Stadt Pirna

Bebauungsplan Nr. 84
„An der alten Gärtnerei Jessen“

Satzung

Anlage 1:

Umweltbericht

12.10.2020

Planungsträger: Stadt Pirna
Markt 1 / 2
01796 Pirna
Tel. 03501 556-0

Bearbeitung: Schulz UmweltPlanung
Schössergasse 10
01796 Pirna
Tel. 03501 46005-0

Pirna, 12.10.2020 i.A. Dipl.-Ing. J. Schulz

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung 4
1.1 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanung 4
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und –gesetzen 7
1.2.1 Landesentwicklungsplan 7
1.2.2 Regionalplan 7
1.2.3 Flächennutzungsplan 8
1.2.4 Fachgesetzliche Vorgaben 9

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 10
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes 10
2.1.1 Schutzgut Mensch 10
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 10
2.1.3 Schutzgut Boden 11
2.1.4 Schutzgut Wasser 12
2.1.5 Schutzgut Klima/Luft 12
2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild 13
2.1.7 Schutzgut Kultur-/Sachgüter 13
2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes 14
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung 14
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 17
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltwirkungen 17

2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen 17
2.3.2 Schutzgut Mensch 17
2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 18
2.3.4 Schutzgut Boden 18
2.3.5 Schutzgut Wasser 21
2.3.6 Schutzgut Klima/Luft 22
2.3.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild 22
2.3.8 Schutzgut Kultur-/Sachgüter 22

3 Zusätzliche Angaben 22

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 22

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 23

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

4 Literaturverzeichnis 24

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 6,9 ha. Sie wird begrenzt:

- im Norden durch die Rekultivierungsfläche der ehemaligen Kiesgrube Jessen
- im Westen durch die Radeberger Straße
- im Süden und Osten durch die Dorfstraße Altjessen.

Der Stadtteil Jessen gehört zu den begehrtesten Wohnstandorten in Pirna. Hier sind in den letzten Jahren zahlreiche Eigenheime entstanden. Ausschlaggebend für die Attraktivität dieses Standortes sind u.a. die Nähe zur Stadt, die verkehrsgünstige und dennoch ruhige Lage, die Nähe zu naturnahen Gebieten mit hohem Erlebniswert wie der Wesenitzaue sowie vergleichsweise günstige Baulandpreise. Über das bisherige Maß hinaus gibt es noch weitere sehr gut geeignete, potentielle Wohnstandorte in Jessen. Die erschließungstechnischen Voraussetzungen sind günstig und die Nachfrage nach Wohnbauland hoch. Insgesamt sollte angestrebt werden, die Wohnqualität und das Wohnumfeld am Standort Jessen noch weiter zu verbessern und bestehende Nutzungen so zu ordnen, dass keine Beeinträchtigungen entstehen.

Die jahrzehntelang betriebene Sandgrube im Norden des Stadtteiles befindet sich derzeit in der schrittweisen Rekultivierung. Somit gehen davon in Zukunft keine betrieblichen Verkehre mehr aus und die Flächen werden nach und nach landschaftsgerecht durch Oberbodenandeckung, naturnahe Begrünung und Bepflanzung wiederhergerichtet. Dies trägt zur nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes und der landschaftlichen Attraktivität des Wohnstandortes Jessen bei.

Unmittelbar südlich der Sandgrube befindet sich entlang der Straße „An der Sandgrube“ aber ein Bereich, der bisher nur unzureichend gestaltet ist und der momentan noch eine weitgehend ungeordnete Flächennutzung mit verschiedenen Nutzungsarten aufweist. Er ist durch Aufschüttungen, Ablagerungen und ein Durcheinander von verschiedenen gartenbaulichen, gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen geprägt. Die hier angrenzenden Wohngrundstücke weisen dadurch ein eher ungünstiges Wohnumfeld auf. Hier bedarf es nicht zuletzt aus Gründen einer verträglichen Entwicklung des Wohnstandortes Jessen, zur Entflechtung miteinander unverträglicher Nutzungen und zur Herstellung eines intakten Ortsbildes einer Neuordnung dieses aus städtebaulicher Sicht mit Defiziten behafteten Standortes. In diesem Zusammenhang sollen auch die Flächen der 2018 außer Betrieb gegangenen Gärtnerei neu geordnet werden.

Mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung soll zum einen den hier ansässigen Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse die Möglichkeit zu einer angemessenen Eigenentwicklung gegeben werden, zum anderen sollen die Voraussetzungen für eine bessere Tren-

nung der Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe geschaffen werden, um Störungen zu vermeiden oder zu minimieren und damit insgesamt eine weitere Erhöhung der Attraktivität des Wohnstandortes Jessen erreicht werden kann.

Eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes soll langfristig in mehreren Entwicklungsabschnitten vorgenommen werden, um die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe angemessen zu berücksichtigen, um die notwendige Trennung der Nutzungsarten herzustellen und um schrittweise weitere Eigenheimstandorte zu ermöglichen.

Die Flächen unterliegen derzeit einer gemischten Nutzung, wobei die bisher vom Gärtnereibetrieb genutzten Flächen dominieren. Weiterhin gibt es Betriebs- bzw. Lagerflächen der TRB Tief- und Rohrleitungsbau GmbH, der Autowerkstatt, der Fa. Gruner GaLabau GbR (Lagerfläche) sowie einzelne Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern.

Das Gebiet wird verkehrlich momentan von der östlich angrenzenden Radeberger Straße und von der Straße „An der Sandgrube“ aus erschlossen. Die Zufahrten auf die Grundstücke sind aus verkehrlicher und erschließungstechnischer Sicht zum Teil verbesserungswürdig. Medien liegen in den genannten angrenzenden Straßenzügen an, sodass eine geordnete Erschließung des Gebietes gesichert werden kann.

Insgesamt kann man derzeit von einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung im baurechtlichen Außenbereich ausgehen, da die verschiedenen Flächennutzungen unkoordiniert nebeneinander angeordnet sind und erhebliche gestalterische Defizite vorliegen, z.B. durch eine mangelhafte Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Deshalb bedarf es einer Entflechtung und Neuzuweisung der unterschiedlichen Nutzungsformen.

Das weitgehend ebene Gebiet am nördlichen Stadtrand von Pirna hat ein erhebliches Potential als wertvoller Wohnstandort und zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe und ist durch die nahe gelegene neue S 177 sehr gut verkehrlich erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Der Gartenbaubetrieb ist inzwischen eingestellt worden und das Gelände kann anderweitig überplant werden (Mischgebiet, Wohngebiet). Jetzt unzureichend zugeschnittene und erschlossene Betriebs- und Lagerflächen der TRB GmbH können auf Flächen nördlich der Straße „An der Sandgrube“ verlagert werden und ergänzen die dort schon bestehenden gewerblich genutzten Flächen (Autowerkstatt). Somit kann zukünftig eine Konzentrierung bzw. Separierung der gewerblich genutzten Flächen erfolgen, die zudem durch geeignete grünordnerische bzw. gestalterische Maßnahmen gegen die umliegenden wohnbaulich genutzten Standorte und zur Landschaft hin abgeschirmt werden können.

Dadurch entstehen im zentralen und östlichen Teil des Neuordnungsgebietes freie Flächen, die überwiegend für die Wohnnutzung, eine angemessene verkehrliche Erschließung und für eine bessere Durchgrünung, Gestaltung und Zugänglichkeit des Gebietes zur Verfügung gestellt werden können. In der Planzeichnung sind verschiedene mögliche Entwicklungsabschnitte für eine schrittweise Neuordnung des Gebietes gekennzeichnet. Außerdem wird eine Gebietseinstufung nach den Kategorien der Baunutzungsverordnung vorgenommen (Gewerbegebiet, Mischgebiet, Wohngebiet).

Die Flächen im östlichen und südlichen Teil des Neuordnungsgebietes sollen einen Wohngebietscharakter erhalten, wobei „Allgemeines Wohngebiet“ nach BauNVO festgelegt wird. Hier können die Flächen der bisherigen Gärtnerei einbezogen werden. Weiterhin können bereits rekultivierte Flächen nördlich der Straße „An der Sandgrube“ und die noch nicht bebauten, aber erschlossenen Flächen am „Querweg“ zur Wohnbebauung ausgewiesen werden. Teile der Flächen auf den Flurstücken 116/7, 116/8 und 124/36 werden ebenfalls zur Errichtung neuer Eigenheime ausgewiesen. So können insgesamt bis zu 43 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geschaffen werden. Auf den im Plan dargestellten Parzellen Nr. 2, 7, 13 und 17 sind bereits Wohnhäuser vorhanden. Die Dimensionierung und Bauweise der Wohngrundstücke bzw. Einfamilien- und Doppelhäuser wird sich an die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung anlehnen, sodass der ortsübliche Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Die übrigen als „Mischgebiet“ festgesetzten Flächen stehen für eine gemischte Flächennutzung zur Verfügung und haben wegen ihrer Lage direkt an der Straße „An der Sandgrube“ eine gute Verkehrsanbindung. Durch das Mischgebiet MI 3 werden dahinter liegende Wohnbauparzellen vom nördlich der Straße ausgewiesenen Gewerbegebiet abgeschirmt.

Die Flächen der zu verlagernden TRB GmbH werden peripher an der Sandgrube angeordnet und als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen (GE 1). So werden die unterschiedlichen Nutzungsformen entflochten und gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert. Wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sollen nicht zugelassen werden. Die Gewerbe- und Mischgebietsflächen werden durch Heckenpflanzungen eingegrünt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes sind durch die Entwicklungsabsichten nicht zu erwarten. Das Gebiet ist bereits weitgehend überprägt. Vielmehr kann das Ortsbild von Jessen aufgrund der geplanten Neuordnung und Durchgrünung des Gebietes verbessert werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und –planungen

1.2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken. Der Landesentwicklungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Zusätzlich weist er in der Regel den Auftrag der zeichnerischen Festlegungen von Zielen und Grundsätzen zu Gebietsbezeichnungen, insbesondere im Freiraumbereich, aber auch im besiedelten Bereich, der Regionalplanung zu.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) trifft in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen:

- Das Plangebiet liegt außerhalb von landesplanerisch besonders wertvollen „Unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen“. (Karte 5 LEP)
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Kern- und Verbindungsflächen des großräumigen Biotopverbundes bzw. außerhalb von Vorranggebieten Natur und Landschaft. (Karte 7 LEP)

1.2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs Sachsens, regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Der Regionalplan stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge dar, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur sowie er regionsweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält.

Folgende Aussagen werden zum Plangebiet durch den RP getroffen:

- <u>Raumstruktur:</u> Der Planungsraum befindet sich in Pirna im nördlichen Stadtteil Jessen. Pirna wird im RP als Mittelzentrum im Verdichtungsraum zu der Landeshauptstadt Dresden eingeordnet (Karte 1).
- <u>Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten. (Karte C des Anhangs)
- <u>Vorrang- und Vorbehaltsgebiete:</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Vorranggebieten, jedoch innerhalb einer als Vorbehaltsgebiet „Wasserressource“ ausgewiesenen Fläche. (Karte 2)

Gemäß dem Ziel Z 13.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen sollen in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Wasserressourcen ausgewiesen werden, die sich für die Trinkwasserversorgung besonders eignen. Dazu sollen für den gesicherten Bedarf Vorranggebiete und für die langfristige Sicherung Vorbehaltsgebiete ausgewiesen werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen innerhalb von Vorbehaltsgebieten Wasserressourcen ist die zulässige Art und Weise der Nutzung in Anlehnung an das Technische Regelwerk für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. - Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 und W 102) zu beurteilen.
Im neuen Regionalplan, 2.Gesamtfortschreibung (2020), werden die Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung nicht über großflächige Baugebiete festgelegt. Das Vorhaben überlagert sich ausschließlich im nordöstlichen Bereich auf der geplanten Grünfläche mit dem Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung. Zudem ist in diesem Bereich im neuen Regionalplan ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne normalerweise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jedoch gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Der Bebauungsplan Nr. 84 „An der alten Gärtnerei Jessen“ wird nur zu einem kleineren Teil aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma entwickelt. Dieser weist die Flächen des Plangebietes momentan zum überwiegenden Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Darin sind vor allem die gegenwärtig durch den Gartenbaubetrieb genutzten Flächen enthalten. Im westlichen Teil am „Querweg“ weist der Flächennutzungsplan bereits Wohngebietsflächen aus, was dort auch der angestrebten Nutzung entspricht. Im östlichen Teil sind im Bereich Altjessen Mischgebietsflächen dargestellt. Nördlich der Straße „An der Sandgrube“ sind im Übergangsbereich zur Sandgrube, die momentan rekultiviert wird, wiederum „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, obwohl hier bereits teilweise gewerbliche Nutzungen existieren.

1.2.4 Fachgesetzliche Vorgaben

Insbesondere die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben sind für die Bebauungsplanung von besonderer Bedeutung:

Sparsamer und schonender Umgang mit Boden

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB führt aus, dass *„[…] mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

- Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

  Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. § 21 Abs. 1 BNatSchG führt weiterhin aus: *„Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen […] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.“* Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf Grundlage der Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen.

- Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

  Die §§ 21 bis 23 BNatSchG weisen bestimmte Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiete aus. Die Schutzgebietserklärung liegt bei den Ländern. Das *„Verbot von Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen […] führen können“* ist Sache der Länder und wird in Sachsen durch § 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes geregelt. *„Die §§ 32 bis 38 dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen Netzes `Natura 2000`, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete“*.

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

  „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend […] auf sonstige Schutzgebiete […] und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete […], so weit wie möglich vermieden werden.“

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Die nachfolgende Bestandsaufnahme und Zustandsbewertung wird für jedes Schutzgut gesondert dargestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einzelne Wohngrundstücke, vornehmlich am Rand des Plangebietes, das ansonsten durch eine gemischte Nutzung mit hohem gewerblichen Anteil geprägt ist. Die gewerblich genutzten Flächen weisen nutzungstypische Gebäude, Betriebs- und Lagerflächen auf. Die Wohnumfeldqualität für die Anwohner ist momentan durch die im Plangebiet verstreuten gewerblichen Nutzungen herabgesetzt. Die natürliche Erholungseignung des Plangebietes und der Naherholungswert sind als gering einzustufen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Flora

Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen überprägt und weist nur kleinräumig naturnahe Strukturen auf. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf folgende Biotoptypen:

- Grünland
- Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen
- Hecken, Gebüsche.

Markante Altbäume und Gehölzbestände mit autochthonem Artenspektrum sind nur in geringem Umfang vorhanden und finden sich überwiegend an den Rändern des Plangebietes.
Nach § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Fauna

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölze und die Gebäude wurden auf vorkommende Tierarten und auf das Lebensraumpotential für Vögel, Fledermäuse und weitere besonders geschützte Arten geprüft. Im Ergebnis wurden 5 relevante Fledermausarten, 37 relevante Vogelarten und die Zauneidechse festgestellt. Darunter sind zwei Vogelarten (Grün- und Grauspecht) mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung, die aufgrund der Habitatansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können. Bei den Fledermäusen wurde im Ergebnis der Begehungen zur Erfassung der Sommer– und Winterquartiere keine Quartiernutzung in den Gebäuden und Gehölzbeständen nachgewiesen. In den Gebäuden war aktuell nur die Nistplatznutzung durch den Hausrotschwanz sowie durch Haussperling und Kohl- bzw. Blaumeise nachweisbar.

Das Vorkommen der Zauneidechse als besonders geschützte Reptilienart wurde am Nordrand des Untersuchungsraumes nachgewiesen. Die Kontrolle der Freiflächen und der Gehölzbestände ergab keine Hinweise auf eine Besiedlung mit besonders geschützten Insekten insbesondere xylobionter Käferarten, Libellen, Schmetterlinge und Wildbienen.

- Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und –objekte nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz und dem Sächsischen Wasserschutzgesetz ausgewiesen. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000 – Gebiete). Denkmalschutzrechtliche Restriktionen sind gegenwärtig ebenfalls nicht bekannt.

2.1.3 Schutzgut Boden

Pirna und seine Umgebung entwickelte sich größtenteils auf kreidezeitlichem Sandstein, der heute oftmals durch spätere Ablagerungen überdeckt ist. Im gesamten Gebiet liegen über dem anstehendem Festgestein mehr oder weniger mächtige Decken aus Schotter, Tallehm, sandigem Lehm und Löß. Ältere Flussablagerungen von Elbe und Wesenitz befinden sich auf abtragungsgeschützten Stellen der Mockethaler Platte (einschließlich Plangebiet).

Das natürliche Bodengefüge im Plangebiet sind Sandböden. Die vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind Braunstaugley, Fahlerde, Staugley und Amphigley, welche meist die Bodenart „Sandigen Lehm“ aufweisen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes (im Bereich des geplanten Gewerbegebietes) ist im Flächennutzungsplan eine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes, Flächen nördlich der Straße „An der Sandgrube“) war bisher Bestandteil des Abbaugebietes Sandgrube Jessen. Diese befindet sich gegenwärtig in der Rekultivierung.

In Bezug auf die Altlastenverdachtsfläche nördlich der Straße „An der Sandgrube“ wurde 2017 eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt, die dem B-Plan als Anlage 5 beiliegt. Einige wesentliche Erkenntnisse sollen hier zusammengefasst werden:

Im Restloch der ehemaligen Sandgrube wurden seit Ende der 60er Jahre bis ca. 1990 Bauschutt, Haus- und Sperrmüll sowie Schrott abgelagert. Die Altablagerung besitzt ein Volumen von ca. 5.000m³ auf einer Fläche von ca. 1.500m². Sie ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer SALKA 87 129 409 registriert. Die Mächtigkeit der Altablagerung beträgt >5m, teilweise >7m.

Untersucht wurden u.a. Deponiegase. Für eine Bebauung auf ebenen Flächen ohne Keller wird am Standort keine erhöhte Gefährdung durch Deponiegase gesehen. In Kellern und Geländesenken kann dagegen eine Gefährdung durch Kohlenstoffdioxid nicht ausgeschlossen werden.

Die Schadstoffuntersuchung auf den im Bereich der Altablagerung gelegenen Baufeldern ergab, dass Aushub der Baufelder GE1 und MI2 auf Grund seiner Schadstoffbelastung generell auf einer Deponie zu beseitigen ist. Aushub aus MI2 zählt darüber hinaus auf Grund seiner hohen Zinkkonzentration im Feststoff als gefährlicher Abfall und ist anzeigepflichtig.
Generell wurde im Untersuchungsgebiet ein inhomogener und überwiegend lockerer Baugrundaufbau festgestellt. Der Baugrund ist daher generell als wenig tragfähig und stark setzungsempfindlich zu bewerten. Somit ist das Gelände im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ohne technische Zusatzmaßnahmen (z.B. Tiefgründungen, Tiefenverdichtungen) nicht bebaubar.
Das Plangebiet liegt nach Angaben des LfULG in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

In der Grundwasseruntersuchung (Anlage 6) wird auf die hydrogeologische Situation eingegangen. Danach wird der Festgesteinsuntergrund im Bereich der Altablagerung aus Quadersandstein gebildet. Auf der Verwitterungsdecke des Quadersandsteins liegen die im Pleistozän abgelagerten Elbeschotter auf. Diese weisen ein größeres Korngrößenspektrum zwischen der Sand- und der Steinfraktion auf. Im Regelfall erreichen die Schotter im Liegenden eine Mächtigkeit zwischen einem und zwei Meter. Zum Hangenden nimmt die Steinfraktion deutlich ab. Das Material kann als kiesiger Sand und sandiger Kies angesprochen werden. Im anthropogen nicht beeinflussten Bereich setzt sich die Abfolge der Schichten mit einer geringmächtigen Auflage aus Heidesand fort. Der obere Grundwasserleiter wird aus pleistozänen Sanden und Kiesen sowie Elbeschottern gebildet. Im Mittel kann eine Wasserdurchlässigkeit k_f von $5x10^{-4}$ m/s ausgewiesen werden, was eine gute bis sehr gute Durchlässigkeit des Grundwasserleiters bedeutet.
Gemäß den Ergebnissen der zum Vorhaben im Jahr 2018 durchgeführten Grundwasseruntersuchung (Anlage 6) kann ein geringer Einfluss der Altablagerung „Sandgrube Gottlieb“ für die Parameter Ammonium, Kupfer und Zink nicht ausgeschlossen werden. Keiner der gemessenen Parameter weist jedoch eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwertes auf, sodass sich für das Grundwasser kein Gefährdungspotential ableiten lässt. In der Studie wird außerdem geschlussfolgert, dass durch die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser kein relevanter Stoffaustrag aus der Altablagerung in das Grundwasser erfolgt. Bei Ableitung des auf den geplanten versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird die Sickerwassermenge im Altablagerungsbereich reduziert. Damit geht die Studie davon aus, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes eine Verbesserung in Bezug auf den Grundwasserschutz zu erwarten ist.

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum. Nördlich des Plangebietes grenzt in der Sandgrube ein kleines Restgewässer an, das jedoch nicht von der Planung betroffen ist. In einer Entfernung von mehreren hundert Metern grenzt südöstlich das naturnahe Wesenitztal an, das auch als Natura 2000 – Gebiet ausgewiesen ist.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten.

2.1.5 Schutzgut Luft/ Klima

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von abnehmender atlantischer zu zunehmender kontinentaler Klimaausprägung. Durch seine östliche Randlage an der Dresdner Elbtalweitung liegt das Plangebiet sehr klimabegünstigt. Das Maximum an Niederschlägen verteilt sich im Jahresmittel auf die Monate Juni und Juli. Im Vergleich zu den höher gelegenen Gebieten der Sächsischen Schweiz (650 – 900 mm/Jahr) und dem linkselbischen Hügelland (780 – 850 mm/Jahr), weist die Dresdner Elbtalweitung mit 640 – 680 mm/Jahr die geringsten Niederschlagsmengen auf. Zudem wird das Klima durch die überregionalen Westwinde bestimmt.

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden maßgeblich durch die Geländemorphologie sowie durch Bau und Bewuchs bestimmt.

Das Plangebiet übt keine besonderen lokalklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen aus. Es sind weder größere Frischluftentstehungsflächen noch Kaltluftabflussbahnen vorhanden.

2.1.6 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wurde bereits in erheblichem Maße durch menschliche Eingriffe überprägt. Dazu gehören die vorhandenen überbauten Flächen der Wohngebiete, der Gärtnerei und der gewerblich genutzten Flächen sowie Lagerflächen und Aufschüttungen. Insgesamt ist das Landschaftsbild als wenig naturnah zu charakterisieren. Es befinden sich nur vereinzelt erhaltenswerte, landschaftsprägende Gehölzbestände im Plangebiet, beispielsweise die Altgehölzbestände an den Böschungen der nordwestlichen Plangebietsgrenze (entlang der Zufahrt zur Sandgrube).

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Schutzgebiete nach Denkmalrecht bzw. Boden- oder Kulturdenkmale im Untersuchungsraum bekannt. Beim Auftreten archäologischer Funde ist entsprechend § 20 SächsDSchG zu verfahren.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung des Projektes

Im Folgenden wird eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung mit den Inhalten des Bebauungsplanes durchgeführt. Diese werden im Folgenden der Einfachheit halber als „Bauvorhaben“ bezeichnet, obwohl durch den Bebauungsplan zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden. Der eigentliche Eingriff in Natur und Landschaft findet erst bei der Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes statt. Die angegebenen Werte, vor allem zu den Flächenversiegelungen, stellen die im Bebauungsplan festgesetzte Eingriffsobergrenze dar. Der tatsächliche Eingriff kann niedriger sein.

- Schutzgut Mensch

Eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes soll langfristig in mehreren Entwicklungsabschnitten vorgenommen werden, um die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe angemessen zu berücksichtigen, um die notwendige Trennung der Nutzungsarten herzustellen und um schrittweise weitere Eigenheimstandorte zu ermöglichen.

Das weitgehend ebene Gebiet am nördlichen Stadtrand von Pirna hat ein erhebliches Potential als wertvoller Wohnstandort und zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe und ist durch die nahe gelegene neue S 177 sehr gut verkehrlich erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Gärtnerei hat ihren Betrieb vor Kurzem eingestellt, daher kann für die Flächen eine sinnvolle Nachnutzung als Misch- und Wohngebiet festgesetzt werden.

Jetzt unzureichend zugeschnittene und erschlossene Betriebs- und Lagerflächen der TRB GmbH können auf Flächen nördlich der Straße „An der Sandgrube“ verlagert werden und ergänzen die dort schon bestehenden gewerblich genutzten Flächen (Autowerkstatt). Somit kann zukünftig eine Konzentrierung bzw. Separierung der gewerblich genutzten Flächen erfolgen, die zudem durch geeignete grünordnerische bzw. gestalterische Maßnahmen gegen die umliegenden wohnbaulich genutzten Standorte und zur Landschaft hin abgeschirmt werden können.

Dadurch entstehen im zentralen und östlichen Teil des Neuordnungsgebietes freie Flächen, die überwiegend für die Wohnnutzung, eine angemessene verkehrliche Erschließung und für eine bessere Durchgrünung, Gestaltung und Zugänglichkeit des Gebietes zur Verfügung gestellt werden können. Das Gebiet kann in den öffentlich zugänglichen, erlebbaren Freiraum der Ortslage Jessen einbezogen und durch zusätzliche Wegeverbindungen, Grün- und Pflanzflächen aufgewertet werden.

Es können insgesamt bis zu 43 Wohngrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden. Die Dimensionierung und Bauweise der Wohngrundstücke bzw. Einfamilien- und Doppelhäuser

wird sich an die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung anlehnen, sodass der ortsübliche Gebietscharakter gewahrt bleibt.
Die als „Mischgebiet“ festgesetzten Flächen werden durch eine gemischte bauliche Nutzung an der Straße „An der Sandgrube“ (MI 3), durch den bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb (MI 4) und nördlich der Straße „An der Sandgrube“ durch die Autowerkstatt genutzt (MI 2) geprägt.
Die Flächen der zu verlagernden TRB GmbH werden peripher an der Sandgrube angeordnet und zur Ausweisung als „Gewerbegebiet“ vorgeschlagen (GE 1).
So werden die unterschiedlichen Nutzungsformen entflochten und gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert. Wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sollen nicht zugelassen werden.
Die Gewerbe- und Mischgebietsflächen werden durch Heckenpflanzungen eingegrünt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes sind durch die Entwicklungsabsichten nicht zu erwarten. Das Gebiet ist bereits weitgehend überprägt. Vielmehr kann das Ortsbild von Jessen aufgrund der geplanten Neuordnung und Durchgrünung des Gebietes verbessert werden.
Zum Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Darin wurden unter Beachtung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die beplante Fläche die Emissionswerte unter Berücksichtigung weiterer vorhandener bzw. evtl. hinzukommender gewerblicher Einrichtungen kontingentiert. Die Berechnungen wurden für mehrere relevante Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes durchgeführt. Bei Einhaltung der Werte kann sichergestellt werden, dass Nachbarschaftskonflikte vermieden werden. Die zulässigen Lärmkontingente werden in den B-Plan aufgenommen. Die aktuelle standortbezogene Schallimmissionsprognose zeigt, dass die zu erwartenden Emissionen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen zu Immissionen führen, die keine Nachbarschaft schützenden Rechte verletzen.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im Untersuchungsraum vereinzelt vorhandenen Altgehölze werden soweit wie möglich erhalten und im Zuge des Vorhabens durch zusätzliche Anpflanzung von Laubgehölzen ergänzt.
Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt also im Zuge des Vorhabens eine Aufwertung in Form von Neuanpflanzungen und einer somit verbesserten Lebensraumausstattung für Kleinsäuger und Vögel. Die Ansiedlung störempfindlicher Arten ist allerdings aufgrund der Nutzungsintensität nicht zu erwarten.
Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht abzuleiten.

- Schutzgut Boden

Die geplante zusätzliche Bebauung und die damit verbundene Versiegelung stellt vor allem einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Mit einer Versiegelung werden wichtige Bodenfunktionen (Puffer-, Speicher- und Filtervermögen) zerstört und der Oberflächenabfluss nimmt zu. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der Lage in einem bereits vorbelasteten Gebiet ist jedoch mit keinen erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Der quantifizierbare Eingriff durch Flächenversiegelung wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.
Soweit im nordwestlichen Bereich des Plangebietes Altlastenverdachtsflächen von Baumaßnahmen betroffen sind, wird durch das beiliegende Fachgutachten die umweltgerechte Behandlung dieser Flächen nach den gültigen fachgesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Mit der Ausweisung von Bauflächen nimmt jedoch der Grad an Versiegelung im Geltungsbereich zu und wirkt sich auf den lokalen Wasserhaushalt aus. Die Grundwasserneubildungsrate wird auf den überbauten Flächen aufgrund der geringeren Infiltration von Niederschlagswasser gemindert. Da die Bebauung überwiegend auf vorbelasteten Flächen stattfindet, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ableitbar.
Aus der Lage des Plangebietes am Rande des regionalplanerischen Vorbehaltsgebietes „Wasserressourcen“ ergeben sich keine besonderen Restriktionen.
Die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie in Bezug auf den betroffenen Grundwasserkörper DESN_EL 1-1+2 Elbe werden nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Luft/ Klima

Versiegelte Flächen können, da sie mehr Wärme abstrahlen, lokalklimatisch Einfluss auf die örtliche Lufttemperatur haben. Da die vorgesehene Bebauung aber teilweise in einem schon versiegelten Bereich stattfindet, hat die zusätzliche Bebauung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima. Frischluftentstehungsflächen und Kaltluftabflussbahnen sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Ein Anstieg von Schadstoffemissionen in erheblichen Maße und damit eine erhebliche zusätzliche Verunreinigung der Luft sind ebenfalls nicht zu erwarten, weder bau- noch betriebsbedingt.

- Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Landschaftsbildes im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich keine zusätzlichen Belastungen entstehen, sondern durch die geplante Eingrünung des Gebietes eher eine Aufwertung des Landschaftsbildes erfolgt.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiterhin als gemischt genutzte Fläche bestehen bleiben, und somit das weitgehend ungeordnete Nebeneinander von gewerblichen, gärtnerischen und wohnbaulichen Nutzungen. Dies wäre nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer weitgehenden Minimierung von Nutzungskonflikten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen sind:

- die Bodenversiegelung und -verdichtung so gering wie möglich zu halten,
- die Vermeidung von Schadstoffeinträgen und Lärm,
- Verbesserung der Funktion des Natur- und Landschaftshaushaltes durch Anlage und Entwicklung von Gehölzpflanzungen,
- der Schutz und die Entwicklung vorhandener wertvoller Gehölze und Biotope.

2.3.2 Schutzgut Mensch

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Wohngebiete nicht unzulässig mit Lärm- und Schadstoffimmissionen belastet werden.

Im Schallschutzgutachten wurden Lärmemissionskontingente ermittelt und im B-Plan festgeschrieben. Die zulässigen Emissionswerte werden dabei durch den hohen Schutzanspruch der Wohnbauflächen bestimmt. Die schalltechnischen Orientierungswerte können eingehalten werden, wenn die im Schallschutzgutachten berechneten Forderungswerte (Emissionskontingente) eingehalten werden. Für den Nachweis der Einhaltung der Forderungswerte sind die Emittenten im Rahmen von baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren verantwortlich.

Nach der aktuellen Schallimmissionsprognose ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Maßnahmen keine unzulässigen Emissionen entstehen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen hinsichtlich von altlastenbedingten Gasemissionen im Bereich des Baufeldes MI4 werden vorsorglich die in der Anlage 9 beschriebenen bautechnischen Maßnahmen ergriffen. Außerdem wird festgesetzt, dass keine Unterkellerung zulässig ist.

2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (siehe Grünordnungsplan) tragen zu einer Aufwertung der Lebensraumqualität für Flora und Fauna bei. Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird insgesamt gewährleistet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, wenn Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Die von der Stadt Pirna oder vom Investor zu beauftragende Ökologische Baubetreuung überwacht insbesondere die festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die Anbringung der Vogelnistkästen und Fledermauskästen sowie die Umsetzung der Maßnahme zur Anlage der Habitatstrukturen für die Zauneidechse und meldet den Abschluss der Maßnahmen jeweils an die Stadt Pirna, die die Meldung an die Untere Naturschutzbehörde weiterleitet.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete zu erwarten.

Bei der Anlage von Grün- bzw. Pflanzflächen im Bereich der Altablagerung sind die Anforderungen nach §§ 9 und 12 BBodSchV zu beachten. Für Bereiche der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorgewerte nach Anhang 2, Punkt 4 BBodSchV bzw. die Z0-Werte der LAGA im Rahmen der Verwertung in einer bodenähnlichen Anwendung einzuhalten.

2.3.4 Schutzgut Boden

Auf der Gesamtfläche des Plangebietes von 69.170m² sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen in den ausgewiesenen Bauflächen (WA, MI, GE) maximal 27.231m² überbaubar. Dazu kommen 6.572m² Verkehrsflächen sowie die geplanten Müllstellplätze mit 135m². Die maximale Gesamtversiegelung im Plangebiet beträgt somit 27.231m² + 6.572m² + 135m² = 33.938m². Die Differenzfläche zur Gesamtgröße des Plangebietes, 69.170m² - 33.938m² = 35.232m² sind somit nicht überbaubare Freiflächen, die teilweise entsprechend der textlichen Festsetzungen mit einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen sind. Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird durch diese umfangreichen Pflanzbindungen gewährleistet. Flächen zur Entsiegelung von Böden stehen leider nicht zur Verfügung.

In den Bebauungsplan werden Hinweise zum Bodenschutz, zu Baugrund und Altlasten, zu Georisiken und zur natürlichen Radioaktivität aufgenommen.

Bodenschutz: Die Wiederverwendung der im Rahmen der Bauvorhaben auszubauenden Bodenmaterialien ist auf der Grundlage der Technischen Regeln der LAGA sicherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Verdichtung oder Verunreinigung sind abzuwehren. Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bodenaushub ist zu trennen und soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung getrennt zwischen zu lagern. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2,00m nicht zu überschreiten und ein Befahren zu vermeiden.

In den Baugebieten GE1, MI2 und MI4 sind alle Boden- und Tiefbauarbeiten im Rahmen des Vorhabens von einem Sachverständigen bzw. einer vergleichbaren Untersuchungsstelle, die über die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit entsprechend § 18 Bundesbodenschutzgesetz verfügt, fachtechnisch zu begleiten und in geeigneter Weise zu dokumentieren. Die Dokumentation soll spätestens sechs Wochen nach Abschluss der Erd- und Tiefbauarbeiten der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorgelegt werden. Sie hat folgende Mindestangaben zu beinhalten:

- organoleptische Ansprachen bzw. Untersuchungsergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Probenahme- und Analysenprotokolle)
- Bewertung entsprechend BBodSchG / BBodSchV mit abschließender Gefährdungsbewertung für die relevanten Wirkungspfade
- Angaben zu den bei der Baumaßnahme bewegten Bodenmengen, vorhandene Vermessungsunterlagen
- Lagepläne etc., Entsorgungs- bzw. Verwertungswege (ausgehend von den im Entsorgungskonzept enthaltenen Angaben)
- Nachweise (Menge und Qualität) des verwendeten Verfüllmaterials.

Baugrund und Altlasten: Im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (SALKA 87129409) im nordwestlichen Plangebiet (Bauflächen GE1, MI2 und MI4) sind wegen des Restrisikos von Deponiegasen nur Gebäude ohne Unterkellerung zulässig. In den Baugebieten GE1 und MI2 anfallender Aushub ist aufgrund seiner Schadstoffbelastung generell auf eine Deponie zu beseitigen und es ist ein Entsorgungsnachweis vorzulegen. Aushub aus MI2 zählt aufgrund der hohen Zinkkonzentration im Feststoff als gefährlicher Abfall und ist anzeigepflichtig gegenüber der zuständigen Behörde. Generell wurde im Bereich der Altlastenverdachtsfläche (GE1, MI2, MI4) ein inhomogener und locker gelagerter Baugrund festgestellt. Der Baugrund ist daher generell als wenig tragfähig und stark setzungsempfindlich zu bewerten. Das Gelände ist ohne technische Zusatzmaßnahmen nicht bebaubar. Es ist mit Tiefgründungen zu rechnen.

Der jeweilige Baubeginn und die Benennung der ingenieurtechnischen Begleitung nach § 18 BBodSchG sollen dem Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten (als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde), rechtzeitig vorher angezeigt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Es sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

Abfall:

- Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß§ 15 KrWG zu beseitigen.
- Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.
- Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.
- Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.
- Bei einem Anfall an gefährlichen Abfällen von 2 t oder mehr je Jahr ist vom Abfallerzeuger eine Abfallerzeugernummer zu führen. Der entsprechende Antrag kann formlos bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde eingereicht werden.
- Als Erzeuger von gefährlichen Abfällen ist gemäß § 49 Abs. 3 KrWG ein Register für die entsorgten gefährlichen Abfälle (Output) zu führen.
- Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.

Georisiken und natürliche Radioaktivität: Nach Informationen des Geodatenarchivs des Freistaates Sachsen befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit potentieller Verkarstung. Es wird da-

her empfohlen, mögliche Gefährdungen durch einen Sachverständigen klären zulassen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation auf dem Grundstück und den etwaigen Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem Sachverständigen klären zu lassen.

2.3.5 Schutzgut Wasser

In den Fachgutachten (s. Anlagen 7, 8 und 10) wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der geeigneten Baugrundverhältnisse im Grundsatz sehr gut realisiert werden kann. Aus Sicht der Eingriffsvermeidung und –minimierung sowie der Schonung des Wasserhaushaltes und einer geordneten schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers stellt dies auch die Vorzugslösung dar. Demzufolge stellt das Entwässerungskonzept sowohl für die Grundstücksentwässerung als auch für Entwässerung der vorhandenen und geplanten Straßen darauf ab, das Niederschlagswasser an geeigneten Standorten und mittels geeigneter Versickerungsanlagen umweltgerecht zu behandeln und dem Naturhaushalt wieder zuzuführen, sodass dadurch auch der durch die Versiegelung von Flächen verursachte beschleunigte Oberflächenabfluss gemindert wird und die Vorfluter hydraulisch entlastet werden.

Die für die Entwässerung des Plangebietes notwendigen Anlagen und Maßnahmen wurden bereits am Ende des Kapitels 4.2.5 erläutert. Während die Entwässerung der Baugebiete GI1, MI2 und MI4 wegen der dortigen Altlasten über Rigolen nahe der Straße „An der Sandgrube“ erfolgt, kann die Versickerung des Niederschlagswassers für die Baugebiete südlich der Straße „An der Sandgrube“ auf den privaten Grundstücken erfolgen. (WA1 bis WA4; MI1, MI3)

Die Entwässerung der Planstraßen im Wohngebiet ist wiederum über Rigolenversickerungsflächen vorgesehen (Versickerungsflächen V1 bis V4, wobei die Flächen V3a und V3b Alternativlösungen darstellen). Für die dauerhafte Unterhaltung und Funktionsfähigkeit der Rigolen ist die Eigentümergemeinschaft bzw. deren Beauftragte zuständig.

Die Straße „An der Sandgrube“ entwässert wie bisher in den bestehenden, begrünten seitlichen Sickermulden, also über die belebte Bodenzone. Die Straße ist ca. 6m breit und weist ein Dachprofil auf, sodass die Hälfte des Niederschlagswassers in Richtung des nördlichen Fahrbahnrandes fließt, die andere Hälfte in Richtung des südlichen Fahrbahnrandes.

An der Südseite der Fahrbahn wird ein 1,8m breiter Gehweg angebaut. Damit der dort erforderliche Hochbord den Niederschlagswasserabfluss nicht behindert, werden aller 20m Bordeinläufe vorgesehen, die über nachgeschaltete Rinnen die Einleitung in die straßenbegleitende Längsmulde gestatten.

Der Nachweis zur geregelten Entwässerung sowohl der südseitigen Straßenflächen als auch des neuen Gehweges in die südseitige Versickerungsmulde ist der Anlage 10 zu entnehmen.
Die Angaben zu den Versickerungsflächen werden in der Erschließungsplanung zum Plangebiet weiter konkretisiert.
Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung müssen so positioniert werden, dass der gesamte hydraulische Wirkungsbereich der Versickerungsanlegen in unbelasteten, natürlichen Bodenbereichen liegt. Im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen ggf. vorhandene anthropogene Auffüllungen oder schadstoffbelastete Böden sind gegen unbelastete Bodenmaterialien auszutauschen.

2.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft prognostiziert werden können, sind auch keine Maßnahmen für dieses Schutzgut geplant.

2.3.7 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Der geringfügige Eingriff in den Baumbestand wird durch Ersatzpflanzungen, die im Grünordnungsplan festgesetzt werden, ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschafts-/ Ortsbild sind durch das Bauvorhaben daher nicht ableitbar. Die Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter prognostiziert werden können, sind auch keine Maßnahmen für dieses Schutzgut geplant.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 SächsNatSchG beurteilt und grünordnerische Maßnahmen festlegt. Dieser greift auf eine Biotopkartierung als fachliche Grundlage zurück. Eine Untersuchung geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde durchgeführt.
Weitere Angaben wie z. B. die Beurteilung lokalklimatischer Effekte und der Immissionsbelastung durch die geplante Bebauung beruhen auf Erfahrungswerten, allgemeinen Annahmen und Erkenntnissen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Plan-UP-Richtlinie 2001 sind die erwarteten erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen. Nach § 4c (1) BauGB überwachen die Gemeinden die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehenden *„erheblichen Umweltauswirkungen, […] um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“*.

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden in diesem Fall für sinnvoll erachtet:

- Überprüfung der festgesetzten Art und des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung
- Überprüfung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente
- Überprüfung der Einhaltung bodenschutz- und abfallrechtlicher Bestimmungen
- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen
- Überprüfung der Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Überprüfung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts-/ Ortsbild und Mensch. Zudem erfolgen Angaben zur Berücksichtigung dieser Auswirkungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

Durch Versiegelung und Überbauung wird in die Schutzgüter Boden und Wasser eingegriffen, wobei das Gelände bereits eine stark anthropogene Überformung aufweist.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sieht außerdem eine Reihe von Maßnahmen vor, die auf die Beeinträchtigungsminderung und den Schutz, den Erhalt und die Pflege von Natur und Landschaft abzielen. Es werden nur gering- bis mittelwertige Biotopflächen überbaut.

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird insgesamt gewährleistet.

Auf die ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Baufelder GE1, MI2 und MI4 wird hingewiesen.

4 Literaturverzeichnis

/1/ Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

/2/ Regionaler Planungsverband (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung, sowie Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, in Kraft getreten 17.09.2020

/3/ Stadt Pirna (2009-2017): Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna / Dohma, 1. Änderung bis 3. Änderung.

/4/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

/5/ Freistaat Sachsen (2004): CIR-Biotoptypen- und Landnutzungskartierung

/6/ SMUL (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

/7/ Stadt Pirna (2003): Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna / Dohma. Erläuterungsbericht

/8/ Landratsamt Pirna (1993): Historische Erkundung Deponie Sandgrube Gottlieb; erarbeitet von Dresdner Grundwasser Consulting GmbH

/9/ Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013, das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 geändert worden ist (SächsGVBl. S. 349)

/10/ Akustik Bureau Dresden GmbH (2017): Schallschutzgutachten ABD 42202/16 für das Vorhaben Bebauungsplan „An der alten Grätnerei Jessen“, 01796 Pirna, 23.09.2016

/11/ IFG GmbH (2017): Baugrund- und Altlastenuntersuchung IFG-113-06-17, Abfalldeponie Hinterjessen, An der Sandgrube, 01796 Pirna, 23.08.2017

/12/ Stadtwerke Pirna GmbH (2016): Stellungnahme zum Bauvorhaben 2125/2016, Konzept zur städtebaulichen Neuordnung „An der Sandgrube“, 01796 Pirna

/13/ Schulz UmweltPlanung (2016): Konzept zur städtebaulichen Neuordnung „An der Sandgrube“ in Jessen, Stand: 07.04.2016

/14/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2016): Auszug aus den Geobasisdaten / Luftbild.

/15/ Ingenieurbüro Maik Wähner (2018): Grundwasseruntersuchung zur Altablagerung „Sandgrube Gottlieb“ vom 24.08.2018; Ergebnisbericht AKZ 87129409

/16/ Ingenieurbüro Galinsky & Partner GmbH (2018): Bericht zur Durchführung und Auswertung von Versickerungsversuchen in Pirna-Jessen, An der Sandgrube 3, vom 03.08.2018

/17/ Ingenieurbüro Ringel (2018): Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser; Gutachten vom 05.09.2018

/18/ Ingenieurbüro Ringel (2018): Maßnahmenkatalog zur Verhinderung Gaseintritt; Gutachten vom 05.09.2018

/19/ Ingenieurbüro Witschel (2019): Funktionsbestätigung zur Regenwasserversickerung (Straße); Gutachten vom 21.11.2019

/20/ Ingenieurbüro Ringel, Pirna (2019): Ergänzungsgutachten Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Wirkungspfad Boden-Mensch; Gutachten vom 18.11.2019.