

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Baumschulenstraße" inkl. der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Kreischa - Ortsteil Gombsen

Vorbemerkung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) soll die derzeitige Brachfläche des früheren Gartenbaubetriebes "ehemalige Rosenbaumschule" an der Baumschulenstraße in Gombsen in Richtung Saida wieder einer geordneten Nutzung zugeführt werden. Dazu war im Parallelverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da dieser für einen Teil des Plangebiets eine Mischbaufläche und für den anderen Teil eine Fläche für Landwirtschaft auswies. Der Flächennutzungsplan wurde dahingehend geändert, dass das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Die Firma Bau-Wolf, Dresden, beabsichtigt die Erschließung eines 0,96 ha großen Wohngebietes. Dies beinhaltet vorbereitende Erkundungen im Rahmen des B-Plans (Baugrund, Altlasten, bereits 2013 durchgeführt), die vollständige Beräumung des Grundstücks, Errichtung einer Erschließungsstraße, Regenentwässerung und Heranführung aller Medien. Mit dazu gehören die externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen Erweiterung einer Streuobstwiese in Oberkreischa und Entsiegelung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes in Pirna-Cunnersdorf.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und dem Beginn des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes 2012 wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durchgeführt, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zu dem B-Plan beschrieben und bewertet wurden. Die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) wurde in einem integrierten grünordnerischen Fachbeitrag ebenfalls angewendet.

Es wurde durch den Verfasser des B-Plans eine Geländebegehung und Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt.

Außerdem wurden folgende Untersuchungen und Planungen eingeholt:

- Bodenuntersuchung (2005),
- Baugrunduntersuchung (2013),
- Dokumentation zur altlastenrelevanten Beurteilung (2013),
- Stadt- und verkehrstechnische Erschließung (2014),
- Verkehrszählung (2014).

Die vorgenannten Unterlagen erwiesen sich als ausreichend für eine sichere Bewertung der Umweltsituation und wurden im Verfahren auch nicht angezweifelt.

Der Umweltbericht gelangt zu der Einschätzung, dass durch die Umsetzung des B-Plans einschließlich der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Umweltauswirkungen wurden im Einzelnen wie folgt bewertet:

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich aus dem anlagebedingten Verlust von Ruderalfluren, Einzelbäumen und den ehemaligen Baumschulpflanzen, welche sich als dichter Gehölzbestand entwickelt haben. Diese Biotope üben Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen aus. Der Verlust dieser Funktionen infolge der Flächeninanspruchnahme stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff dar. Es werden folgende Flächen durch das Vorhaben beseitigt: Ruderalflur trockenwarmer Standorte mit Gehölzaufwuchs (2.775 m²), sonstige Hecke < 25 Jahre (265 m²), Baumschulfläche, brachgefallen (1.720 m²), Garten (410 m²), Einzelbaum (11), Höhlenreicher Einzelbaum (1). Der Biotopverlust ist erheblich und kompensationspflichtig.
- Ruderalfluren und Brachen stellen regelmäßig Lebensräume für Insekten sowie Rückzugsmöglichkeiten für bodenbrütende Vögel und Kleinsäuger dar.
- Die Schuttlagerflächen bieten Lebensraum für Reptilien, insbesondere ist mit dem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen. Die Flächen sind vor der Beseitigung bzw. Umlagerung auf Besatz mit Reptilien zu kontrollieren. Es ist rechtzeitig am Rand des Baugebietes ein geeignetes Ersatzhabitat in Form von Steinriegeln zu schaffen.
- Bei Fällung der Einzelbäume in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, bei dem zu fällenden höhlen- bzw. spaltenreichen Obstbaum ist zusätzlich die Durchführung einer artenschutzrechtliche Kontrolle unmittelbar vor der Fällung auf Besatz als Fledermausquartier sowie auf Besatz von Totholz bewohnenden Käfern durchzuführen, um Konflikte auszuschließen.
- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.
- Der Eingriff in Biotope wird durch die Erweiterung einer Streuobstwiese im Eigentum des Vorhabenträgers um eine Fläche von 3.300 m² auf den Flurstücken 144/1 und 144/2 der Gemarkung Oberkreischa (Am Eichberg 8 / 10) vollständig kompensiert.

Boden

- Im Baugrundgutachten wurden bis in 1,5 m Tiefe Auffüllungen aus umgelagerten geschütteten, unverdichteten Gehängelehm, z. T. vermischt mit humosen Boden sowie aus Bauschutt, Ziegeln, Steinen und Grobkies festgestellt. Darunter liegen leicht plastische bis mittelplastische Tone, sandige Tone und schluffige Tone als Bodenarten. Für die angetroffenen Schichten wurden schwache bis sehr schwache Wasserdurchlässigkeiten ermittelt.
- Die Fläche war bisher im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als altlastenverdächtig eingestuft, da es sich um einen Gartenbau-Altstandort handelt.
- Im Ergebnis einer Bodenuntersuchung wurden keine Pflanzenschutzmittel und kein erhöhten Nährstoffgehalte festgestellt. Die Dokumentation zur altlastenrelevanten Beurteilung kommt nach Überprüfung auf Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Cyanide zum Ergebnis, dass kein Altlastenverdacht mehr für das B-Plan-Gebiet besteht.
- Der B-Plan steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Bodenschutzes, weil mit dem stillgelegten Gartenbaubetrieb auf einen vorbelasteten Standort mit eingeschränkter Funktionalität zurückgegriffen wird. Der Verbrauch wertvoller Böden wird vermieden.
- Nach Realisierung des Vorhabens ist eine max. Neuversiegelung von 2.815 m² zu verzeichnen. Die Versiegelung ist erheblich und kompensationspflichtig.
- Der Eingriff in Boden wird durch Abbruch und Entsiegelung eines früheren Landwirtschaftsstandortes in Pirna-Cunnersdorf im Eigentum des Vorhabenträgers anteilig kompensiert. Es stehen 1.700 m² befestigte Flächen zur Verfügung, die nicht mehr bebaut werden sollen.

Wasser

- Aufgrund der Neuversiegelung von 2.815 m² sind Einschränkungen der Grundwasser-Neubildungsrate und eine Erhöhung des Gebietsabflusses zu verzeichnen. Zur dessen Verringerung sind Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung zu nutzen.
- Es ist der Abschlag von überschüssigem Oberflächenwasser in den östlichen Graben vorgesehen. Dabei handelt es sich um unbelastetes Niederschlagswasser, das auf der Erschließungsstraße und den Baugrundstücken anfällt. Die schadlose Ableitung der geplanten Menge von 54 l/s ohne die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum in der Grabenniederung oder zusätzliche Sohlbefestigung wird in der Erschließungsplanung nachgewiesen.

Klima/Lufthygiene

- Während der Bauphase und insbesondere bei Abbruch, Beräumung und Aufarbeitung der Anlagenreste der Gärtnerei und der zusätzlichen Ablagerungen ist je nach Witterung kurzzeitig eine verstärkte Staubbelastung der angrenzenden Wohnbebauung nicht auszuschließen. Diese ist durch den Abbruchbetrieb durch Befeuchtung auf ein zumutbares Maß durch zu minimieren. Aus der Anlage des Wohngebietes erwachsen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Landschaftsbild/Erholungseignung

- Visuelle Auswirkungen der geplanten Neubebauung stellen gegenüber dem verwahten Eindruck des ehemaligen Gärtnereigeländes keine Verschlechterung dar. Von der Wohnnutzung gehen keine Störungen aus.

Mensch

- Durch die Schaffung des relativ kleinen Wohngebietes ist keine wesentliche Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch Anwohnerverkehr gegenüber der benachbarten Wohnnutzung an der Baumschulenstraße und Am Wasserberg absehbar. Jedoch sind die in das geplante Gebiet hineinwirkenden Lärmemissionen des Dachbetriebes und des Straßenverkehrs auf der Baumschulenstraße bei der Festsetzung der zulässigen Nutzung zu beachten. Die Immissionsbelastung wird zwar insgesamt als gering eingeschätzt, der sehr hohe Schutzgrad eines Reinen Wohngebietes ist aber voraussichtlich nicht zu erreichen. Daher ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Mit zu berücksichtigen ist das Konfliktpotenzial durch lärmintensive Anlagen auf den Baugrundstücken wie z. B. Wärmepumpen-Außengeräte, das sich sowohl innerhalb des Gebietes als auch auf die Nachbarbebauung auswirken kann. Auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist hinzuwirken.

Kultur- und Sachgüter

- Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind keine Vorkommen von Kultur- und Sachgütern bekannt. Jedoch ist das Vorkommen von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Dies ist bei den Erschließungsarbeiten zu beachten.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung bezogen sich unter anderem auf die Schneidung eines Regionalen Grünzuges, die städtebauliche Rechtfertigung des B-Plans aus Sicht der gemeindlichen Entwicklung, Klärung eventueller Altlasten und Berücksichtigung des Bodenschutzes, Lösung der Oberflächenentwässerung, Anforderungen des Naturschutzes an Kompensation und Artenschutz sowie des Immissionsschutzes an die Art der baulichen Nutzung im geplanten Wohngebiet.

Das Grundkonzept für die beabsichtigte Bebauung konnte bei der Umsetzung der Hinweise im Wesentlichen beibehalten werden. Die Kompensationsplanung wurde durch eine externe Entsiegelungsmaßnahme ergänzt.

Im Beteiligungsverfahren wurden durch die Behörden und TöB wurden mit einer Ausnahme keine Bedenken mehr vorgetragen, was auf die weitgehende Berücksichtigung der bereits vorliegenden Hinweise zurückzuführen ist. Durch die Untere Immissionsschutzbehörde erfolgte der Hinweis, das vorhandene Verkehrsaufkommen auf der Gombsener Straße / Baumschulenstraße und daraus resultierende Lärmbelastungen zu untersuchen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Durch den Vorhabenträger wurde eine Verkehrszählung veranlasst, aus der eine Verkehrsmenge von 600 Kfz/Tag ermittelt wurde, die in Verbindung mit dem geplanten Mindestabstand der Wohnbebauung von 8 m zur Fahrbahnmitte unbedenklich ist. Aufgrund dieser Einschätzung zog das Landratsamt die Bedenken zum Immissionsschutz zurück. Es wurde empfohlen, den Mindestabstand einzuhalten, was jedoch der bereits in der Planung enthaltenen Festsetzung der Baugrenzen entspricht. Daher besteht keine Veranlassung zur Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises in die Planung.

In der Stellungnahme des Landratsamtes wurde außerdem empfohlen, einen Hinweis zur Verringerung von Immissionen durch Außenschallquellen, z. B. Luftwärmepumpen, in die Planung aufzunehmen. Der Empfehlung wurde gefolgt.

Weitere umweltrelevante Änderungen betreffen die Konkretisierung der Festsetzung zu der externen Entsiegelungsmaßnahme, die Ergänzung abfall- und bodenschutzrechtlicher Festsetzungen sowie die Ergänzung von Hinweisen zum Erosionsschutz, zur Archäologie, zur natürlichen Radioaktivität und zur Geologie.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Öffentlichkeit durch einen Bürger Bedenken vor allem zu der geplanten Niederschlagsentwässerung des Baugebietes vorgetragen, die geprüft wurden. Den Hinweisen wird jedoch nicht gefolgt, da die Entwässerung unter Beachtung der Gesetze und Vorschriften sowie des technischen Regelwerks erfolgt. Auch finden sich in den Stellungnahmen der Fachbehörden keine Hinweise auf eventuelle Unstimmigkeiten.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Beibehaltung des Jahrzehnte verwahrlosten Zustandes mit baufälligen Anlagen in der Ortseingangssituation stellt keine Alternative dar. Andererseits besteht in Kreischa eine große Nachfrage an Wohnungsbedarf u. a. von Mitarbeitern der Bavaria Kliniken als größtem Arbeitgeber im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Das Gebiet befindet sich in attraktiver Lage in nur 1 km Entfernung von den Kliniken und ist damit fußläufig erreichbar. Dies ist äußerst günstig für die Verbindung der Raumfunktionen Wohnen und Arbeiten innerhalb des Gemeindegebietes. Nachteilig wäre dagegen eine Abwanderung der Ansiedlungswilligen in entferntere Lagen.

Freie Baugrundstücke sind in dem benötigten Maß nicht verfügbar. Andere Brachen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Somit stellt der Standort Baumschulenstraße die einzige Möglichkeit zur Nachnutzung einer Baubrache dar. Es werden keine landwirtschaftlichen Böden in Anspruch genommen. Die entstehende Neuversiegelung kann zudem zum überwiegenden Teil durch Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb der Gemeinde ausglich werden.