Begründung

Für den seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den entsprechenden Festsetzungen übernommen wurden. Die bereits im gültigen Bebauungsplan festgelegten Schallemissionskontingente für das Gewerbegebiet von tags 69 dB(A) / nachts 50 dB(A) gelten unverändert und wurden in den textlichen Festsetzungen fixiert.

Gemäß vorliegendem Umweltbericht ist von einer Einhaltung der Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 auszugehen. Schallschutztechnische Änderungen im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes betreffen lediglich die neue Ausfahrt für den Bedarfsfall (Feuerwehr). Eine



aktuelle Lärmbelastung des Plangebietes besteht nur geringfügig durch die Weesensteiner Straße (Kreisstraße K 8773) und Altenberger Straße (Staatsstraße S 178).

Gewässerschutz

In der 1. Änderung zum Bebauungsplan wurden alle Prüfanmerkungen des Gewässerschutzes aus der Beteiligung zum Vorentwurf aufgegriffen und eingearbeitet.

Da inzwischen bei den Sachverhalten der Niederschlagsentwässerung neue gesetzliche Anforderungen zu erfüllen sind und bezüglich der Überschwemmungsgefahr an der Müglitz inzwischen der unteren Wasserbehörde überarbeitete Daten vorliegen, besteht Anpassungsbedarf.

Die nachfolgenden Prüfbemerkungen sind zu berücksichtigen:

Niederschlagsentwässerung

Für das Niederschlagswasser wurde das Regelwerk DWA 102 in Sachsen eingeführt. Damit besteht nun auch bei der Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer die Pflicht die Behandlungsbedürftigkeit zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen. Weiterhin strebt der Freistaat Sachsen eine stärkere Bewirtschaftung des Niederschlagswassers als Einheit des Wasserhaushaltes an. Dabei geht es um die günstigere Verteilung des Wassers auf die Anteile Grundwasserneubildung, Verdunstung und Abfluss. Durch die Versiegelung von Flächen wird das Niederschlagswasser nicht wie auf der naturbelassenen Fläche zu ca. 60 % verdunstet, zu ca. 30 % versickert und nur zu ca. 10 % direkt abgeleitet, sondern insbesondere der Anteil der direkten Ableitung ist wesentlich höher.

Durch Ausgleichsmaßnahmen soll die Wasserhaushaltsbilanz nach der Bebauung wieder so nah wie möglich an den natürlichen Zustand herangeführt werden. Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan sind allen Beteiligten die altlastenbedingten Restbelastungen im Untergrund bekannt. Somit ist eine Versickerung ausgeschlossen. Trotzdem müssen bei dem hohen Versiegelungsgrad und der geplanten Direkteinleitung in die Müglitz auch Ausgleichsmaßnahmen, wie Regenwassernutzung, Dach- und Fassadenbegrünung und andere Formen der Regenwasserrückhaltung geprüft und umgesetzt werden. Auch wenn, wie in den vorangegangenen Stellungnahmen durch die untere Wasserbehörde bestätigt, kein Bau eines Rückhaltebeckens möglich ist (Eingriff in den belasteten Boden), so ist doch der notwendige Ableitungskanal für das Niederschlagswasser zur Müglitz als Stauraumkanal auszubilden. 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).

Mit einem Geltungsbereich von 4,5 ha und davon geplanter gewerbliche Nutzung mit 2,7 ha (GRZ=1,0) entsteht bei ungedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers in die Müglitz eine nicht zu vernachlässigende hydraulische Belastung.

Auf Grundlage der DWA-102-2 und in Anlehnung an die DWA-M-153 soll der Niederschlagswasserabfluss im Planzustand dem natürlichem 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. (z. B. Stauraumkanäle)



Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefahr

Die grundsätzliche wasserrechtliche Situation hinsichtlich der Anwendung des festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 ist unverändert. Das Bauverbot für bauliche Anlagen, die Retentionsraum in Anspruch nehmen, wurde in der bisherigen Planung beachtet. So befinden sich in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 nur unbebaute Bereiche sowie der Fahrweg der LTV zur Unterhaltung des ausgebauten Gewässerabschnittes der Müglitz. Nach der vorliegenden 1. Änderungsplanung soll dieser Fahrweg auch als Rad- und Fußweg genutzt werden können.

Im vorliegenden Einzelfall ist aktuell zu berücksichtigen, dass sich entsprechend den überarbeiteten Hochwassergefahren- und risikokarten der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen die überschwemmten Flächen entlang der Weesensteiner Straße etwas vergrößert haben. Die aktuellen Arbeitskarten, die auf der Datengrundlage von 2019 erarbeitet wurden, weisen bei Hochwasserereignissen HQ 100 und HQ extrem/HQ200-300 eine Vergrößerung der überschwemmten Flächen aus. Die entsprechenden Wasserspiegelhöhen erhalten Sie als pdf-Datei zusätzlich zu dieser Stellungnahme.

Die rechtlich eindeutige Regelung dieses Sachverhaltes erfordert die Neuausweisung des Überschwemmungsgebietes der Müglitz durch das Landratsamt. Das Landratsamt ist um die schrittweise Neufestsetzung seiner vielen Überschwemmungsgebiete bemüht. Für die Müglitz ist damit ab 2024 zu rechnen. Bis dahin ist die Rechtsverordnung vom 13.12.2006 gültig und anzuwenden. Die in den überarbeiteten Karten dargestellten Überschwemmungsflächen entsprechen Überschwemmungsgebieten an oberirdischen Gewässern nach § 76 Abs. 1 WHG. Da diese Gebiete noch nicht öffentlich bekannt gemacht worden sind, gelten die Anforderungen des § 75 SächsWG nicht per Gesetz.

Zum Schutz der Sachgüter und des Wohl der Allgemeinheit empfehlen wir, auf diesen Flächen keine baulichen Anlagen zu errichten oder die in § 75 SächsWG formulierten Anforderungen freiwillig umzusetzen.

Sollte sich dazu entschlossen werden, so sind zu diesem Sachverhalt eindeutige Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Flächen wären zusätzlich in die Planzeichnung aufzunehmen und in der Begründung zu beschreiben. Eine eindeutige, übersichtliche und nachvollziehbare Darstellung in der Planzeichnung, möglicherweise verteilt auf verschiedene Kartenauszüge, wäre deshalb zu empfehlen.

Abfall, Boden und Altlasten

Fazit/Zusammenfassende Bewertung

Aus der Sicht des Referates Abfall/Boden/Altlasten bestehen zum Bebauungsplan erhebliche Bedenken bzw. Korrektur- und Ergänzungsbedarf. In der derzeitigen Fassung ist der Bebauungsplan nicht beschlussfähig. Auch sind die weiter hinten nachstehenden Hinweise zu beachten.

So ist ungeklärt, ob die sanierte Verrohrung der Bodlitz überhaupt die Tragfähigkeit für eine Überbauung besitzt, bzw. unter welchen Sicherungsbedingungen eine Überbauung möglich ist. Die Wartungsschächte sind auch für das notwendige Altlastenmonitoring zugänglich zu halten.

Eine Verlagerung der Feststellung der Tragfähigkeit der Bodlitzüberbauung auf eine spätere Planungs- /Genehmigungsphase ist aufgrund der grundsätzlichen Fragestellung nicht möglich. Die Bebauungsplan-Änderung wäre bei einer Nicht-Bebaubarkeit nicht umsetzbar.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte Zufahrt zur Anhydritthalde (Solarfläche) soll entfallen und auf den Wanderweg verlegt werden, damit wäre eine Zugänglichkeit mit PKW oder schwerem Gerät nicht mehr möglich (begrenzte Größe und Tragfähigkeit der Brücke, des Wanderweges, Geländesprung NW-Ecke). Auch dagegen bestehen Bedenken, da momentan nicht

ausgeschlossen werden kann, ob weitere Erkundungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.

Auch gegen den Wegfall der Untersagung von Kellern bestehen gravierende Bedenken, da ungesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse sowie die Verschleppung von Schadstoffen zu besorgen sind. Mit Bodenluftbelastungen ist im gesamten Mittelteil des Altstandortes zu rechnen (vgl. Anmerkungen).

Weiterhin sind nicht alle für das Altlastenmonitoring benötigten Grundwasser- und Oberflächenwassermessstellen im Bebauungsplan eingetragen. Dies ist nachzuholen (Messstellen aus der Monitoring-Ausschreibung 2019). Bei einer Ortsbesichtigung scheinen einige Messstellen sogar illegal überschüttet, im schlimmsten Fall sind diese umgefahren und so beschädigt, dass Schadstoffe direkt in das Grundwasser eindringen können.

Eine Überplanung ohne Darstellung des Erhalts, der notwendigen Maßnahmen (z. B. Verlängerung und Neueinmessung) oder im Beseitigungsfall der Neuerrichtung der GWM/OWM ist nicht möglich.

Aufschüttungen am Standort (geplante Legalisierung)

Bis zur Höhe von 146 m HN (ehemalige Geländehöhe – Umrechnung in aktuelles Höhensystem notwendig) war zur Auffüllung lediglich Z0-Material zu verwenden (seit 01.08.2023 Material Einbauklasse 0-BM-0 gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV)). Es handelt sich um den erwarteten Grundwasserschwankungsbereich (einschließlich Messtoleranzen), ob dies entsprechend umgesetzt wurde, ist nachzuweisen. Planungsrechtlich ist diese Höhe festzusetzen.

Im Bereich des Gewerbegebietes/Straßen (technisches Bauwerk) war ab 146 m HN lediglich die Verwendung von Z0 oder Z1.1-Material im offenen Einbau zulässig (bis 31.07.2023, seit 01.08.2023 gilt die EBV mit neuen Materialkennwerten). Auch hier ist seit 01.08.2023 die EBV einzuhalten, d. h. es ist für spätere Baumaßnahmen die maximale Obergrenze als Absolutwert (Höhe) mit den zulässigen Einbaumaterialien festzusetzen.

Weiterhin müssen Materialverfüllungen in technischen Bauwerken einen Zweck erfüllen und sind nur im notwendigen Umfang durchzuführen.

Alle bisher (bis 31.07.2023) 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 beproben.

Mängel / Defizite / Anmerkungen

- Planzeichnung:

Die Geh- und Fahrrechte G1-G3 ersetzen nicht (gleichwertig) die bisherige Zufahrt zur Solarfläche (Flächen-Anhydrithalde Nord, SALKA-Nr.: 87210010, TF 002). Die aktuell geplante Zufahrt zur Anhydrithalde Nord (Solarfläche) wird z. B. durch den Geländesprung vom Wanderweg zum Standort im Nordwestbereich als schwierig umsetzbar angesehen.

Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sollten ausgewiesen werden und möglichst nicht in der Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO (BauNVO) verschwinden.

Es fehlen die geplanten Böschungsflächen (der Aufschüttungen), diese sind einzuzeichnen und die Neigungen (Böschungswinkel) z. B. zu den Grünflächen und im Bereich der Zufahrten anzugeben. Es sind Aufträge bis fast 2,0 m geplant (ursprüngliche Geländehöhe im Ostbereich 146 m, geplant 147,95 m NHN Erdgeschossfertigfußboden). Es sind Maßnahmen zu ergreifen, Erosionen zu verhindern (z. B. Grünfläche mit entsprechender Ausweisung). Alternativ kommen z. B. Stützmauern in Betracht.



Es fehlt die Kennzeichnung der Grundwassermessstelle (GWM) am Wanderweg (GWM D9/00), diese ist zu ergänzen. Es wird empfohlen, die GWM zur besseren Identifizierbarkeit zu bezeichnen.

Der Bereich mit drohender Boden-Luftbelastung ist komplett auszuweisen und betrifft nicht nur die ehemaligen zentralen Sanierungszonen. So sind z. B. auch Reste der Halothan- und Kältemittelanlage D19/D20 und deren Kontaminationen im Untergrund verblieben (Bodlitzbereich). Auch im westlichen Bereich befindet sich um die GWM D16/06 ein Hotspot mit beträchtlicher LHKW-Belastung.

Als nicht korrekt werden die eingezeichneten Böschungen und unterlegten Höhen angesehen. Es sind die ursprünglichen Geländehöhen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes zu verwenden, da die getätigten Auffüllungen bisher teilweise illegal sind und nicht für das aktuelle bebauungsplanverfahren als gegeben anerkannt werden können. Soweit die Auffüllungen dann mit der Änderung des Bebauungsplanes als gesetzeskonform angesehen werden können, können sie als legalisiert gelten. Diese Entscheidung ist nicht vorweg zu nehmen.

- Textliche Festsetzungen:

- Bedingte Festsetzung 10.2 Überbauung der Bodlitz:

Die Standsicherheit ist bereits in dieser Planungsphase darzustellen, da eine Nichtüberbaubarkeit zur gesamten Unzulässigkeit des Bebauungsplanes führen würde. Gemäß Anlage DER ARC-Architektur Entwurf Übersichtsplan in der Gefährdungsbewertung befindet sich der Anfahrts- und Dockbereich der Logistikhalle, also der Bereich mit der höchsten mechanischen Beanspruchung genau im Bereich über der Bodlitz. Dagegen bestehen starke Bedenken.

Auch ist die Formulierung „von den zuständigen Behörden im Landratsamt“ nicht spezifisch genug, z. B.: die Gemeinde ist Gewässerunterhalter, betroffen sind aufgrund der durchgeführten Sanierung und möglichen Schadstoffeinträgen ggfs. neben der unteren Wasserbehörde, auch die untere Bodenschutzbehörde, Hochbauplanung und Genehmigung liegen eher bei der Bauaufsicht.

- Bedingte Festsetzung 10.1 Errichtung von Kellergeschossen:

Gegen den Wegfall der Untersagung von Kellern bestehen gravierende Bedenken, da ungesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse sowie die Verschleppung von Schadstoffen zu besorgen sind. Die untere Bodenschutzbehörde ist jedoch nicht der gesetzlich vorgesehene Entscheidungsträger zur Umsetzung gesunder Arbeitsverhältnisse.

Die vom Gutachter in der Gefährdungsbewertung genannten Maßnahmen zur gefahrlosen Umsetzung der Nachnutzung, wie gasdichte, gegen LHKW-resistente unterirdische Abdichtung, bzw. gasdichte Gebäudesohlen, Gasdrainagen (Kapitel 10, S. 75), Überbauung ohne Unterkellerung (Kapitel 9, S.72), Untersagung der Grundwassernutzung (Kapitel 10, S. 75) finden sich nicht in den Festsetzungen wieder und sind zwingend umzusetzen. Dabei sind die unten genannten Anmerkungen zur Ausdehnung der Bodenluftbelastungen zu beachten.

Es fehlen Angaben zur Böschungsgestaltung (Stützmauern, begrünte Böschungen, Neigungswinkel u. ä.), diese sind zwingend zu ergänzen.

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 4:

Die Fläche für die Aufschüttung ist auf das baulich zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Technische Bauwerke sind auf den erforderlichen Umfang zu begrenzen und müssen mindestens einen Zweck erfüllen, dieser darf nicht der Entledigungswille sein. Als Zweck werden in der Begründung eine nivellierte Fläche und der Schutz vor Hochwasser angegeben, wobei für letzteres eine Höhe von 146,4 m ausreichend wäre (siehe Begründung S. 7 – 100jähriges Hochwasser). Auch die vollständig auf ein Höhenniveau nivellierte Fläche ist nur im Falle der Umsetzung der Logistikhalle notwendig, der Umfang bis zur geplanten Höhe

von 147,95 m üNNH (minus Fußboden und Planum) ist zu hinterfragen und nachvollziehbar zu begründen.

Festzusetzen sind die konkret möglichen/erforderlichen Einbauhöhen entsprechend EBV: Materialkennwerte im Grundwasserschwankungsbereich (146 m HN – Umrechnung nötig, Festlegung durch untere Wasserbehörde), Materialkennwerte im Sicherheitsbereich (mind. 0,5 m entsprechend EBV) und Materialkennwerte oberhalb (bis maximal 14x,xx m üNNH). Da der Untergrund während der Sanierung mit natürlichem Gestein und Sand verfüllt wurde, ist dieser als sehr gut durchlässig anzusehen - ungünstige Grundwasserdeckschicht gemäß Anlage 2 EBV.

In Grünflächen ist ausschließlich Bodenmaterial der Klasse 0-BM-0 oder Baggergut Klasse 0-BG-0 zu verwenden, es muss für mindestens eine der Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG eine Verbesserung eintreten.

○ III Kennzeichnungen, Punkt 1:

Das erforderliche Sanierungsmaßnahmen komplett abgeschlossen sind, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu 100 Prozent bestätigen. Dies ist abhängig von der zukünftigen Entwicklung des Schadstoffaustrages und dem Vorhandensein von geeigneten und verhältnismäßigen Sanierungsverfahren. Die Einschränkungen zur Bodenluft beschränken sich nicht nur auf die zwei dargestellten Sanierungszonen (III und K5) – vgl. weitere Ausführungen zur Begründung und Gefährdungsabschätzung. – *Die Ausführungen sind zu korrigieren.*

○ V Hinweise, Punkt 1.1, 1. Satz:

Restbelastungen können nicht nur auftreten, sie treten sicher auf. Der Satz ist zu korrigieren. Im letzten Absatz wird sich auf ein veraltetes Gesetz bezogen (SächsABG wurde abgelöst durch das SächsKrWBodSchG). Dies ist anzupassen.

○ V Hinweise, Punkt 1.2:

Die Überbauung gekennzeichnete Sanierungszonen ist festzusetzen und nicht nur als Hinweis aufzunehmen. Die Fläche ist vorsorglich zu erweitern (mindestens Flächen mit nachgewiesener LHKW-Phase im Untergrund, Bereiche mit Halothanbelastung [Narkosegas] und Bereiche mit sehr hohen LHKW-Grundwasserbelastungen), alternativ können erkundende Bodenluftuntersuchungen zur Ausgrenzung (Fläche und Tiefe) durchgeführt werden. Die ausgegrenzten Flächen sind in der Planzeichnung eindeutig zu kennzeichnen.

○ V Hinweise, Punkt 1.4:

Die Untersagung der Grundwassernutzung ist festzusetzen und nicht nur als Hinweis aufzunehmen. Weiterhin sollte ein Verbot jeglicher Bohrungen erfolgen, welche die LHKW-Phase am Festgesteinsgrund verschleppen könnte.

○ V Hinweise, Punkt 1.5:

Die Verlegung von Messstellen ist zusätzlich mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, da es sich um ein altlastenbedingtes Monitoring handelt (Zuständigkeit für Vollzug BBodSchG, BBodSchV).

○ V Hinweise, Punkt 3 Bodenschutz:

Punkt 3 ist falsch und komplett zu überarbeiten. Es gilt seit 01.08.2023 nur noch die neue BBodSchV und EBV. Falls Altfälle mit geregelt werden sollen, ist zu unterscheiden in den Zeitraum bis 31.07.2023 und ab 01.08.2023.

Es ist als Festsetzung aufzunehmen, dass Tiefbauarbeiten, die in das Geländeniveau unter 146,5 m eingreifen der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vor Baubeginn anzuzeigen und durch einen Sachverständigen nach §18 BBodSchG oder einer Untersuchungsstelle mit entsprechender Sach- und Fachkunde abfall- und altlastenfachlich zu begleiten und zu dokumen-



tieren sind. Die Dokumentation mit Lageplänen, Probenahmen, Analysen etc. ist der UBB un-
aufgefordert vorzulegen.

- Begründung:

- Es soll eine behördliche Kontrolle gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 Sächsisches Kreislaufwirt-
schafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) ermöglicht werden. Die im Bebau-
ungsplan betroffenen Flurstücke der Gemarkung Dohna sind mit der Bezeichnung
„Dohna-Chemie“ im Sächsischen Altlastenkataster unter der SALKA-Nr. 87210010 als Alt-
lasten/ Altlastenverdachtsfläche erfasst. Um Gefahren für die Umwelt (Boden, Grundwas-
ser, Oberflächenwasser) und die menschliche Gesundheit (Direktkontakt) erkennen und
durch geeignete Maßnahmen ausschließen zu können, ist oben genannte Festsetzung
notwendig. Es ist davon auszugehen, dass der im Rahmen der Bauarbeiten anfallende
Aushub nicht uneingeschränkt verwendbar ist. Die vorhandenen Bodenbelastungen und
Anlagenreste, Altkanäle früherer Nutzung erfordern die fachtechnische Überwachung der
Eingriffe durch Tiefbauarbeiten um den Allgemeinen Anforderungen des § 3 Sächsische
Bauordnung (SächsBO) zu entsprechen. 146,5 m entspricht hierbei der ursprünglichen
Geländehöhe.

Als Hinweis sollte folgender Absatz mit aufgenommen werden:

Gemäß §13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG sind verursachte oder bekannt gewordene schäd-
liche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde mitzutei-
len. Dies gilt insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z. B.
verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkipnungen
von Chemikalien u. a.) im Zuge von Erd- und sonstigen Bauarbeiten. In diesem Fall sind
sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschlep-
pung ausschließen. Die Kontaminationsherde sind zu sichern und die zuständige Umwelt-
behörde in Kenntnis zu setzen.

- S. 5 Vorbemerkungen, vorletzter Satz, Hinweis zu „eine Halde“:

Im Vorhabengebiet befinden sich die Anhydrithalde (Pyramide südlich), im ursprünglichen,
von der Änderung nicht betroffenen Bebauungsplan die Anhydrithalde nördlich und Teile der
Schlackealde (südwestlicher Zipfel). In der Gewerbe- und teilweise in der südlichen Grünflä-
che wurden ungenehmigte Aufschüttungen vorgenommen, es handelt sich um keine zugelas-
sene Halde/Deponie.

- S.5, Kapitel 1.1:

Die gesamte Fläche ist weiterhin mit Altlasten behaftet (nicht „war“) und es wurde nicht aus-
schließlich gemäß Bebauungsplan saniert. Der Absatz ist richtig zu stellen: Sanierungszone 1
wurde z. B. nicht saniert und der Keller K5 wurde zusätzlich saniert.

- S.10, vorletzter Abschnitt:

„Die maximale Ausbohrtiefe betrug 8,90 m (GLB 202).“ Kann hier entfallen, ist falsch, passt
nicht und die Maximaltiefe wird auf S. 11 im Thema Großlochbohrung genannt.

- S. 10 letzter Abschnitt:

Es sollte erwähnt werden, dass nur in den Sanierungsbereichen (Chloroformlager, K5 und
Bodlitz) eine Tiefenenttrümmerung stattfand, ansonsten sind am Standort noch umfangreiche
Fundamente, Kanäle etc. vorhanden.

- S. 11, Mitte, zur Restbelastung, ist entsprechend zu ergänzen:

Der Bereich mit drohender Boden-Luftbelastung ist umfangreicher und betrifft nicht nur die
ehemaligen zentralen Sanierungszonen! So sind z. B. auch Reste der Halothan- und Kältemit-
telanlage D19/D20 und deren Kontaminationen im Untergrund verblieben (Bodlitzbereich).



Auch im westlichen Bereich befindet sich um die GWM D16/06 ein Hotspot mit beträchtlicher LHKW-Belastung.

Der Satz: „Des Weiteren sind die Bereiche SZ III, K5 und das Grund-und Oberflächenwasser noch immer mit Schadstoffen belastet.“ Ist doppelt (SZ III = Chloroformlager, K5 = D20/D23).

○ S. 12, S. 14 und S. 18 Versickerung / Niederschlagswasser:

Aufgrund der altlastenbedingten Restbelastung ist ein Versickern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich! – Der Umstand ist zu korrigieren. Regenrückhaltebecken wären möglich, soweit sie einen Überlauf haben und zu 100 Prozent abgedichtet sind.

○ S. 13, S. 17/18 und S. 20 Verkehrserschließung:

Die Zufahrt zur nördlichen Anhydrithalde sollte weiter möglich sein und wird durch die jetzige Planung unterbrochen (SALKA-Nr. 87210010, TF 002 Anhydrithalden).

Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sollten ausgewiesen werden und möglichst nicht in der Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO verschwinden.

○ S.16, Unterkellerungen:

Unterkellerungen sollten weiterhin ausgeschlossen bleiben, die Aussage steht jedoch aktuell noch im Widerspruch zu den textlichen Festsetzungen.

○ S. 17, Überbaubarkeit der Bodlitz:

Es ist eine Verlagerung auf ein Bauantragsverfahren geplant. Dagegen bestehen grundlegende Bedenken, da diese Frage für die Änderung des Bebauungsplanes von grundsätzlicher Bedeutung ist. Die Bodlitz musste aufwendig saniert werden, um Schadstoffeinträge in das Oberflächenwasser zu verhindern. Eine erneute Gefährdung muss ausgeschlossen werden.

○ S. 18 Aufschüttungen – siehe Ausführungen zu Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 4:

Es sollte zu den vorhandenen rechtlichen Regelungen auch auf die neue Ersatzbaustoffverordnung (EBV) verwiesen werden.

○ S. 21 Altlasten:

Im Großteil der Flächen (außer Anhydrithalden) wurde der Altlastenverdacht bestätigt, es handelt sich um Altlasten – Der Umstand ist zu korrigieren.

Ausführungen zur Restbelastung siehe auch Anmerkungen zu den Festsetzungen, V Hinweise, Punkt 1.2 und zur Gefährdungsbewertung, Thema Bodenluft.

○ S. 22, Altlasten:

Eine Umsetzung gesunder Arbeits-und Lebensverhältnisse, sowie notwendiger Maßnahmen zum Schutz der Umwelt aufgrund der altlastenbedingten Schadstoffbelastungen lediglich als Hinweis ist nicht akzeptabel und auch nicht sachgerecht. Siehe auch Anmerkungen zu den Festsetzungen.

• Umweltbericht:

○ S. 1:

„...wurde in den Jahren seit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans 2014 entsprechend der im Rechtsplan gekennzeichneten Felder saniert ...“ – bitte richtigstellen: Sanierungszone 1 wurde nicht, K5 wurde zusätzlich saniert.

○ S. 7/8/33:

Es wurde nicht die Verrohrung der alten Bodlitz erneuert, sondern es fand ein etwa parallel verlaufender Neubau und das Umbinden des Gewässers statt. Der Altkanal ist im Untergrund noch vorhanden. – Der Umstand ist zu korrigieren.

○ S. 9, Aufschüttungen:

Der Bestand umfasst weiterhin die Lagerung verschiedener Haufwerke in Gewerbe- und Grünflächen. Beim Höhenniveau ist zu beachten, dass Aufschüttungen der Gewerbefläche nur im bautechnisch erforderlichen Umfang zu tätigen sind und im Höhenniveau auch das Planum und die Fundamente noch einzurechnen sind. Insofern ist voraussichtlich zumindest ein Teil der getätigten Aufschüttungen noch zurückzubauen.

○ S. 9:

Natürliche Funktionen des Bodens werden zumindest in den Grünflächen durchaus erfüllt, auch die Grünfläche ist Teil des Bebauungsplanes. Einträge von Schadstoffen sind aktuell eher über das Niederschlagswasser, als über das Oberflächenwasser zu besorgen. Der Umstand ist aufzulösen.

○ S. 13:

„Die aufgrund der verbliebenden Rest-Schadstoffmengen im Boden erforderlichen Vorsorge-maßnahmen (gasdichte Herstellung der Gebäudesohle) für die Sanierungszone D20/D23 dienen der Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse.“ - Die Zone ist zu erweitern – siehe Anmerkungen zur Gefährdungsbewertung.

„Dieser Bereich stellt den Standort der ehemaligen Generatoranlage E24 dar...“,

Hinweis: Die Erweiterung betrifft überwiegend die ehemalige Gleistrasse/Kranbahn und nur im nördlichen Rand E24.

○ S. 15 und 24 unten:

Thema Unterkellerung steht aktuell im Widerspruch zur Öffnung in den Festsetzungen. Es wird empfohlen, die Festsetzungen anzupassen.

○ S. 16, Punkt 2.5.5 RC-Material:

Der RC-Erlass wurde am 01.08.2023 von der EBV abgelöst. Der Absatz ist zwingend zu korrigieren.

○ S. 24, Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden folgendes ist zu beachten:

Die ingenieur-technische Begleitung ist bei Tiefbauarbeiten vorzusehen, die in das ehemalige Geländeniveau eingreifen (146,5 m). Der RC-Erlass wurde durch die EBV abgelöst. Der Punkt mit abgeschobenem Oberboden kann ggfs. entfallen, da im GE-Bereich kein Oberboden mehr vorhanden ist und im Grünflächenbereich kein Abtrag des belasteten Oberbodens der ursprünglichen Geländehöhe erfolgen muss (die illegale Aufschüttung ist zu beseitigen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanes). Aufgenommen werden sollte ein Bohrverbot (z. B. Geothermie o.ä.), um Schadstoffverschleppungen zu vermeiden.

○ S. 25, menschliche Gesundheit:

Es ist zu prüfen, ob eine Empfehlung der gasdichten Bauweise ausreichend ist.

● Gefährdungsbewertung:

Es gab ergänzende Bodenuntersuchungen im Jahr 2019 an den südlichen Grünflächen und im Bereich C11/C13, diese werden nicht erwähnt oder ausgewertet.

Mit Bodenluftbelastungen ist im gesamten Mittelteil des Altstandortes zu rechnen: östlich von der ehemalige Kältemittel- und Halothananlage D19/D20 bis südliche Grundwassermessstelle D23/2018 bis westlich der komplette Sanierungsbereich ab Chloroformlager C21 (Sanierungszone III) inklusive dem kompletten südlich gerichteten Abstrom (einschließlich Bereich K5) sind immer noch hoch mit LHKW belastet! Dies ist nicht deutlich genug dargestellt (z. B. Kapi-



tel 9.2.2.3). Ein weiterer Hotspot befindet sich im Bereich der westlichen GWM D16/06, deren Quelle nicht genau lokalisiert ist.

Auf Bohrungen (Brunnen, Geothermie, etc.) ist aufgrund der Kontaminationen des Untergrundes komplett zu verzichten, da Schadstoffverschleppungen zu besorgen sind.

Weitere notwendige Sanierungsmaßnahmen können aktuell nicht ausgeschlossen werden.

- Altlasten:

Verwirrend werden die Darstellungen vor Sanierung und mit abbruchwürdiger Bausubstanz zu Beginn des Gutachtens empfunden, da der Jetztzustand und die Abschätzung der Gefährdungen durch die geplante Nutzung zu bewerten sind.

So ist die Aussage S. 18, dass das letzte Monitoring 2018 stattfand unwahr, die letzten Beprobungen der Müglitz fanden 2021 und der Bodlitz aufgrund der Wasserführung 2020 statt, siehe auch Ausführungen Kapitel 7.

Auch die Frachtdarstellungen im Kapitel 9 Gefährdungsbewertung lenken eher von den wesentlichen Punkten ab und können ggfs. entfallen, da an dieser Stelle nicht über die zukünftige weitere Sanierung entschieden wird.

Weiterhin fehlen aktuelle Monitoringwerte. Diese sollten ergänzt werden, da auch ein Ansteigen der Schadstoffwerte durch Reboundeffekte nicht auszuschließen ist.

- Abfall:

Für das Inverkehrbringen von mineralischen Ersatzbaustoffen (mEB) und für die Verwendung von mEB in technischen Bauwerken gilt seit dem 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), so dass die Herstellung und der Einbau von mEB bundeseinheitlichen Regelungen unterliegt (z. B. spezifische Materialklassen, definierte Einbauweisen, Güteüberwachung bestehend aus Eignungsnachweis, werkseigene Produktionskontrolle und Fremdüberwachung).

Hierbei ist zu beachten, dass mEB gemäß § 2 Nr. 1b ErsatzbaustoffV i. V. m. § 2 Nr. 3 ErsatzbaustoffV nur in technischen Bauwerken eingebaut werden dürfen.

Straßenbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weesensteiner Straße“ grenzt östlich an die Kreisstraße K 8773 (Weesensteiner Straße) innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Dohna.

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

Hinweise zur Verkehrserschließung unter Punkt 5.1 der Begründung

- **Straßenverkehr:**

„Die äußere Verkehrserschließung des Plangeltungsbereiches ist durch die angrenzende Weesensteiner Straße (Kreisstraße 8773) gegeben. 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 m Bordabsenkung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen sowie eine weitere



Ausfahrt für den Bedarfsfall (Feuerwehr) an der südöstlichen Ecke des Gewerbegebietes geplant.“

Das gesamte Plangebiet wird zukünftig weiterhin über eine Erschließungsstraße, wie im Bebauungsplan dargestellt, verkehrlich erschlossen. Der unveränderten Fahrbahnbreite von 6,50 m und dem unveränderten Anschluss an die Kreisstraße bei Station 2,335 bis 2,345 mit einer Breite von 10,50 m Bordabsenkung wurde bereits zugestimmt. Der Bedarfsausfahrt für Rettungsfahrzeuge an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches kann zugestimmt werden.

- 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.“

Das entspricht den Forderungen des Kreisstraßenbaulastträgers.

Flächen mit Geh- und Fahrrechten

- 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.“

Der Zufahrtsbereich liegt weiterhin unmittelbar vor dem Kurvenbereich der Einmündung zur S 178, die Sichtverhältnisse sind in diesem Bereich als kritisch zu bewerten. Der Verschiebung der Trasse in südlicher Richtung zur Müglitz zu, in unmittelbarer Nähe der Brücke über die Müglitz (ca. Station 2,520 bis 2,525), kann unter der Bedingung, dass es sich lediglich um eine Wartungszufahrt handelt, zugestimmt werden. Im geplanten Anbindungsbereich wurden mit dem Ersatzneubau der Brücke über die Müglitz Winkelstützelemente eingebaut, es ist ein Höhensprung zwischen Gelände und Gehweg vorhanden. In dem Gehweg vor dem Bebauungsplangebiet liegen diverse Ver- und Entsorgungsleitungen, die teilweise im Übergangsbereich zur Brücke flach verlegt sind. Zu beachten ist auch das vorhandene Pumpwerk der Abwasseranlage. Die detaillierte Gestaltung der geplanten Rampe ist zwingend mit dem Straßenbaulastträger und den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen des Gewerbegebietes so zu gestalten, dass sie von allen Nutzern: Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kunden genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei Planungen berücksichtigt werden. Die Einrichtung eines Behindertenparkplatzes sollte ebenfalls vorgesehen werden.



Siedlungshygiene

Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Vermessungswesen und Katasterinformation

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

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

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter



