



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

HAMANN+KRAH PartG mbH
Prießnitzstr. 7
01099 Dresden

Datum: 18.10.2022
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Herr Mandl
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3234
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-010.170-05.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

vorab per E-Mail an:
mail@hamann-krah.de

Bebauungsplan „Am Roten Wasser, Geising“, Stadt Altenberg

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A Votum:

Die Planungsunterlagen gemäß den einzelnen Fachstellungen zu überarbeiten und durch fachliche Teile, vor allem zum Naturschutz, zu ergänzen. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungen der Fachbereiche unseres Hauses.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplans, bearbeitet durch das HAMANN+KRAH PartG mbH, mit Posteingang am 09.09.2022 mit den Planteilen

- |1| Rechtsplan (Teil A: Planzeichnung, Teil B: Textliche Festsetzungen)
- |2| Begründung

jeweils in der Planfassung vom 22.06.2022, sowie

- |3| Grünordnungsplan (Karte 1, Karte 2) von Schulz Umweltplanung, i. d. F. v. 22.06.2022.

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

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:

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

Hinweis:

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

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



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.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen zum Bebauungsplan „Am Roten Wasser“ in Geising folgende Anmerkungen:

Zur Begründung

1. Zu Pkt. 5.1.d:

Ob eine rechtlich gesicherte Zuwegung zum westlichen Baufeld (Flurstück 391) über das Flurstück 390/2 gemäß § 2 Abs. 12 Sächsische Bauordnung (SächsBO) tatsächlich gegeben ist, kann nur anhand des entsprechenden Grundbuchauszuges geprüft werden. Dieser ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen. Es sollte daher auf die Notwendigkeit der rechtlichen Sicherung gemäß § 2 Abs. 12 SächsBO hingewiesen werden. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn das zu sichernde Recht oder die rechtliche Verpflichtung als Grunddienstbarkeit (§ 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches) und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen ist oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

2. Zu Pkt. 6.1.3 d:

Die Zulässigkeit von Garagen außerhalb der Baufelder gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht zwangsläufig gegeben. Sollten Garagen außerhalb der Baufelder geplant werden, auch wenn diese gemäß § 61 SächsBO verfahrensfrei sind, bedarf es einer gesonderten Zulassungsentscheidung durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Hierzu ist ein entsprechender Antrag auf Zulassung erforderlich.

Denkmalschutz

Aus Sicht des Referates Denkmalschutz bestehen zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Einwände.

Der Punkt IV. Hinweise ist ein Unterpunkt mit folgenden Passus zu ergänzen:

„Das Vorhabenareal liegt zumindest anteilig in einem archäologischen Relevanzbereich. Es wird daher auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden (z.B. Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, bearbeitetes Holz, Steinsetzungen, etc.) gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hingewiesen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist dies unverzüglich dem Landesamt für Archäologie und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.“



Naturschutz

Zum derzeitigen Planungsstand kann aus Sicht des Naturschutzes noch keine abschließende Stellungnahme ergehen. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der noch ausstehende Umweltbericht soll als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) zum Entwurf beigefügt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 391 sowie Teilflächen der Flurstücke 390/2, 382 sowie 378/3 der Gemarkung Geising. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt (vgl. Kapitel 4 Umweltbelange):

- Es ist ein Grünordnungsplan (GOP) als naturschutzfachliche Grundlage für einen Bebauungsplan (B-Plan) zu erstellen.
- Neben der Darstellung der vorgesehenen Landschaftselemente innerhalb des B-Planes, übernimmt der GOP die Aufgabe der Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung. Ziel ist es, die entstehenden Eingriffe funktional und im Eingriffsbereich bzw. dessen Umfeld angemessen zu kompensieren. Vorgesehene Gestaltungselemente dienen dabei nicht der Eingriffskompensation und sind nicht in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu integrieren. Wir bitten um Angaben zu einem Kompensationskonzept insbesondere um Kompensation entstehender Neuversiegelungen. Die Kompensationsleistungen sind im baurechtlichen Außenbereich zu planen, zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Über mögliche Potentialflächen (insbesondere für Ersatzpflanzungen) ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) in die weiteren Planungen einzubeziehen.
- Dachbegrünungen sind nicht als Kompensation für entstehende Neuversiegelungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anrechenbar.
Begründung: Die Errichtung des Baukörpers selbst stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar. Das Anlegen von Gründächern stellt wichtige Funktionen des Bodenhaushaltes nicht wieder her und ist somit nicht anrechenbar.
- Alle festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu sichern.
- Darüber sind die Belange des Besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) über den GOP abzuarbeiten.
- Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist wegen der geringen Größe des Plangebietes nicht zwingend erforderlich.
- Der Umfang der Inanspruchnahme des geschützten Biotops „Bergwiese“ (Biotop Nr. § 10245) ist darzustellen. Bei einer erheblichen Beeinträchtigung bedarf es der Ausnahme der UNB gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG. Ein eventuell erforderlicher Ausgleich ist in Abstimmung mit der UNB zu erarbeiten.

Hinweise zum bisherigen Vorentwurfsstand:

- zu Begründung: Pkt. 6.1.7 Artenschutzmaßnahmen: A1 – Ersatznistkästen:
Die geplanten Halbhöhlenbrüterkästen sind mind. 15 Jahre zu erhalten und regelmäßig zu prüfen (einmal pro Jahr nach der Brutsaison).
- zu Begründung: Pkt. 6.1.7 Artenschutzmaßnahmen: A2 – Hecken- und Strauchpflanzungen:
Die geplante Hecken- /Strauchpflanzung ist unter Verwendung standortgerechter heimischer Arten anzulegen.
- zu Begründung: Pkt. 6.1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:



Die Kompensation von Baumfällungen ist nicht auf den Baugrundstücken zu realisieren, sondern in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich zu legen. Im Hintergrund steht die mangelnde Möglichkeit der dauerhaften Sicherung der Ersatzpflanzungen in den späteren Wohngrundstücken, welche in der Regel als Hausgärten genutzt werden und im Innenbereich liegen.

- zu Begründung: Pkt. 6.1.11 Bedingte Festsetzungen: CEF 1:
Die Steinhaufen sind idealerweise auf dem Areal umzusetzen – gern auch im Bereich der neu anzulegenden Heckenpflanzungen. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Naturstein handelt.

Forsthoheit

Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht der unteren Forstbehörde keine Einwände.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu dem Vorhaben keine Bedenken.

Gewässerschutz

Eine abschließende Bewertung des Bebauungsplans-Vorhabens ist angesichts der vorgelegten Unterlagen nicht möglich. Es fehlen Angaben zur Niederschlagsentwässerung.

Sachverhalt:

Am Ortseingang von Geising soll beidseits des Gewässers ‚Rotes Wasser‘ Wohnbebauung ermöglicht werden.

Feststellung:

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserentstehungsgebiet „Geising-Altenberg“ (festgesetzt 17.08.2006). Gemäß § 76 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Ausgleichsmaßnahmen im von dem Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird. Durch Erhalt und Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist ein gewisser Ausgleich für die Bebauung gegeben.

Jedoch sind insbesondere in den Unterlagen zum B-Plan keine konkreten Angaben zur Niederschlagsentwässerung enthalten.

Auf den freizuhaltenden Gewässerrandstreifen von $b=5$ m beidseits des Gewässers wird hingewiesen.

Gemäß dem Hochwasserschutzkonzept (HWSK für die Städte Altenberg und Geising, 2007) ist am Roten Wasser von einem starken Erosionsverhalten auszugehen. Für ein HQ100 werden im Plangebiet keine Überschwemmungsflächen ausgewiesen.

Forderungen und Hinweise:

- Das Hochwasserentstehungsgebiet „Geising-Altenberg“ ist nachrichtlich zu übernehmen.
- Das Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück des Anfalls einer Versickerung zuzuführen.
- Der Versiegelungsgrad der Fläche ist auf ein Minimum zu beschränken.



- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.
- Auf die Nutzungsbeschränkungen im Gewässerrandstreifen ist hinzuweisen. Auffüllungen/Geländemodellierungen sind nicht zulässig.
- Eine Erkundung der möglichen Gewässerverbindung des Roten Wassers zum Graben auf gegenüberliegender Straßenseite wird empfohlen.

Abfall, Boden und Altlasten

Es bestehen aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zu dem Vorhaben keine Einwände, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden.

Hinweise zu Altlasten/Bodenschutz:

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

Sollten während der Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der o. g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Hinweise zu Abfall:

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

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

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

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

Ländliche Entwicklung und Bodenordnung

Die zu vertretenden Belange des Referates Ländliche Entwicklung und Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.



Landwirtschaft und Agrarstruktur

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Roten Wasser, Geising“ der Stadt Altenberg bestehen aus der Sicht agrarstruktureller Belange keine Einwände oder Bedenken.

Hinweis: Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von sicherlich ca. 3.000 m² und nicht wie auf Seite 5 der Begründung angegeben ca. 3.000 ha.

Immobilien- und Baumanagement

Der Landkreis ist gemäß den getroffenen Angaben in den vorgelegten Unterlagen zu den betroffenen Flurstücken nicht unmittelbar als Liegenschaftseigentümer von der Maßnahme betroffen. Es bestehen daher seitens der zu vertretenden Belange des Landratsamtes aus Sicht des Immobilien- und Baumanagements keine Bedenken.

Straßenverwaltung und Verkehrsrecht

Die Belange der unteren Verkehrsbehörde sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Schülerbeförderung und ÖPNV

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

Menschen mit Behinderung

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen, Zuwegungen, öffentliche Räume und Gebäude so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen genutzt werden können. Die baulichen Vorgaben zur Barrierefreiheit sind zu beachten.

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 anzulegen bzw. zu ergänzen.

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

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter