



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Hase Landschaftsarchitektur
Königsbrücker Straße 57
01099 Dresden



Datum: 10.05.2021
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Herr Richter
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3236
Telefax: 03501 515 83236
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-030.030-02.0
E-Mail: Stephan.Richter@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan „Wanderparkplatz Bad Schandau-Ostrau“ der Stadt Bad Schandau im Ortsteil Ostrau

Verfahren nach § 8 Abs. 2 Satz 2 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:

Dem Bebauungsplan wird seitens des Landratsamtes grundsätzlich zugestimmt. Bis zur Offenlage des Entwurfes sind die Planunterlagen noch zu überarbeiten. Art und Umfang dieser entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungen der Fachbereiche unseres Hauses.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplanes, bearbeitet durch das Ingenieurbüro Hase Dresden, eingereicht am 09.04.2021 per E-Mail mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung i. d. F. vom 15.03.2021
- |2| Textteil i. d. F. vom 08.04.2021

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

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

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.

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

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920



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 oberer Raumordnungsbehörde verwiesen.

Bauleitplanung

Alle Baufelder und die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen sind in sich und in Bezug auf ihre Lage im Plangebiet an einem unveränderlichen Bezugspunkt zu vermaßen.

— Im Textteil Seite 5 wird das Baugebiet in Bezug auf dessen Nutzung nach der BauNVO beschrieben. Dabei werden alle Nutzungen auf den § 10 Abs. 5 BauNVO abgestellt. Das ist so nicht richtig.

Die Flächennutzung als Dorfgebiet (MD) ist im § 5 BauNVO geregelt. Bei der Ausweisung eines MD sind, so wie bei allen Festsetzungen auch, die städtebaulichen Gründe und Erfordernisse darzulegen, die einer solchen Ausweisung zugrunde liegen.

— Dorfgebiete dienen primär der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Aus dem Textteil geht nicht hervor, wie solche Betriebe hier angesiedelt, entwickelt, weiterentwickelt oder gesichert werden sollen.

Laut Textteil sollen „zwei Bauplätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser entsprechend der umgebenden Bebauung ausgewiesen“ werden. Daher wäre nach unserer Auffassung die Ausweisung als Wohnbaufläche richtig. Siehe dazu auch die Ausführung unter Punkt 3.4 Abs. 3 des Textteiles.

Die Festsetzung -Ein- bis Zweifamilienhäuser- kann so ebenfalls nicht erfolgen. Sofern städtebauliche Gründe und Erfordernisse vorliegen, kann die planende Kommune u. A. über die GFZ, GRZ, Höhe der Gebäude und baulicher Anlagen, Größe der Baufelder und einschränkend über die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) steuernd einwirken.

— Der beabsichtigte Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB (selbstständiger Bebauungsplan) aufgestellt. Auf Seite 6 ist die Angabe § 8 Abs. 1 BauGB zu korrigieren.

Auf Seite 8 ist der Bezug zum § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) zu streichen. Dieser setzt voraus, dass sich der Flächennutzungsplan erstmalig in Aufstellung befindet und anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan vor dem Wirksam werden des Flächennutzungsplanes in Kraft gesetzt werden soll.

Auch der Bebauungsplan „Wanderparkplatz ...“ ist den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bezug zum „Windpark Grüntal Nord“ kann entfallen.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt zum Vorhaben keine Einwände. Da bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde auftreten können, die nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz als geschützt gelten, ist folgender Hinweis aufzunehmen:



„Bodenfunde

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

Die bauausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfinden gemäß § 20 SächsDSchG schriftlich hinzuweisen.

Gewässerschutz

Aus wasserfachlicher und wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan „Wanderparkplatz Ostrau“. Die nachfolgenden Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer bzw. wasserrechtlichen Schutzgebiete. Im weiteren Planungsverlauf ist zu ermitteln, ob zur Entsorgung des auf den Parkflächen anfallenden Niederschlagswassers Sickermulden erforderlich sind. Die für die Sickermulden eventuell notwendigen Flächen sind innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Außerdem ist im Zuge der weiteren Planung zu erläutern, wie genau die Abwasserentsorgung des Sanitärgebäudes erfolgen soll (z. B. Anschluss an die öffentliche Kanalisation).

Naturschutz

Die vorgestellten Unterlagen zum Scoping-Termin genügen für die abschließende Planung des Bebauungsplanes „Wanderparkplatz Bad Schandau OT Ostrau“ in Ostrau. Es sind keine weiteren Untersuchungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft erforderlich.

Begründung:

Es wurden bereits auf den benannten Flurstücken Regulierungsmaßnahmen mit Erdaushub in zwei bauordnungsrechtlichen Verfahren abschließend durchgeführt. Auf Grund mehrerer durchgeführter Ortsbegehungen ist die Fläche der unteren Naturschutzbehörde umfänglich bekannt.

Die Fläche in einen Wanderparkplatz mit Schaffung von Stellplätzen für Wohnmobile und PKW neu zu planen bietet sich dort auf Grund der vorhandenen und der geplanten, ergänzenden Eingrünung an. Das Landschaftsbild wird durch die neue Planung im Gegensatz zu einem Baukörper wie einer Reha-Klinik nicht beeinträchtigt.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist im Zuge der Umweltprüfung eine Schallimmissionsprognose unter Annahme der vollständigen Auslastung aller Stellplätze durchzuführen.

Des Weiteren sind Aussagen zu den Lichtimmissionen, ausgehend von den Fahrzeugen die den Parkplatz befahren oder verlassen, sowie für die Beleuchtung des Parkplatzes selbst durchzuführen, sofern es sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz handelt.

Es sind Aussagen zu den Öffnungszeiten / Nutzungszeiten für den Parkplatz anzugeben.



Begründung

Parkplätze gewerblicher Art sowie Wohnmobilstellplätze stellen unter Umständen eine nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. des BImSchG dar. Nicht genehmigungspflichtige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Lichtemissionen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung sowie nach den LAI- Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Da der Parkplatz als Wohnmobilstellplatz ganzjährig genutzt werden soll sind speziell für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nähere Aussagen und Untersuchungen notwendig.

Abfall, Boden, Altlasten

Seitens des Referates Abfall, Boden, Altlasten bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum Vorhaben. Die nachfolgenden Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Zur Ausgangssituation Boden:

In der Scoping-Unterlage wird als vorherrschende Bodenform Löss bzw. Lösslehm angegeben. Nach der interaktiven Karte des LfULG (iDA) und durchgeführten Baumaßnahmen der letzten Jahre (Geländeregulierungen im Süden des Vorhabengebietes) ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungsgebietes recht unterschiedliche Bedingungen vorliegen. Bei Löss oder Lösslehm wäre die geplante großflächige Versickerung zweifelhaft, da diese Böden gute Wasserspeichereigenschaften, aber schlechte Versickerungseigenschaften haben.

Zu notwendigen Eingriffsausgleichsmaßnahmen:

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens geht ein teilweiser oder vollständiger Verlust der natürlichen 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 (Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009).

Dabei ist nicht zwingend erforderlich, dass die Entsiegelung im unmittelbaren Umkreis des Vorhabens vorgenommen wird. Für diese Maßnahme können auch Standorte der Region (weit gefasst bis hin zum Verbandsgebiet des Regionalen Planungsverbandes) herangezogen werden. Dabei ist auch eine Verteilung auf verschiedene Flächen möglich (s. auch § 3 NatSchAVO).

Sofern keine Entsiegelungsmöglichkeiten gefunden werden, sind bodenfunktionale Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Naturschutzes wie z. B. Erosionsschutzmaßnahmen zu prüfen. Andere Ausgleichsmaßnahmen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht diesen nachgeordnet.

Allgemeine Hinweise:

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wieder verwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.



Bei der Angabe von Höhenbezugsniveaus ist zu beachten, dass auf aktuelle Vermessungsdaten zurückgegriffen wird, die die durchgeführten Geländeaufschüttungen im Südteil widerspiegeln (Baugenehmigungen von 2016 und 2018).

Es erscheint sinnvoll, beim Sondergebiet „Reisemobile“ die Flächen für die Abfallbehälter (Bereitstellung zur Entsorgung) mit auszuweisen. Zumindest ist auf Grund der Größe des Sondergebietes mit einem nicht zu vernachlässigenden Flächenbedarf hierfür zu rechnen.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Flächen registriert. Es wird um Beachtung gebeten, dass sich in o. g. Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können. Sollten während der weiteren Planungsphase bzw. während 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 so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Hinweise 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>

Wie bereits oben dargelegt, liegen sehr unterschiedliche Bodenverhältnisse vor:

- dörflich anthropogen überprägte Böden
- im Süden aufgrund der Geländeregulierungen nur noch sehr eingeschränkt natürlich gewachsener Boden, der den Darstellungen im iDA entspricht
- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägte Flächen
- teilweise auch Flächen mit Bodenverdichtung (Nutzung als Flächen zum Parken von PKW und Wohnmobilen; Lagerflächen)

Diese unterschiedlich zu bewertenden Flächen sollten auch in einer Karte entsprechend visualisiert werden, um deren Lage und Anteile erkennbar werden zu lassen. Außerdem sind in den Unterlagen Zahlenangaben zu Teilversiegelungen, Verdichtungen und Vollversiegelungen im Bestand und bei Durchführung der Planung gegenüber zu stellen. Sind zur Realisierung der Planung nochmals Geländeregulierungen und somit Bodenbewegungen erforderlich, sind diese durch entsprechende Angaben und zeichnerische Darstellungen kenntlich zu machen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Bodeninanspruchnahme sind ebenso zu beschreiben wie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in das Schutzgut Boden (s. oben).

Straßenverwaltung und Verkehrsrecht

Zwei Zufahrten zur K 8740 (bei Stat. 5051 088/2,760 und Stat. 5051 088/2,910) liegen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der K 8740 und gelten als Sondernutzung im Sinne des § 18 SächsStrG, wenn sie neu angelegt oder geändert werden. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr dienen soll.



Für die Änderungen der zwei bestehenden Zufahrten bedarf es einer Erlaubnis der Straßenbaubehörde nach § 18 Abs. 1 SächsStrG. Diese erteilt die Straßenbaubehörde direkt gegenüber dem Antragsteller und wird erforderliche Auflagen und Bedingungen zur Verkehrsführung beinhalten.

Das Plangebiet besitzt unmittelbare Auswirkungen auf den Verkehr der umliegenden Straßen, insbesondere der Bundesstraße B 172. Aus diesem Grund ist es im Rahmen der Verkehrslenkung zusätzlich erforderlich im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage entlang der B 172 in Bad Schandau entsprechende Leitsysteme zu schaffen.

Die Anbindung der Parkplatzzufahrt an die Kreisstraße ist durch einen abgesenkten Hochbord (mit 3 cm Bordanschlag) entlang des Straßenrandes so zu gestalten, dass keine vorfahrtregelnde Beschilderung erforderlich ist. Eine entsprechende Festlegung ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Schülerbeförderung / ÖPNV

Es bestehen von Seiten des Bereiches Schülerbeförderung und ÖPNV grundsätzlich keine Einwände zum Vorhaben. 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 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 verkehrsweisen@landratsamt-pirna.de anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

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 – die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist) entsprechende Versorgung sowie eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, notwendig werden, müssen diese durch das Gesundheitsamt (auch abschnittsweise) freigegeben werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Belange Behinderter

Aus Sicht der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung gibt es zu dieser Maßnahme keine konkreten Anmerkungen. Beim Bau des Parkplatzes ist darauf zu achten, dass die notwendigen Zuwegungen und das Sanitärgebäude so ausgebildet werden, dass auch Rollstuhlfahrer und bewegungseingeschränkte Menschen diese nutzen können.

Forsthoheit

Bei dem Vorhaben sind forstliche Belange berührt, da auf dem Flurstück 296/a der Gemarkung Ostrau im Nordosten des Geltungsbereiches und auf den angrenzenden Flurstücken 296/b sowie

297, ebenfalls Gemarkung Ostrau, Waldflächen im Sinne von § 2 SächsWaldG vorhanden sind. Die Abgrenzung der Waldflächen zeigt die untenstehende Abbildung.

Die vorhandene Waldfläche ragt somit in die gemäß der vorgelegten Planzeichnung dargestellte Maßnahme „M1-Feldgehölz“ hinein.



Die bereits vorhandene Waldfläche ist auch in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu übernehmen und dem tatsächlichen Zustand entsprechend mit „Waldfläche“ zu bezeichnen.

Die Maßnahme „M1“ ist im Detail mit der Forstbehörde abzustimmen, um eine walddesetzlich konforme Behandlung abzusichern.

In der vorliegenden Planzeichnung sind unter anderem Stellplätze für Reisemobile und ein Sanitärgebäude dargestellt. In diesem Zusammenhang ist aus forstrechtlicher Sicht der § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu beachten, der vorschreibt, dass bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein müssen.

Die gleiche Mindestentfernung ist mit Gebäuden von Wäldern einzuhalten. Gründe für den geforderten Waldabstand von 30 m sind u. a. die Sicherung von Leben und Gesundheit von Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume, fallende Äste oder Waldbrand. Auf dem Standort kann ein Umstürzen der Bäume nicht ausgeschlossen werden.

Da es sich bei Stellplätzen für Reisemobile um bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 6 SächsBO handelt, sind auch in diesem Zusammenhang die Regelungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG zum Waldabstand zu beachten. Schließlich dienen auch die Reisemobile zum dauerhaften Aufenthalt von Personen.

Es wird empfohlen, dass die gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderte Einhaltung des Waldabstandes vor Ort mit der Forstbehörde abgestimmt wird.

Abschließend wird noch auf die Waldgefährdung durch Feuer (§ 15 SächsWaldG) verwiesen. Gemäß § 15 Abs. 1 SächsWaldG darf im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 Meter vom Wald außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten Feuerstelle nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet, unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden. Für Besitzer auf ihrem Grundstück gilt dies nicht, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 Meter beträgt.



Auf dem Stellplatz für Reisemobile müssen deshalb auch waldgesetzliche konforme Regeln für den Umgang mit Feuer gelten (z. B. beim Grillen). Die Regeln für den Umgang mit Feuer sollen mit der Forstbehörde abgestimmt werden, um dann auch Eingang in die Festsetzungen bzw. in die Begründung zum Bebauungsplan zu finden.

Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

T. V. Otto

—
Otto
Stabsstellenleiter