Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt

EINGANG 25. OKT. 2016

1

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

kommunalPLAN
Ingenieurbüro Marlies Ehrt
OT Langburkersdorf
Sebnitzer Straße 6
01844 Neustadt in Sachsen

Datum: 19.10.2016
Amt/Bereich: Bauamt/Regionalentwicklung
Ansprechpartner: Herr Richter
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3236
Telefax: 03501 515 83236
Aktenzeichen: 1230-14.6.28-621.4-140.030-03.1
E-Mail: Stephan.Richter@landratsamt-pirna.de

1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Bauerngasse, Teil A“ im Ortsteil Kleinhennersdorf der Gemeinde Gohrisch nach § 8 Abs. 3 BauGB
Hier: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Unterlagen eingereicht am 09.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A Votum:

Der Änderung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich zugestimmt. Die durch das Landratsamt zu vertretenden Belange entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses. Die Teilstellungnahmen Gewässerschutz und Abfall, Bodenschutz, Altlasten sind hier besonders zu beachten.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplanes, bearbeitet durch kommunalPLAN, Ingenieurbüro Marlies Ehrt, 01844 Neustadt in Sachsen mit den Planteilen

|1| Teil A Planzeichnung,

|2| Teil B Textliche Festsetzungen und

|3| Teil C Begründung,

jeweils in der Planfassung vom 18.08.2016

C Stellungnahmen der Fachbereiche

Bauleitplanung

In den Planteilen „B" und „C" ist der Ortsteil in der Kopfzeile richtig zu benennen (vorhandene Angabe „OT Cunnersdorf" anstelle „Kleinhennersdorf)".

Teil A Planzeichnung

Es sind alle Baufelder in sich und in Bezug ihrer Lage im Plangebiet zu vermaßen.

Das Planzeichen „R" östlich des Baufeldes 3 ist zu erklären.

Teil B Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen
Im Punkt 8 ist konkret anzugeben, welche Ver- und Entsorgungsunternehmen und welcher Personenkreis zum Kreis der Begünstigten gehören und welche Leitungsrechte gewährt werden sollen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 1.6:
Im 2. Absatz ist das Wort „sollte" zu streichen und durch „ist" zu ersetzen.
Sollte ist keine Festsetzung und daher für einen Vollzug nicht heranzuziehen.

III Hinweise, Punkt 1.2:
Im Abs. 3 sollte anstatt „mindest mögliche Maß" geändert werden in „notwendige Maß"

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung an einem Punkt berührt:

> Am Gebäude Hauptstraße 61 befindet sich eine Gedenktafel für die Gefallenen des 1. Weltkrieges.

Diese Tafel besitzt ortsgeschichtliche Bedeutung und ist als Kulturdenkmal erfasst. Etwaige Veränderungen an diesem Objekt bedürfen deshalb der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. In diesem Sinne ist der Punkt 3.3 im Teil C zu korrigieren und der Punkt II. 4. im Teil B fortzuschreiben. Die archäologischen Belange werden unter III. Hinweise, Punkt 2.2 (Bodenfunde) im Teil B ausreichend berücksichtigt.

Gewässerschutz

Planungsrechtlich ist vorgesehen, das unbedenkliche und tolerierbare Niederschlagswasser zu erfassen, zu sammeln, zu nutzen und über Versickerungsanlagen am Ort des Anfalls in das Grundwasser einzuleiten. Überschüssige Niederschlagswassermengen sollen über einen Überlauf in ein oberirdisches Gewässer (namenlos) eingeleitet werden. Ein Baugrundgutachten mit Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegt (noch) nicht vor. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer I. oder II. Ordnung.

Die Fläche befindet sich in keinem wasserrechtlich relevanten Schutzgebiet nach:

- § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) geltenden Überschwemmungsgebiet,
- § 76 SächsWG festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet,
- § 24 SächsWG Gewässerrandstreifen,
- § 46 SächsWG Trinkwasserschutzgebiet.

Hinweise:
Durch die Versiegelung von Flächen ist eine schadlose Entwässerung von anfallendem nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser erforderlich. Die Möglichkeit der schadlosen Niederschlagsentwässerung ist in der Planung nachzuweisen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte vorrangig am Entstehungsort versickert werden, wenn nachweislich der Untergrund versickerungsfähig und kontaminationsfrei ist. Außerdem sollten ausreichende Versickerungsflächen je Grundstück zur Verfügung stehen. Die Flächen zur notwendigen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Planteil A festzusetzen und zu sichern. Aus wasserfachlicher Sicht wird die geplante Minimierung des Versiegelungsgrades der Flächen auf das notwendige Maß mitgetragen.

Die getroffene textliche Festsetzung unter I. Nr. 9 „Versickerung von Niederschlagswasser" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist zur Sicherstellung einer schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet aus wasserfachlicher Sicht nicht ausreichend. Diese Festsetzung ist nur dann realistisch, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes am Ort der Versickerungsanlagen (siehe Schurftest als Anlage) - vor der Festsetzung - erbracht ist. Unter dieser Bedingung fallen die Versickerungsmaßnahmen unter dem Befreiungstatbestand des § 1 Abs. 1 ErlFreihVO. Diese Tatsache sollte dann in den Teil B Textliche Festsetzungen als solche übernommen werden.

Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 WHG eine Gewässerbenutzung und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG durch die zuständige Behörde. Ein Entwässerungskonzept mit detaillierten Ermittlungen der anfallenden Regenwassermengen und hydraulischen Berechnungen zur Dimensionierung der geplanten Versickerungsanlagen sowie der Rückhaltung und Ableitung ist anzufertigen und mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis dem Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Gewässerschutz, zur Entscheidung zu übergeben.

Ohne diese behördliche Entscheidung ist eine schadlose Niederschlagsentwässerung im Plangebiet nicht nachgewiesen. Die Einleitstelle bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 26 SächsWG, nach schriftlichem Antrag, bei o. g. Behörde.

Altlasten, Bodenschutz, Abfallrecht

Zusammenfassende Bewertung:
Aus Sicht des Referates Abfall/Boden/Altlasten bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes, da das Gelände bereits überplant war. Die im Folgenden dargestellten Punkte sollten bei der weiteren Bearbeitung und bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt werden.

Zum Umweltbericht:
Die Böden der betroffenen Flächen sind entsprechend des Bodenbewertungsinstrumentes Sachsen detailliert zu bewerten. Datengrundlagen und die methodische Herangehensweise des Bodenbewertungsinstrumentes sind zu finden unter:

http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/12213.htm.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens geht der Totalverlust natürlicher Bodenfunktionen i. S. v. § 2 Abs. 2 BBodSchG einher. Dieser kann nur durch die Entsiegelung von Boden zu gleichen Teilen ausgeglichen werden. Nur so wird einer insgesamt fortschreitenden Versiegelung entgegengewirkt. Bei unvermeidbaren Vorhaben ist bei Neuversiegelung die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen stets prioritär zu prüfen (siehe Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003). Betrachtungen zu anderen Ausgleichsmaßnahmen sind der Entsiegelung nachgeordnet.

Sofern die mit dem bisher genehmigten Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen (Eingriffe in Umwelt-Schutzgüter) bereits kompensiert worden sein sollten, wäre zur Vereinfachung der Auswirkungsbetrachtung eine Gegenüberstellung des Genehmigungsbestandes, z. B. für das Schutzgut Boden die Flächeninanspruchnahme mit Total- und Teilversiegelung mit den zusätzlich zu betrachtenden neuen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (mit neuem Bebauungsplan), möglich. Aus dieser Gegenüberstellung müsste dann auch ersichtlich werden, welcher Kompensationsbedarf (damals) bestand und ausgeglichen wurde und nun neu besteht und auszugleichen ist.

Zu den Festsetzungen zu möglichen Anschüttungen / Aufschüttungen:
Der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort (Zuführung von Fremdmaterial) ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden. Dabei sind für den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Pkt. 4 BBodSchV bzw. die Z0-Werte nach LAGA (TR Boden, 2004) im Rahmen der Verwertung in einer bodenähnlichen Anwendung einzuhalten und nachzuweisen.

Böschungen bzw. die Übergänge von der Aufschüttung zum angrenzenden Gelände sind so zu gestalten, dass Erosion und Hangrutschungen vermieden werden.

Altlasten:
Im Vorhabengebiet befinden sich keine Flurstücke, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Flächen erfasst sind. Es ist zu beachten, dass sich im Vorhabengebiet bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, besteht die gesetzliche Pflicht, die zuständige Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) unverzüglich darüber zu informieren.

Verursachte oder bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind unverzüglich der o. g. Behörde anzuzeigen. Dies gilt insbesondere bei Berührung oder Anschnitt kontaminierter Bereiche (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, unverzüglich alle Arbeiten einzustellen und die weitere Verfahrensweise mit der o. g. Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ergeben sich Bedenken zur Planung in der derzeitigen Form.

Der Bereich Kleinhennersdorf wird mit ca. 1300 Fahrzeugen täglich befahren. Daraus lässt sich ableiten, dass erst in ca. 30 m Abstand von der Hauptstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Entweder ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so anzupassen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können oder es sind Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

Es ist sicherzustellen, dass durch angrenzende Nutzungen bedingte Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau"

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A) gewerblich, 45 dB(A) straßenseitig

nicht überschritten werden.

D Allgemeine Hinweise:

Schülerbeförderung / ÖPNV

Es bestehen von Seiten des Bereiches Schülerbeförderung und ÖPNV grundsätzlich keine Einwände zum Vorhaben. Zu beachten ist, dass auf der Hauptstraße in Kleinhennersdorf Linienverkehr stattfindet. Den öffentlichen Linienverkehr im genannten Gebiet führt das Verkehrsunternehmen OVPS mit den Linien 244 a und 244 b durch. Sollten im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden auf denen öffentlicher Personennahverkehr oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig der Abteilung Schul- und Liegenschaftsmanagement, Bereich Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515-4403 oder per E-Mail an verkehrswesen@landratsamt-pirna.de, anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

Dieser Hinweis ergeht außerhalb einer möglicherweise notwendigen und separat zu beantragenden verkehrsrechtlichen Anordnung.

Siedlungshygiene

Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) i. d. F. vom 28.11.2011 (BGBl. I S. 2370) entsprechende Versorgung sowie eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung sind zu sichern.

Die neuverlegten Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, müssen durch das Gesundheitsamt (auch abschnittsweise) freigegeben werden.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Ländliche Entwicklung – Bodenordnung

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Neue Bauerngasse" der Gemeinde Gohrisch liegt im Flurbereinigungsverfahren Papstdorf.

Von Seiten der Teilnehmergemeinschaft (TG) ist der Ausbau der „Neuen Bauerngasse" als öffentlicher Feld- und Waldweg auf alter Trasse geplant. Aus unserer Sicht ist die Absicht des Planungsbüros/der Gemeinde zu den Verkehrsflächen nicht eindeutig erkennbar, da TF und PZ den Sachverhalt „verkehrsberuhigter Bereich" scheinbar unterschiedlich darstellt. In diesem Zusammenhang wäre die Festsetzung der Neuen Bauerngasse als verkehrsberuhigter Bereich zu hinterfragen, da diese die Haupterschließung für die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt.

Sofern die ausgewiesene Verkehrsfläche im Bebauungsplan mit der derzeitigen Trasse übereinstimmt, bestehen ansonsten keine Bedenken zur Änderung des Planes.

Die Teilnehmergemeinschaft ist am Verfahren weiterhin zwingend zu beteiligen.

Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche unseres Hauses wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise und/oder Bedenken, als die vorgenannt, vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Frenzel
Amtsleiter