



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Planungsbüro Uta Schneider
Architektin | Stadtplanerin
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden



Datum: 07.08.2018
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreientwicklung
Ansprechpartner: Herr Richter
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3236
Telefax: 03501 515 83236
Aktenzeichen: 0004-621.4-140.020-02.0
E-Mail: Stephan.Richter@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan „Bergblick Gohrisch“ im Ortsteil Kurort Gohrisch der Gemeinde Gohrisch
Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, Behördenbeteiligung 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 vom Landratsamt in der Stellungnahme vom 17.01.2018 Hinweise und Forderungen wurden im Wesentlichen in die hier vorliegende Planfassung eingearbeitet. Die Planungsunterlagen sind noch in einigen Teilen redaktionell zu ändern. Den Umfang und die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche:

B Ausgewertete Unterlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes, bearbeitet durch Planungsbüro Uta Schneider, Dresden, eingereicht am 05.07.2018 mit den Planteilen

- [1] Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- [2] Begründung
- [3] Umweltbericht
- [4] Grünordnungsplan
- [5] Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

jeweils in der Planfassung vom 17.05.2018.

- [6] Baugrunduntersuchung i. d. F. v. 26.09.2017

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

Schließtage: 30.04.2018, Tag nach Himmelfahrt, 24. und 31. Dezember des Jahres

Öffnungszeiten Bürgerbüro (PIR, FTL, DW)

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

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



C Stellungnahmen der Fachbereiche

Bauleitplanung

Nach Punkt 2.2 der Begründung ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Bisher liegen uns dazu keine Unterlagen der Verwaltungsgemeinschaft Königstein vor.

Die Baufelder sind in sich und in Bezug auf ihrer Lage im Plangebiet eindeutig und zweifelsfrei zu vermaßen. Dabei ist ein eindeutiger und unveränderlicher Bezugspunkt zu wählen.

Für die Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist gleichfalls ein eindeutiger und unveränderlicher Bezugspunkt zu wählen. Dabei wäre die Angabe der Höhen im DHHN am zweckmäßigsten. Diese Forderung wurde bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf erhoben.

Im Punkt 3.1 sollte festgesetzt werden, ob dies für alle Gebäudeseiten, einzelne oder nur für eine Seite gilt.

Die GRZ für das Sonstige Sondergebiet SO 1 im Textteil (Begründung, Punkt 8.2 Seite 10) stimmt nicht mit der GRZ auf der Planzeichnung überein. Das ist zu korrigieren.

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.

Bauordnungsrecht, Bauaufsicht

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Bergblick Gohrisch“ in der Fassung vom 17.05.2018 bestehen folgende Bedenken:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an die Pfaffendorfer Straße. Die Zufahrt zu den einzelnen Ferienhäusern ist offensichtlich über die bereits vorhandene Einfahrt im östlichen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen. Die geplante Zuwegung innerhalb des Geltungsbereiches soll dabei über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erfolgen. Hierzu bestehen erhebliche Bedenken.

Bei einer möglichen späteren Teilung des Grundstücks entsprechend den geplanten Ferienhäusern in kleinere separate Flurstücke ist die Erschließung für diese nicht mehr gesichert. Der Bebauungsplan müsste dann geändert werden bzw. müsste die Erschließung mittels Baulasteintragung oder als Grunddienstbarkeit und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen werden. Auf diesen Sachverhalt wurde bereits hingewiesen.

Denkmalschutz

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Bergblick Gohrisch“, Fassung vom 17.05.2018, wurden die Belange des Denkmalschutzes unter Ziffer 8 ‚Planungsrechtliche Festsetzungen‘ und Ziffer 9 ‚Bauordnungsrechtliche Festsetzungen‘, ausreichend berücksichtigt.



Ergänzend verweisen wir nochmals darauf, dass die in der Planung ausgewiesenen Kulturdenkmale im Rahmen des Um- und Ausbaus denkmalgerecht zu erhalten bzw. denkmalpflegerisch instandzusetzen sind. Die diesbezüglichen Maßnahmen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung. Aus Gründen des Umgebungsschutzes (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG) sind auch alle baulichen Ergänzungen mit den Denkmalbehörden abzustimmen und genehmigungspflichtig.

Naturschutz

Dem Grünordnungsplan, insbesondere den Darstellungen und der Bewertung des Eingriffs (Punkte 3.1 und 3.2), sowie den grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen (Punkte 4.1 und 4.2) kann gefolgt werden. Sie sind konsequent und nachweislich umzusetzen.

Der Bilanzierung und den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ebenfalls zugestimmt. Sie sind konsequent und nachweislich umzusetzen.

Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird zugestimmt. Die im Punkt 6 dargestellten Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen (M1 – M5) sind ebenso konsequent und nachweislich umzusetzen.

Immissionsschutz

Sofern bei der Umsetzung des Vorhabens, wie in der Begründung unter Punkt 6.2 angegeben, die zulässigen Nutzungen schalltechnisch so eingestuft werden kann, dass es einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht, gibt es seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwände.

Straßenverwaltung und Verkehrsrecht

Grundsätzlich wird der geplanten Anbindung an die Kreisstraße (K) 8743, vom NK 5050 004 etwa von Station 0,885 bis 0,893 zugestimmt.

Die Forderungen des Straßenbaulastträgers aus der Stellungnahme vom 17.01.2018 haben in der aktuellen Fassung Beachtung gefunden. Dem Grünordnungsplan ist zu entnehmen, dass der direkte Anschlussbereich der privaten Erschließungsstraße an die Kreisstraße, abweichend von der sonstigen Befestigung als wassergebundene Decke, mit Natursteinpflaster befestigt wird. Die Befestigung des Anschlussbereiches muss zwingend in gebundener Bauweise erfolgen, damit keine Verschmutzung der Kreisstraße erfolgt. Zwischen Grünordnungsplan und Planzeichnung gibt es Abweichungen. Im Grünordnungsplan endet die 6,00 m breite Erschließungsstraße am südwestlichen Ende nicht, sondern wird als schmalerer Weg bis zur Grundstücksgrenze herangeführt. In der Legende Grünordnungsplan ist die gelbliche Fläche mit „Erschließungsstraße“ beschriftet. Hier ist zu erläutern, ob es sich bei diesem schmaleren Weg um einen Gehweg handelt und ob dieser in die Kreisstraße einmünden soll. Die ansonsten dargestellten Wege sind grau schraffiert.

Unter Pkt. 7.1 Verkehrserschließung der Begründung ist angeführt, dass die geometrische Ausbildung auf Forderungen des Straßenbaulastträgers trapezförmig erfolgen muss, damit keine zusätzliche vorfahrtsregelnde Beschilderung erforderlich ist. Diese Forderung kommt vorrangig aus dem Verkehrsrecht.



Für die gemäß Grünordnungsplan und Punkt 7.1 Verkehrserschließung der Begründung geplante Nutzung der vorhandenen Zufahrt des historischen Hauptgebäudes über den westlich verlaufenden Alten Schulweg müssen ebenfalls, in Analogie zur Hauptzufahrt, die Sichtdreiecke nachgewiesen werden. Der „Alte Schulweg“ ist öffentlich (als Ortsstraße) gewidmet. Straßenbaulastträger ist die Gemeinde.

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.

Menschen mit Behinderungen

— Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können.

Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei Planungen berücksichtigt werden. Die Schaffung der Barrierefreiheit ist eine Schwerpunktaufgabe zur Umsetzung der UN-Konvention.

Vermessungswesen 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.

Forsthoheit

— Durch das Vorhaben werden forstliche Belange berührt, da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzend teilweise um Wald gemäß § 2 SächsWaldG handelt.

Im Rahmen von Ortsterminen am 09.03.2017, am 16.05.2017 und am 28.07.2017 wurden die forstrechtlichen Sachverhalte zu den Themen „Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG“, „Waldeigenschaft gemäß § 2 SächsWaldG“ und „Waldumwandlungsverfahren gemäß §§ 8 und 9 SächsWaldG“ gemeinsam mit dem Planungsbüro und dem Eigentümer diskutiert.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2017 hatte die Forstbehörde eine hausinterne Stellungnahme abgegeben. Die Hinweise sowie Ergänzungs- und Änderungswünsche dieser Stellungnahme sind in den jetzt vorliegenden Entwurf eingearbeitet bzw. berücksichtigt worden, so dass aus rein forstlicher Sicht dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden kann.



Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei Waldumwandlungen zwischen der Forstbehörde und der Naturschutzbehörde das Einvernehmen bei einer Entscheidung herbeizuführen ist (§ 8 SächsWaldG in Verbindung mit §§ 9, 12, 46 und 47 SächsNatSchG).

Der Forstbehörde ist momentan nicht bekannt, ob die im Zusammenhang mit der Waldumwandlung stehenden Belange des Naturschutzes vollständig in der vorliegenden Planung berücksichtigt sind. Es ist daher möglich, dass bei Erteilung der Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG und später bei Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde auch Auflagen des Naturschutzes in die Bescheide der Forstbehörde eingearbeitet werden.

Zum zeitlichen Ablauf wird weiterhin erklärt, dass die Erteilung der Waldumwandlungserklärung gegenüber der Gemeinde gemäß § 9 SächsWaldG erst nach abschließender Entscheidung über die nach der Auslegung des Bebauungsplanes und Abwägung vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgen kann.

Ganz wesentlich ist noch die Tatsache, dass die Erteilung der Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG noch nicht zum unmittelbaren Vollzug bzw. Beginn der Waldumwandlung berechtigt (siehe dazu Antrag auf Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald, Abschnitt 8, Seite 5 oben). Die Waldumwandlungserklärung stellt eine später noch zu erteilende Waldumwandlungsgenehmigung lediglich verbindlich in Aussicht. Auch ein rechtskräftiger Bauleitplan ermöglicht somit noch nicht unmittelbar die Umwandlung eines Waldes. Die Flächen bleiben auch nach der Erteilung der Umwandlungserklärung Wald gemäß § 2 SächsWaldG.

Der Beginn einer Waldumwandlung ist erst dann zulässig, nachdem der Waldeigentümer bzw. sein Bevollmächtigter oder Dritte mit Zustimmung des grundbuchamtlichen Eigentümers die weiterhin erforderliche Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG beantragt hat bzw. haben und ein Bescheid zur Genehmigung der Waldumwandlung gemäß § 8 SächsWaldG ergangen ist.

Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen. Die Inhalte der Stellungnahme des Landratsamtes zum Vorentwurf bleiben, sofern diese nicht in den Entwurf eingearbeitet wurden, weiterhin gültig.

Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben die die Belange des Landratsamtes berühren können, beteiligen Sie uns bitte erneut.

Mit freundlichen Grüßen

Otto
komm. Stabsstellenleiter

Betreff: Fwd: AW: Bebauungsplan Bergblick Gohrisch
Von: Jürgen Schulz <Schulz@schulz-umweltplanung.de>
Datum: 14.11.2018 18:12
An: planungsbüro uta schneider <mail@pbschneider.net>

Von meinem iPhone gesendet

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: "Abram, Jens" <Jens.Abram@landratsamt-pirna.de>
Datum: 14. November 2018 um 13:27:41 MEZ
An: 'Jürgen Schulz' <Schulz@schulz-umweltplanung.de>
Kopie: "Buschmann, Kirsten" <Kirsten.Buschmann@landratsamt-pirna.de>
Betreff: AW: Bebauungsplan Bergblick Gohrisch

Sehr geehrter Herr Schulz,

nach Ab- bzw. Zustimmung von Frau Buschmann kann ich die weiteren Vorgehensweise zur Kompensation über die Ökokontomaßnahme „Birkwitzer Wiese“ bestätigen.

Mit freundlichem Gruß

Jens Abram
Sachbearbeiter

*Jens Abram
Sachbearbeiter
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Geschäftsbereich 1
Umweltamt
Referat Naturschutz
PF 100253/54
01782 Pirna
Tel.: 03501 - 5153433
Fax: 03501 - 51583433
01796 Pirna, Schloßhof 2/4
Elbflügel, 3. Obergeschoss, Raum 3.07*

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch sowie verschlüsselte elektronische Dokumente!

Von: Jürgen Schulz [mailto:Schulz@schulz-umweltplanung.de]
Gesendet: Dienstag, 13. November 2018 14:33
An: Abram, Jens
Cc: Buschmann, Kirsten; planungsbüro uta schneider

Betreff: Bebauungsplan Bergblick Gohrisch

Sehr geehrter Herr Abram,

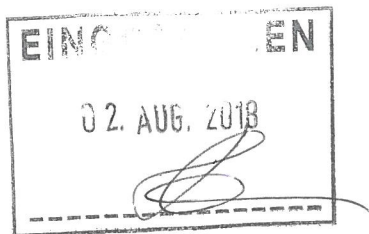
in den beiliegenden aktuellen Planunterlagen (Satzungsexemplar Grünordnungsplan zum B-Plan) ist die bisher geplante Ausgleichsmaßnahme (1.200m² Pflanzfläche auf Teilen der Flurstücke Nr. 314 und 315a der Gemarkung Gohrisch) nicht mehr enthalten. Grund: Trotz mehrfacher Versuche ist es uns in den letzten Wochen und Monaten leider nicht gelungen, vom Eigentümer des Flurstücks Nr. 314 eine Einverständniserklärung für die Maßnahme zu erhalten.

Daher haben wir nun das durch den Entfall der Ausgleichsmaßnahme entstandene rechnerische Defizit von 24.000 Wertpunkten (berechnet nach „Handlungsempfehlung...“) durch die dementsprechend erweiterte Einbeziehung der Ökokontomaßnahme „Birkwitzer Wiese“ kompensiert (Anrechnung von jetzt insgesamt 38.327 Wertpunkten aus der Maßnahme „Birkwitzer Wiese“). Der Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement hat dem zugestimmt und eine entsprechende vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger vorbereitet.

Für eine sachgerechte Abwägung und den Anfang Dezember anstehenden Satzungsbeschluss zum B-Plan benötigen wir noch die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zu dieser Änderung. Wir bitten Sie daher um Prüfung und Bestätigung. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Schulz
Schulz UmweltPlanung
Schössergasse 10
01796 Pirna
Tel. 03501 46005-12
Fax 03501 46005-18
www.schulz-umweltplanung.de



Regionaler Planungsverband
Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Verbandsgeschäftsstelle

Planungsbüro Uta Schneider
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden

Radebeul, 30.07.2018
Bearbeiter: Frau Hein
Telefon: 0351 40404-712
E-Mail: Daniela.Hein@rpv-oeoe.de
Aktenzeichen: 2814-19.01

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Bergblick Gohrisch“, Gemeinde Gohrisch, Landkreis Sächsische Schweiz/Osterzgebirge
Posteingang Regionaler Planungsverband: 05.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Entwurf des o. g. Bebauungsplans wurde zur Kenntnis genommen.

Der Planentwurf zur Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und der Errichtung von bis zu acht Ferienhäusern auf der 1,3 ha großen Fläche berührt die in der Planbegründung (Kapitel 2.1.2) genannten regionalplanerischen Festlegungen.

Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 05.01.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplans sind diese regionalplanerischen Festlegungen zu berücksichtigen sowie entsprechend der für sie geltenden Entwicklungsziele in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Festlegungen im Umweltbericht ist auch zum jetzigen Planstand nicht erkennbar. Die Aussagen im Grünordnungsplan (Kapitel 1.3.2) zum Regionalplan sind unzutreffend.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Russig
Leiterin

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE SACHSEN
Schloßplatz 1 | 01067 Dresden

Planungsbüro Uta Schneider
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden



Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Dr. Ralf-Peter Pinkwart

Durchwahl
Telefon (0351) 4 84 30-504
Telefax (0351) 4 84 30-599

Ralf-Peter.Pinkwart@
lfd.smi.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
II.2-255/18/07/06

Dresden,
6. Juli 2018

Gohrisch (Lkrs. Sächsische Schweiz – Osterzgebirge), Bebauungsplan „Bergblick Gohrisch“
- Beteiligung TÖB, Ihr Schreiben vom 4.7.18

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits am 13.12.2017 bestätigt, werden gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege erhoben. Die in der Planung enthaltenen Festsetzungen werden für die Erzielung einer hohen städtebaulichen Qualität und Verträglichkeit mit den Denkmalwerten der betroffenen bzw. benachbarten Kulturdenkmale grundsätzlich als ausreichend erachtet. Es ist anzustreben, dass die acht neu zu schaffenden Baufelder mit Gebäuden einer einheitlichen oder zumindest ähnlichen, aufeinander bezogenen Gestaltung bebaut werden. Die Gestaltungen sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmale sind denkmalgerecht zu behandeln. Veränderungen, Um- und Anbauten sowie Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der entsprechenden Genehmigung nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Dr. Ralf-Peter Pinkwart
Gebietsreferent

D: Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes des Landkreises
Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

Hausanschrift:
Landesamt für Denkmalpflege
Sachsen
Schloßplatz 1
01067 Dresden

www.denkmalpflege.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen über
Straßenbahnhaltestellen
Theaterplatz, Altmarkt und
Pirnaischer Platz

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.



SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 54 01 37 | 01311 Dresden

Planungsbüro Uta Schneider
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden

Ihr Ansprechpartner/-in
Doreen Brandl
Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2111
Telefax +49 351 2612-2099

Doreen.Brandl@
smul.sachsen.de*

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
04.07.2018

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/55/2

Dresden, den 02.08.2018

**Bebauungsplan "Bergblick Gohrisch", Gemeinde Gohrisch, Entwurf
in der Fassung vom 17.05.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz / Fischerei / Fisch- und Teichwirtschaft und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] Schreiben Planungsbüro Uta Schneider aus Dresden (Frau Krah) vom 04.07.2018 mit Unterlagen [2]
- [2] Gemeinde Gohrisch: Entwurf Bebauungsplan "Bergblick Gohrisch" bestehend aus Städtebaulichem Konzept, Planzeichnung, textlicher Festsetzung, Begründung, Umweltbericht, Baugrundbericht der IFG GmbH aus Bautzen vom 26.09.2017, div. Plänen und Stellungnahmen; aufgestellt durch Planungsbüro Uta Schneider aus Dresden i.d.F.v. 17.05.2018
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Stellungnahme vom 08.01.2018 als Träger öffentlicher Belange an das Planungsbüro Uta Schneider aus Dresden zum Vorentwurf Bebauungsplan "Bergblick Gohrisch", Gemeinde Gohrisch; frühzeitige Beteiligung - Stand 16.10.2017; unser Az.: 21-2511/55/2

10 Jahre
Täglich für
ein gutes Leben.

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Str. 1
01326 Dresden

www.sachsen.de/lfulg

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der Buslinie 63
Haltestelle Pillnitzer Platz

* Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen der Planung keine Bedenken entgegen.

- Die Belange des Fluglärms und der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sind nicht berührt.
- Die fachlichen Hinweise des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität aus der Stellungnahme vom 08.01.2018 [3] wurden in der vorliegenden Planung weitestgehend berücksichtigt. Aus Sicht des Strahlenschutzes ergeben sich derzeit keine weiteren Vorschläge für Änderungen oder Ergänzungen.
- Belange des Fischartenschutzes / der Fischerei / der Fisch- und Teichwirtschaft sind nicht berührt.
- Seitens der Geologie wird darauf hingewiesen, dass die geologischen Hinweise unserer Stellungnahme [3] zum Vorentwurf auch für den aktuellen Planungsstand gültig sind. Darüber hinaus empfehlen wir den nachfolgenden Hinweis zu berücksichtigen.

2 Hinweis Geologie

Nach [2] ist im Vorhabengebiet eine Versickerung von Niederschlagswässern geplant. Der Nachweis zur Eignung des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswässern ist trotz textlicher Ausführungen im Bericht zu vorangegangenen Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 2017 in jedem Fall durch aktuelle Vor-Ort-Versuche und Berechnungen jeweils für jede Einzelversickerung ortskonkret zu erbringen (siehe [3]).

Mit freundlichen Grüßen



i. V. Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter

WASSERBEHANDLUNG SÄCHSISCHE SCHWEIZ GmbH



WASS GmbH • Dammstraße 2 • 01844 Neustadt/Sa.

Planungsbüro
Uta Schneider
Prießnitzstr. 7
01099 Dresden



- *Technische Betriebsführung*
- *Kaufmännische Betriebsführung*
- *Konzepterarbeitung*
- *Projektvorbereitung*
- *Projektsteuerung*

Ansprechpartner, Durchwahl

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom

Neustadt,

Hr. Schröder, -32

P/Sr 2951

12.07.2018

Betreff (bei Antwort bitte angeben)

AZV Königstein, TWZV Taubenbach Bauleitplanung „Bergblick Gohrisch“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Betriebsführer der abwassertechnischen Anlagen des Abwasserzweckverbandes Königstein und der Trinkwasseranlagen des Trinkwasserzweckverbandes Taubenbach werden deren Aufgaben durch die WASS GmbH wahrgenommen.

Grundsätzlich bestehen seitens des AZV Königstein und des TWZV Taubenbach keine Bedenken gegen die Bauleitplanung „Bergblick Gohrisch“.

Für das Grundstück Pfaffendorfer Straße 96 in 01824 Gohrisch stehen in Höhe des Bestandsgebäudes je ein Trinkwasser- und ein Schmutzwasserhausanschluss (im Trennsystem) zur Verfügung. Beide Anschlüsse sind aus der öffentlichen Verkehrsfläche bis an die Grundstücksgrenze verlegt. Der Weiterbau innerhalb des Grundstückes geht zu Lasten des Grundstückseigentümers und erfolgte bisher nicht.

Weitere Anschlüsse können auf Wunsch der Bauherrschaft entlang der Pfaffendorfer Straße hergestellt werden. Die Kosten hierfür gehen gemäß § 12 Abs. 1 der Abwassersatzung des AZV Königstein zu Lasten des Grundstückseigentümers. Gleiches gilt für weitere Trinkwasseranschlüsse.

Ein Regenwasserkanal steht im Bereich des Plangebietes nicht zur Verfügung. Niederschlagswasser ist daher innerhalb des Grundstückes zu versickern oder anderweitig schadlos zu beseitigen. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist auf Grund des Trennsystems nicht zulässig.

Für Rückfragen und Terminvereinbarungen steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Schröder unter Telefon 03596-581832 gern zur Verfügung, für Fragen der Trinkwasserversorgung auch Herr Wiedermann unter Tel. 03596-581857.

Mit freundlichen Grüßen

WASS GmbH
i.A. des AZV Königstein und des TWZV Taubenbach


Drexler
Geschäftsführerin


Münzberger
Technischer Leiter

Betriebssitz:
Dammstraße 2
01844 Neustadt/Sa.
Telefon: (03596) 5818-40
Telefax: (03596) 5818-49
e-mail: wassgmbh@t-online.de
Internet: www.wassgmbh.de

Bankverbindungen:
Ostsächsische Sparkasse Dresden
Konto-Nr. 31 003 855 00
BLZ 850 503 00
IBAN: DE 86 8505 0300 3100 3855 00
BIC: OSDDDE81XXX

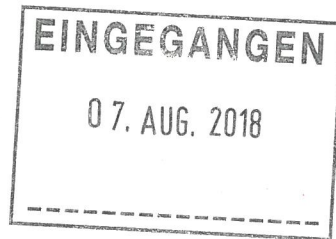
Geschäftsführerin:
Katrin Drexler

Handelsregister:
Amtsgericht Dresden
HRB 8262
Steuer-Nr.: 210/122/02420



NABU-Landesverband Sachsen e. V. | Löbauer Straße 68 | 04347 Leipzig

Planungsbüro Uta Schneider
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden



Landesgeschäftsstelle

Joachim Schruth

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

02.08. 2018

Bebauungsplan "Bergblick Gohrisch", Gemeinde Gohrisch

Ihre Schreiben vom: 04.07.2018

Unser Zeichen: NABU-SN-LGS-2018-25162

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Eine ca. 1,3 ha große Brachfläche an der Pfaffendorfer Straße im Westen des Ortsteils Gohrisch soll für eine hochwertige (Ferien-)Wohnbebauung entwickelt werden. Die beiden seit mehr als 25 Jahren leer stehenden denkmalgeschützten Gebäude sollen saniert und in die Anlage integriert werden. Das Vorhaben ist nachvollziehbar beschrieben. Die Maßnahmen zur Eingriffskompensation und die Artenschutzmaßnahmen werden mitgetragen. Für die Maßnahmen Ersatzquartiere für Fledermäuse ist ein Monitoring anzusetzen, welches in zyklischen Abständen (1, 3, 5 Jahre?) dokumentiert ob und wenn ja von welchen Arten die Quartiere angenommen worden sind. Die Abstandsregelung des Sächsischen Waldgesetzes ist zu beachten.

Im Fazit stimmt der NABU Sachsen den vorliegenden Planungen zu.

Wir bitten um Zustellung der Abwägung zum Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Schruth

NABU-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
BLZ 860 205 00
Konto 1 335 700
IBAN DE32 8602 0500 0001 3357 00
BIC BFSWDE33LPZ

Spendenkonto

Bank für Sozialwirtschaft
BLZ 860 205 00
Konto 1 335 701
IBAN DE05 8602 0500 0001 3357 01
BIC BFSWDE33LPZ

**Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Landesverband Sachsen e. V.**

Vereinsitz 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.



Planungsbüro Uta Schneider
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden



seit 1908 aktiv für

Naturschutz · Denkmalpflege ·
Heimatgeschichte · Volkskunde

Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
01067 Dresden, Wilsdruffer Str. 11/13
Tel.: 0351/4956153 Fax: 0351/4951559

Unser AZ: 3018gr111/zu 12752
Bearbeiter: Herr Dr. Wehner
Ihr AZ:

27.07.2018

Gemeinde Gohrlich, Bebauungsplan „Bergblick Gohrlich“ - Entwurf

Schr geehrte Damen und Herren,

der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. stimmt Planungsanlass, Planungserfordernis zu, auf einer Brachfläche im Außenbereich Baurecht für Ferien- und Wohnhäuser zu schaffen. Da das städtebauliche Konzept vorsieht, denkmalgeschützte Gebäude durch 8 Ferienhäuser zu ergänzen, begrüßen wir die ausführlichen Festlegungen zu Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (9) und verweisen auf die Bedeutung der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde.

Wir bestätigen die Artenschutzmaßnahmen (8.6) und verweisen, soweit es sich um Ersatzquartiere handelt, auf die naturschutzfachlichen Anforderungen:

CEF-Maßnahmen (Europäische Kommission GD Umwelt 2007) entsprechen den „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG. Diese Maßnahmen sollen die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte ohne zeitliche Unterbrechung qualitativ aufrechterhalten. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegen Verbotverletzungen nicht vor, „soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“. CEF-Maßnahmen treten nicht an die Stelle der Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, sondern setzen bei den unvermeidbaren Beeinträchtigungen an. Sie müssen zum Zeitpunkt des Eintretens der Beeinträchtigung ihre Funktion erfüllen, wenn die Auslösung der Verbotstatbestände vermieden werden soll.

Durch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen adäquate Ersatzlebensräume geschaffen werden, die den Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleisten. Diese Ersatzlebensräume müssen

sich im räumlich funktionalen Zusammenhang befinden, so dass sie von den betroffenen Tier- und Pflanzenarten eigenständig besiedelt werden können.

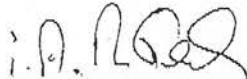
Die CEF-Maßnahmen sind dann wirksam, wenn:

1. die betroffene Lebensstätte aufgrund der Durchführung mindestens die gleiche Ausdehnung und/oder eine gleiche oder bessere Qualität hat und die betroffene Art diese Lebensstätte während und nach dem Eingriff oder Vorhaben nicht aufgibt oder
2. die betroffene Art eine in räumlichem Zusammenhang neu geschaffene Lebensstätte nachweislich angenommen hat oder ihre zeitnahe Besiedlung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.

Als biologische Grundlagen für die Planung der CEF-Maßnahmen sind die spezifischen qualitativen Lebensraumanprüche der betroffenen Arten, deren Ausbreitungsvermögen und Raumanpruch besonders zu beachten. Zur Minderung des Risikos, dass die angebotenen Ersatzmaßnahmen nicht angenommen werden, ist eine Überkompensation erforderlich.

Unsere Hinweise sollten als Auflagen in die Planung aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Susanna Sommer
Geschäftsführerin



Landesjagdverband Sachsen e. V.

Anerkannte Vereinigung der Jäger nach § 37 Abs. 2 Bundesjagdgesetz
Anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz

01189 Dresden • Cunnersdorfer Straße 25 • Tel: 0351 4017171 • Fax: 0351 4017172
E-Mail: Info@Jagd-Sachsen.de • Internet: www.LJV-Sachsen.de

LJV Sachsen e. V. • Cunnersdorfer Straße 25 • 01189 Dresden

Planungsbüro Uta Schneider
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden

Jöhstadt, den 02.08.2018

(08.07.2018-2)

Stellungnahme des LJVSN bzgl. Schreiben vom 04.07.2018

Bauleitplanung der Gemeinde Gohrisch, Bebauungsplan „Bergblick Gohrisch“ - Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landesjagdverband Sachsen e. V. bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zum oben bezeichneten Verfahren.

Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Berücksichtigung der satzungsgemäßen Belange unserer anerkannten Naturschutzvereinigung kann aus unserer Sicht keine Zustimmung zum derzeitigen Planungsstand des o. g. Vorhabens gegeben werden.

Zwar bestehen keine Einwände gegen die Rekonstruktion des Gebäudes „Bergblick Gohrisch“ mit dem zugehörigen Altbestand an Nebengebäuden.

Allerdings stehen wir der Bebauung der Brachfläche mit einer Ferienhausanlage skeptisch gegenüber, da es sich hierbei um einen massiven Eingriff in ein bestehendes Ökosystem handelt. Gravierende Auswirkungen auf die heimische Tierwelt, vor allem die ansässigen Fledermausarten, sind zu befürchten. Die geplanten Ersatzmaßnahmen (Quartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter) sind u.E. nicht ausreichend.

Bitte beteiligen Sie uns an weiteren Planungsmaßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. des Landesjagdverbandes Sachsen e.V.

Andree Friedrich