



Dresden.
Dresdner

Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau, Verkehr und Liegenschaften

Stadt Heidenau
Herrn Bürgermeister Opitz
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau



Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie
60.18	(GB 6) 61 13 31	Frau Irina Weber
26.07.2019		

Zimmer	Telefon	E-Mail
6327	(0351) 4 88 3531	iweber@dresden.de

Datum
16. SEP. 2019

Bauleitplanung der Stadt Heidenau
Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße“ - Entwurf
Stellungnahme der Landeshauptstadt Dresden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die von Ihnen übersandten Unterlagen zu o. g. Vorhaben habe ich gemäß § 2 (2) und § 4 BauGB prüfen lassen. Durch die Planung werden die im Folgenden aufgeführten planungsrelevanten Belange der Stadt Dresden berührt.

In der vorliegenden Planung wurden im Vergleich zu dem Entwurf (Fassung 17. August 2018) die Bedenken der Landeshauptstadt Dresden (Stellungnahme vom 13. Februar 2019) nicht ausgeräumt. Sie werden vollständig aufrechterhalten.

Immissionsschutz

Gegen das Vorhaben bestehen weiterhin immissionsschutzrechtliche Bedenken, da durch einen Teil der geplanten Bebauung das Umspannwerk Dresden Süd, eine der elf 380 kV-Schaltanlagen in Sachsen, beeinträchtigt wird. Aufgrund der zum Vorentwurf des B-Planes (Stellungnahme vom 30. Juli 2018) geäußerten Bedenken wurde im Entwurf die Schutzwürdigkeit der drei nächstgelegenen Wohnhäuser durch die Planung eines Mischgebietes herabgesetzt. Damit werden Bedenken gegen das Bauvorhaben nicht ausgeräumt. Die Gefährdung der Versorgungssicherheit der Landeshauptstadt Dresden bleibt bestehen.

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE81XXX

Postbank
IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDEFF

Freiberger Str. 39 · 01067 Dresden
Telefon (03 51) 4 88 42 40
Telefax (03 51) 4 88 42 43

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiberger Straße

Deutsche Bank
IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE8CXXX

Commerzbank
IBAN: DE76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADEFFXXX

E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
geschaeftsbereich-
stadtentwicklung@dresden.de
www.dresden.de

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

Zu vermuten ist eine rein deklaratorische Planung eines Mischgebietes, welches in der Praxis dann ein Wohngebiet ist. Diese Ausweisung als Mischgebiet im B-Plan führt nicht dazu, dass die daraufhin errichteten Wohnhäuser ihren Schutzanspruch für ein Wohngebiet verlieren würden.

Das Umspannwerk Dresden Süd besitzt eine immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung vom 23. Februar 2010. Nach dieser gelten die einzuhaltenden Beurteilungspegel aus der Genehmigung vom 16. Juli 1998 fort. Danach ist am Immissionsort Sporbitzer Straße 43 nachts der Beurteilungspegel von 39 dB(A) einzuhalten. Die im Immissionsgutachten des B-Planes angenommenen niedrigeren Ausgangswerte für die Berechnung entsprechen nicht der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, sondern beruhen auf einer Messung. Da es sich hierbei um eine Augenblicksaufnahme handelt und die Schallausbreitung von der Betriebsauslastung, der Luftfeuchtigkeit und der Windrichtung abhängt, ist diese Messung für das Verfahren nicht relevant. Gegenüber der Bestandsbebauung rückt die geplante Bebauung mit drei nördlichen Baufeldern bis zu 40 m näher an das Umspannwerk heran. Damit wird nicht nur der bisher geltende Beurteilungspegel der Bestandsbebauung angegriffen, sondern es wird voraussichtlich auch der zulässige nächtliche Richtwert für ein Wohngebiet überschritten. Für das Umspannwerk entfielen die jetzt noch bestehende geringfügige Reserve für notwendige zukünftige Erweiterungen. Der öffentliche Versorgungsauftrag des Umspannwerkes wird damit eingeschränkt. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Dresden als Sondergebiet Ver- und Entsorgung ausgewiesene Fläche beinhaltet die Elektrogrundversorgung des gesamten Südtiles der Stadt Dresden.

Um im Interesse der öffentlichen Daseinsvorsorge für das Umspannwerk langfristig ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, fordern wir, dass die drei nördlichen Baufelder entfallen.

Naturschutz

Durch die Landeshauptstadt Dresden wurden im Bereich des Maltengrabens CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse realisiert. Eidechsen sind vorhanden und es ist sicherzustellen, dass diese nicht durch den angrenzenden B-Plan beeinträchtigt werden, beispielsweise durch Verschattung. In diesem Zusammenhang werden die nördlichen Baufelder als kritisch beurteilt. Aus der Sicht der Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Dresden ist es wünschenswert, die Freifläche 01 in nordöstlicher Richtung zu erweitern und die Bauflächen abzurücken, so dass ein Pufferstreifen zwischen Bebauung und Maltengraben entsteht.

Die vorgesehene Regenwasserentsorgung Vorort auf den Grundstücken sollte noch einmal überprüft werden, da möglicherweise eine ungünstige Versickerungsfähigkeit vorliegt. Eine Einleitung von Regenwasser in den Maltengraben oder den Großlugaer Graben ist aufgrund stromab liegender hydraulischer Engpässe limitiert und von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Dresden zu genehmigen.

Ich bitte Sie, entsprechend den vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweisen den Bebauungsplan zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Raoul Schmidt-Lamontain
Bürgermeister



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau



Datum: 04.09.2019
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartnerin: Frau Hüfner
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3233
Telefax: 03501 515 83233
Aktenzeichen: 0004-621.4-160-11.0
E-Mail: Claudia.Huefner@landratsamt-
pirna.de

Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße“ der Stadt Heidenau

Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB, Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum im Betreff genannten Vorhaben wurde mit den Schreiben vom 27.04.2018 und 12.02.2019 von Seiten des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bereits Stellung genommen. Hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zur aktuellen Planfassung:

A Votum:

Zur o. g. Planung bestehen weiterhin erhebliche Bedenken. Dies betrifft vor allem die Belange des Immissionsschutzes, des Gewässerschutzes, der Landwirtschaft, des Naturschutzes sowie das Bauplanungsrecht. Die Planung ist entsprechend den Forderungen und Hinweisen der untenstehenden Teilstellungnahmen zu überarbeiten.

B Ausgewertete Unterlagen:

2. Entwurf des Bebauungsplanes, bearbeitet durch das Planungsbüro „Kretschmar + Dr. Borchers Freie Architekten“ in Zusammenarbeit mit „raumfeld architekten“, eingereicht am 29.07.2019 mit den Planteilen

- | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|
| 1 | Planzeichnung | |
| 2 | Textliche Festsetzungen | |
| 3 | Begründung | |
| 4 | Umweltbericht | von Schulz UmweltPlanung |
| 5 | Grünordnungsplan | von Schulz UmweltPlanung |
| 6 | Artenschutzfachbeitrag | von Schulz UmweltPlanung |

jeweils in der Planfassung vom 21.06.2019

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

Allgemeine Öffnungszeiten:

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

Hinweis:

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

- [7] Schallschutzgutachten, von Akustik Bureau Dresden, i. d. F. vom 05.11.2018
[8] Geotechnisches Gutachten, von Ingenieurgesellschaft für Baugrund- und Altlastenuntersuchung mbH, i. d. F. vom 23.04.2018

C Stellungnahmen der Fachbereiche

Bauleitplanung

Die Planung ist entsprechend den folgenden Ausführungen zu überarbeiten:

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1 BauGB verschiedene Grundsätze zu berücksichtigen. Diese sollen dazu dienen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu vollziehen. So sind im Bebauungsplan u. a. das Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) und die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB). Durch die Inanspruchnahme von ca. 2 ha landwirtschaftlicher Fläche zur Entwicklung der geplanten Bebauung, werden die landwirtschaftlichen Belange jedoch nicht ausreichend geschützt. Diesbezüglich wird insbesondere auf die Teilstellungnahme des Fachbereiches Landwirtschaft und Agrarstruktur verwiesen.

Laut der Teilstellungnahme des Immissionsschutzes werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach wie vor nicht eingehalten. Diesbezüglich gilt es zu beachten, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt sein müssen. Auch dabei handelt es sich um eine grundsätzliche Anforderung an den Bebauungsplan, der dringend Rechnung zu tragen ist.

Weiterhin wurde in der nördlichen Spitze des Plangebietes nach dem Vorentwurf in der Planfassung vom 27.02.2018 die Art der baulichen Nutzung ohne weitere Begründung vom Allgemeinen Wohngebiet in Mischgebiet geändert. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Wird ein Mischgebiet im Bebauungsplan ausgewiesen, sollte eine entsprechende Mischnutzung auch tatsächlich gewollt sein. Dies ist ausreichend zu begründen. Ist dies nicht der Fall, so ist anzunehmen, dass es sich hierbei um eine rein deklaratorische Ausweisung handelt. Dies kann von Seiten des Landratsamtes nicht unterstützt werden. Auch diesbezüglich wird insbesondere auf die Teilstellungnahme des Immissionsschutzes verwiesen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind stets eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar zu gestalten. Bei den festgesetzten Wege- und Leitungsrechten ist dies jedoch hinsichtlich verschiedener Punkte nicht der Fall. Die Festsetzungen sind entsprechend den nachfolgenden Ausführungen zu überarbeiten:

Zum einen wurde zur verkehrlichen Erschließung für die Baufelder in der zweiten Reihe auf den Flurstücken 74 und 74/e jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese werden mit L3 und L4 abgekürzt und in der Planzeichnung eingetragen. An anderer Stelle gibt es ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das jedoch mit GFL1 abgekürzt wird. Die Abkürzung L3 und L4 ist auf den ersten Blick irreführend. An dieser Stelle sollten die Bezeichnungen vereinheitlicht werden.

Außerdem sind bei der Festsetzung von Leitungsrechten die belasteten und begünstigten Parteien anzugeben. Zwar erfolgte eine Angabe dazu in der vorliegenden Planung, jedoch ist diese unzureichend und nicht eindeutig. So heißt es in den Ausführungen aus der Planzeichenerklärung zum GFL1, dass es zu Gunsten der Freifläche besteht. Salopp gesagt, kann eine Fläche keinen Weg benutzen. Das heißt, diese Aussage gibt keinerlei Auskunft darüber, wer das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nun nutzen darf. Dies ist bei allen festgesetzten Wege- und Leitungs-

rechten der Fall. Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen sind daher zu überarbeiten. Dabei ist stets darauf zu achten, dass die Angaben eindeutig, unmissverständlich und „zukunftsfähig“ sind, so dass auch bei Eigentümer- oder Unternehmenswechsel keine Probleme entstehen.

Unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen wird auf ein Leitungsrecht verwiesen. Es ist jedoch nicht eindeutig erkennbar, um welches es sich bei diesen Ausführungen handelt. Das gemeinte Leitungsrecht ist entsprechend der Planzeichnung zu benennen. Weiterhin heißt es dort, dass ein im Grundbuch gesicherter Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung frei zu halten ist. Um die tatsächliche Nutzbarkeit der Wege- und Leitungsrechte zu gewährleisten und auch bei problematischen Eigentümerkonstellationen eine konfliktfreie Lösung sicherzustellen, ist für jedes der Rechte die Breite des Schutzstreifens in den textlichen Festsetzungen anzugeben und in der Planzeichnung einzutragen. Zusätzlich ist in den textlichen Festsetzungen festzusetzen, dass die jeweiligen Bereiche von jeglicher Bebauung oder Verbauung freizuhalten sind.

Bereits in den vorhergehenden Stellungnahmen wurden einige vorzunehmende Änderungen zu den vorgelegten Planungsunterlagen aufgeführt, die nur zum Teil in die aktuelle Planfassung eingearbeitet wurden. Daher sind auch folgende Anmerkungen einzuarbeiten:

Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen:

- Der unter Punkt 2.3 beschriebene Höhenbezug zur Straße ist nicht eindeutig. Da eine Straße in sich veränderlich ist, eignet sich für jegliche Art von Maßangaben nur ein unveränderlicher Bezugspunkt, also bspw. eine absolute Höhe.
- Die Ausführungen unter Punkt 7.1 zu den Schalldämmmaßen sind nicht eindeutig. Es ist nicht unmissverständlich erkennbar, welche Gebäude gemeint sind. Damit diese Festsetzung eindeutig und nachvollziehbar ist, wird die zeichnerische Darstellung oder Nummerierung empfohlen.

Folgender Hinweis wird gegeben:

Unter Punkt 7 gibt es nur den Unterpunkt 7.1. In einem solchen Fall hat eine Untergliederung keinen Sinn. Gleiches gilt für die Punkte 4 und 8.

- Ähnlich den obigen Ausführungen, ist unter Punkt 5 schwer nachvollziehbar, an welcher Stelle die Grundstücksgrenzen und damit die möglichen Einfahrtsbereiche liegen. Um die Festsetzung eindeutig und nachvollziehbar zu gestalten, wird die Verwendung eines Planzeichens für Einfahrten entsprechend Nr. 6.4 der Planzeichenverordnung (PlanZV) empfohlen.

Anmerkungen zur Begründung:

- Unter Punkt 6.4 wird ausgeführt, dass die Terrassen, etc. aus Lärmschutzgründen von der Bahnlinie entfernt gebaut werden sollen. Dies ist in den textlichen Festsetzungen festzusetzen. Eine Beschreibung in der Begründung entfaltet keinerlei Bindungswirkung.
- Unter Punkt 7.2.9 steht geschrieben, dass an jedem der vier inneren Erschließungswege ein Müllplatz vorhanden ist. In der Planzeichnung ist am Weg 04 jedoch kein Müllplatz erkennbar.

Regionalentwicklung

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

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen weiterhin Bedenken zur o. g. Planung.

Durch die überarbeitete Schallimmissionsprognose ABD 42412-04/18 vom 05.11.2018 wurden die Einwirkungen des Schienen-, Straßenverkehrs und des Gewerbelärms ermittelt und wiederum sehr hohe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in der Nacht festgestellt.

Es wurden Vorschläge für die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer sowie für die Mindestbauschalldämmmaße getroffen. Jedoch ist ein Schutz des Außenbereichs durch Lärm nicht gegeben. Die Schallimmissionsrichtwerte der DIN 18005-1 werden nachts weit überschritten. Weiterhin sind die Bedenken des Umweltamtes der Stadt Dresden zu berücksichtigen.

Die Umwidmung der nördlich gelegenen Wohnhäuser zu einem Mischgebiet erscheint als deklaratorische Planung. Der Grundgedanke eines Wohngebietes bleibt jedoch, trotz Ausweisung als Mischgebiet, erhalten.

Bezüglich der geplanten Hochspannungsleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Verordnung über elektromagnetische Felder, verwiesen.

Daher ist der Standort als Wohnstandort aus den o. g. Gründen nicht zu empfehlen.

Gewässerschutz

Der o. g. Planung wird von Seiten des Gewässerschutzes nicht zugestimmt. Die Entwässerung des Niederschlagswassers ist nicht hinreichend gesichert. Die Hinweise zu den Formulierungen bezüglich der Gewässerrandstreifen wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

Die ver- und entsorgungstechnische sowie die verkehrliche Erschließung ist im Bebauungsplan abschließend und umfassend darzustellen und zu sichern. Der Hinweis unter dem Punkt „Versickerung“ in den textlichen Festsetzungen lässt diesbezüglich jedoch einige Fragen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung offen. Dort heißt es: „Die Versickerungsmöglichkeit ist jeweils standortkonkret zu prüfen“. Dies reicht zur Sicherung der Niederschlagswasserentsorgung nicht aus.

Für eine gesicherte Erschließung sind die Aussagen im Geotechnischen Gutachten vom 23.04.2018 zu präzisieren. In einem Lageplan mit den Baufeldern sind die Orte der 12 Aufschlüsse für die Baugrunderkundung/Versickerungseignung zu kennzeichnen. Im Geotechnischen Gutachten ist eine Aussage zu treffen, ob alle Grundstücke das Niederschlagswasser schadlos versickern können. Gegebenenfalls bedarf es ergänzenden Untersuchungen.

Des Weiteren sind folgende Ausführungen zu berücksichtigen:

- Aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse sind für die Versickerung des Niederschlagswassers nur flächenhafte Varianten geeignet (Rigolen oder Mulden).
- Da auch das Niederschlagswasser von den Privatstraßen auf den angrenzenden privaten Wohneigentumsflächen versickern soll, ist diese besondere Regel in die Festsetzungen aufzunehmen.
- Es sollte eine eindeutige Positionierung stattfinden, ob das Regenwasser der privaten Straßen nur über Rigolen oder über andere Anlagen für eine breitflächige Versickerung in den Untergrund verbracht werden soll. Von dieser Entscheidung ist abhängig, ob in die Festsetzungen eine maximale Flächeninanspruchnahme aufgenommen werden sollte, die verschiedene Anlagen zur breitflächigen Versickerung ermöglicht.

- Die Anmerkungen zu den Gewässerrandstreifen aus den vorangegangenen Stellungnahmen wurden bei der Überarbeitung nur teilweise berücksichtigt.
Die gesamten Verbotstatbestände für Handlungen im gesetzlichen Gewässerrandstreifen sind in § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) geregelt. In diesem Zusammenhang müssen die Flächen nicht nur von der Bebauung freigehalten werden. Dies ist an allen entsprechenden Stellen zu ergänzen (z. B. Punkte 1.1, 2.1.5 und 2.2.1 im Umweltbericht sowie Punkt 2.4 im Grünordnungsplan).

Landwirtschaft und Agrarstruktur

Zur o. g. Planung bestehen aus der Sicht agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Belange weiterhin Bedenken.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Gesamtumfang von 2,5232 ha handelt es sich bei 2,0393 ha um landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 75/2 der Gemarkung Gommern). Es werden über 2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft für außerlandwirtschaftliche Zwecke in Anspruch genommen, die in dieser Größe von agrarstruktureller Bedeutung sind.

Hinzu kommt die Tatsache, dass der betroffene Bewirtschafter und Haupterwerbslandwirt Enrico Hofmann aus dem Ortsteil Borthen der Stadt Dohna bereits in der Vergangenheit mehrfach von Flächenverlusten für Infrastruktur- und Naturschutzprojekte betroffen war. Aus diesem Grund sollte ein erneuter Flächenverlust erstens möglichst vermieden werden und zweitens unbedingt durch die Zurverfügungstellung von Ersatzland entschädigt werden.

Naturschutz

Die Prüfung der o. g. Planung ergab weiterhin einige gravierende Mängel. Diese beziehen sich auf die artenschutzrechtlichen Konsequenzen aus den fachlichen Untersuchungen und auf die Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist der vorgelegte Bebauungsplan daher weiter zu überarbeiten.

Zum Grünordnungsplan, Karte 2 und den grünordnerischen Festsetzungen bestehen die folgenden Anmerkungen.

Artenschutz:

Nach bisherigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass die Wiesen im Südwesten des Vorhabengebietes Habitate der Zauneidechse sind. Da diese durch die Bebauung verlorengehen sind Ersatzhabitate zu schaffen. Es sind drei Steinrücken von 5 m Länge und 1 m Höhe anzulegen. Die Ausführungsplanung ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und von dieser freizugeben. Die Ausführung ist von der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenzuwirken sind die Zauneidechsen an mindestens sechs Terminen mit optimaler Witterung von ausgewiesenen Fachpersonen im Aktivitätszeitraum der Art (April bis Juni) abzufangen und in die fertig gestellten Ersatzquartiere umzusiedeln. Eine Rückwanderung in das Baufeld ist wirksam zu verhindern (Amphibienschutzzaun). Die Fachleute und die Abfangtermine sind der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

Die nördlichen Baufelder (mindestens MI1) sind zurücknehmen um Verschattung der Kompensationsmaßnahme der Landeshauptstadt Dresden zu Gunsten der Zauneidechse zu verhindern.

Die Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist rechtlich zu sichern (Übernahme in den Besitz der Stadt Heidenau). Die Absicherung der im Grünordnungsplan festgesetzten Pflege (ein- bis zweischürige Mahd) ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen (Verwahrkonto, langjähriger Pflegevertrag z. B. mit dem Landschaftspflegeverband Sächsische Schweiz-Osterzgebirge). Die dauerhafte Absicherung dieser Pflege-Maßnahme ist auch für die Sicherung der Artenschutzmaßnahmen der Landeshauptstadt Dresden zugunsten der streng geschützten Zauneidechse erforderlich.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist zu überarbeiten.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nur zulässig, wenn sie notwendig und begründet sind und wenn die damit verbundenen Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden (können). Um dies zu tun ist die Erfassung der Beeinträchtigungen und Funktionsverluste erforderlich. In der Eingriffs-Ausgleichs-Kalkulation wurde die überbaubare Fläche auf GRZ+50% korrigiert und bewertet. Es ist außerdem darzulegen, wie die Flächenangaben zustande kommen, da z. B. in mehreren Baugebieten keine Wege ausgewiesen sind.

Die Faktoren der Funktionsverlustberechnung sind nicht nachvollziehbar hergeleitet und in der Regel zu niedrig angesetzt. Es wird generell unzureichend zwischen Funktionsverlust und Funktionsminderung unterschieden.

- Der Verlust von Lebensraumfunktion wird nicht bewertet.
- Die Funktionsminderung der Bodenfunktionen wird nicht bewertet.
- Für die Bewertung der Retentionsfunktion wird weiterhin nur die überbaute Fläche herangezogen.
- Die biotische Ertragsfunktion wird über die Bodenwertzahlen abgeleitet. Es handelt sich um Lößlehme bzw. Auenlehme über Flussterrassen. Bei diesen fruchtbaren Böden ist mit der Wertstufe IV zu rechnen. Verwendet wurde offenbar die Stufe II wobei zwischen Verlust und Minderung nicht unterschieden wurde. Die Einordnung wird nicht hergeleitet.
- Die Standorte besitzen gegenwärtig eine hohe Grundwasserschutzfunktion, da sie hohe bis sehr hohe Filter-, Puffer- und Regelungsvermögen aufweisen (mindestens Stufe II). Stattdessen wurde nur der Funktionsverlust nach Stufe I bewertet. Die Minderung fehlt gänzlich.

Je nach Einschätzung der Faktoren und bei Berücksichtigung der Flächen mit Verlust und der Flächen mit Minderung der Funktionen ergibt die Gegenrechnung durch die untere Naturschutzbehörde weiterhin ein Kompensationsdefizit von mindestens 30.000 Punkten nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Wird dieses Defizit nicht ausgeglichen, ist die Planung nach § 15 BNatSchG nicht zulässig.

Die Betrachtung des Schutzgutes Fläche (Bezug: Flächenverbrauch) ist nicht ausreichend.

Weiterhin wird im Grünordnungsplan nicht dargelegt, wie die Flächen für Erhalt von Bäumen und Sträuchern und die Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft rechtlich gesichert werden sollen.

Bauordnungsrecht / Bauaufsicht

Grundsätzlich bestehen zur Planung keine Einwände.

Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen sollte entfallen. Stattdessen sollten nur „Verkehrsflächen“ festgesetzt werden. Diese müssen dann auch nicht zwingend gewidmet werden.

Bei der Festsetzung privater Verkehrsflächen ist für die nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes nachfolgenden Bauanzeigen in der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Sächsische Bauordnung (SächsBO) die Erschließung als nicht gesichert anzusehen und die Vorhaben müssten dementsprechend versagt werden.

Abfall, Boden, Altlasten

Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht des Referates Abfall/Boden/Altlasten keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise sollten beachtet werden.

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen. (siehe auch geotechnisches Gutachten).

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Verdichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Boden soll möglichst vor Ort wieder verwertet werden. Eine Vermischung der unterschiedlichen Bodenfraktionen ist unzulässig.

Hinweis zur Behandlung dieser Ausführungen:

Auf den Hinweis zum Umgang mit Mutterboden wird besonderer Wert gelegt, um die Anforderungen nach § 202 BauGB zu konkretisieren. Mutterboden ist generell vor Überbauung zu schützen. Das geotechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Baugrund- und Altlastenuntersuchung mbH Dresden (23.04.2018) enthält Textpassagen im Hinblick auf den Mutterboden, die aus bodenschutzrechtlicher Sicht etwas unglücklich gewählt erscheinen.

Dazu zählen:

- „Mutterboden ist infolge organischer Einlagerungen [...] als Gründungsschicht nicht geeignet und deshalb vollständig zu entfernen.“
- Mutterboden ist „nur zur Geländeaufschüttung ohne Anforderungen an die Verdichtung geeignet.“

Forsthoheit

Vom geplanten Vorhaben sind keine Waldflächen betroffen. Forstliche Belange werden nicht berührt.

Bezugnehmend auf die textlichen Festsetzungen und die Ausführungen im Grünordnungsplan (Seite 18f und Seite 28) werden folgende zwei Hinweise zu den Pflanzlisten gegeben:

- Der Weißdorn (einschließlich Rotdorn; *Crataegus spp.*) gehört zu den hochanfälligen Wirtspflanzen des Feuerbrandes, der zu den gefährlichsten Krankheiten des Apfels und der Birne zählt. Im Umkreis bis 500 m um Erwerbsobstanlagen, Kleingärten und Streuobstwiesen sollten keine Wirtspflanzen angebaut werden. (siehe Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft (1999): „Feuerbrand an Kernobst und Ziergehölzen“)
- Der Schneeball (*Viburnum spp.*) ist eine bedeutende Wirtspflanze für *Phytophthora ramorum*. Dieser pilzähnliche Organismus ist ein Erreger von Triebsterben, Feinwurzelzerstörung, Wurzelhalsfäule und Stammkrebs an Baum- und Straucharten. Er gehört nach EU-Recht zu den Quarantäneschaderregern und ist meldepflichtig. Pflanzen von *Viburnum* dürfen von ihrem Erzeugungsort nur mit einem Pflanzenpass an einem anderen Ort verbracht werden.



Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung ausreichend berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde unter Hinweise Ziffer 6.3 der textlichen Festsetzungen auf die Genehmigungspflicht von jeglichen Bodeneingriffen gemäß § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) sowie Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 SächsDSchG) hingewiesen.

Im Umweltbericht wurde nun unter Punkt 2.2.1, Entwicklung bei Durchführung des Projektes, zum Punkt „Schutzgut Kultur/Sachgüter“ die Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG einschließlich der Notwendigkeit der Grabungsvereinbarung mit dem Landesamt für Archäologie (LfA), wie gefordert, ergänzt.

Wir bitten weiterhin zu beachten, dass das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und das Landesamt für Archäologie als Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen sind.

Siedlungshygiene

Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Aus den Änderungen ergeben sich keine neuen Hinweise oder Forderungen.

Die Hinweise der Stellungnahme vom 12.02.2019 haben weiterhin Bestand:

Eine hygienisch einwandfreie, qualitativ und quantitativ der Trinkwasserverordnung – entsprechende Versorgung ist zu sichern (TrinkwV in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist). Eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung ist ebenfalls zu gewährleisten. Neuverlegte Trinkwasserleitungen zur Erschließung müssen durch das Gesundheitsamt abschnittsweise freigegeben werden. Die im Planungsbereich bereits vorhandene trinkwasserführende Leitungen sind zu schützen. Dezentrale Trinkwasserversorgungsanlagen (Brunnen) sind uns im Planungsbereich nicht bekannt

Menschen mit Behinderungen

Bei der Ausführung des Vorhabens sind Baustellen so einzurichten, dass die Belange von Menschen mit Behinderungen Beachtung finden. Die Sicherheit soll im Bereich von Arbeitsstellen nicht beeinträchtigt werden. Auf Sehbehinderte, Rollstuhlfahrer und mobilitätseingeschränkte Menschen ist besondere Rücksicht zu nehmen. Die Schaffung durchgängig barrierefreier Wege- und Mobilitätsketten ist grundsätzlich anzustreben.

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

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
komm. Stabsstellenleiter



Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau



Landesgeschäftsstelle

Joachim Schruth

Tel. +49 (0)341 33 74 15-30
Fax +49 (0)341 33 74 15-13
schruth@NABU-Sachsen.de

03.09.2019

Bebauungsplan G23/1 "Wohngebiet Sporbitzer Straße" in Heidenau

Ihr Schreiben vom: 26.07.2019

Unser Zeichen: VO-SN-2019-25620-NABU

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU-Landesverband Sachsen e.V. bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Heidenau an der Grenze zu Dresden. An der westlichen und nördlichen Seite befinden sich der Maltengraben und der Großlugaer Graben. Die Fläche liegt im Außenbereich. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit im Sinne des § 35 BauGB liegen nicht vor.

Zur Planung wurde nach einer Altdatenauswertung und auf der Grundlage von aktuellen Begehungen im Jahr 2017 eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Deren Aussagen werden nicht umfänglich mitgetragen.

Zauneidechse

*Werden Tiere verletzt oder getötet? **Ja***

*Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, **Ja***

*Werden Tiere während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gestört? **Ja***

Verblüffendes Fazit. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7)

BNatSchG Nein

Ähnliche Aussagen findet man zur Gilde der Offenlandbrüter.

Laut Kompensationsplanung soll entlang des Maltengrabens und des Großlugaer Grabens wird ein 10m breiter Gewässerrandstreife als Fläche zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Nach § 24 SächsNatSchG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses sind zu schützen.

NABU (Naturschutzbund Deutschland) Landesverband Sachsen e.V.

Löbauer Straße 68
04347 Leipzig
Tel. +49 (0)341 337415-0
Fax +49 (0)341 337415-13
landesverband@NABU-Sachsen.de
www.NABU-Sachsen.de

Geschäftskonto

Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE32 8602 0500 0001 3357 00
BIC BFSWDE33LPZ

Spendenkonto

Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE05 8602 0500 0001 3357 01
BIC BFSWDE33LPZ

Vereinssitz Leipzig
Vereinsregister VR 15
Sitz des Amtsgerichts Leipzig
Steuer-Nr. 232/140/07118

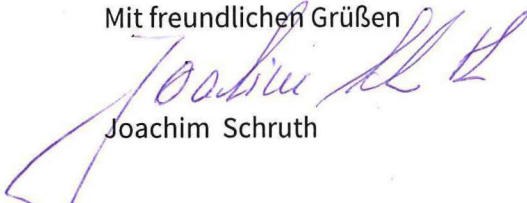
Der NABU Sachsen ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar.

An das Ufer schließt sich abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an. Die Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden. Somit verbietet sich eine (Doppel) Anrechnung als Kompensationsmaßnahme.

Im Fazit lehnt der NABU Sachsen den vorliegenden Bebauungsplan G23/1 "Wohngebiet Sporbitzer Straße" in Heidenau ab.

Wir bitten um Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwendungen und um Zustellung der Abwägung zum Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen


Joachim Schruth