

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „HOTEL/PENSION AM BERGWALD“, GEMEINDE GOHRISCH ORTSTEIL KLEINHENNERSDORF

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Gohrisch befindet sich im Zentrum der Sächsischen Schweiz und stellt eines der Zentren der Region hinsichtlich des Tourismusgeschehens dar.

Trotz rückläufiger Übernachtungszahlen im Umfeld kann die Gemeinde Gohrisch seit Jahren auf kontinuierliche Übernachtungen im Bereich zwischen jährlich 100.000 und 125.000 Übernachtungen verweisen. Dennoch machen sich auch in der Gemeinde die allgemeinen Tendenzen einer schrumpfenden Nachfrage insbesondere für eine längere Verweildauer der Gäste erkennbar.

Hinzu kommen zahlreiche Tagestouristen, die die Gemeinde bzw. die Ortsteile mit den unmittelbaren Ausflugszielen der Umgebung besuchen.

Bereits anhand dieser wenigen Fakten wird deutlich, dass der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde darstellt.

Ein wichtiges Tourismusobjekt der Gemeinde Gohrisch ist da Hotel / die Pension „Am Bergwald“ im Ortsteil Kleinhennersdorf, sie zum Stand der Planfassung die letzte öffentliche Gaststätte und Pension des Ortsteiles ist.

Das Objekt besteht aus mehreren Grundstücken, wobei der überwiegende Teil davon mit Wald bestanden ist. Das selbständige Flurstück Nr. 212/2 bildet zusammen mit dem neu gebildeten Flurstück 62/4 das Kernstück des Objektes und ist bereits mit diversen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen bestanden, die zum Betrieb eines Hotels / einer Pension erforderlich sind.

Um das Gesamtobjekt hinsichtlich seiner Attraktivität zu verbessern und insbesondere die Verweildauer der Gäste zu verlängern, ist neben einer stärkeren Profilierung des Angebotes die angemessene Erweiterung für die wirtschaftliche Betreuung eines solchen Objektes dringend erforderlich. Mit dieser Zielstellung kann zusätzlich die positive Ausstrahlung auf die gesamte Urlauberregion verbessert werden.

Ein Kernstück der geplanten Vorhaben stellen die bauliche Erweiterung der Übernachtungskapazität mit Hilfe der Errichtung weiterer Bungalows, die Errichtung eines neuen Gästehauses mit Wellness-Infrastruktur sowie die Errichtung eines Barfußparks dar.

Bei dem Barfußpark handelt es sich um eine Kombination aus einem Barfußweg und den dazu gehörigen Sozialeinrichtungen, wie Umkleieräume, WC- und Waschräume im geplanten Gästehaus 3.

Von dieser Attraktion soll nicht nur die Einrichtung selbst, sondern auch das touristische Umfeld bis hin zu Naherholungseffekten für den Großraum Dresden prosperieren.

In diesem Zusammenhang sollen auch die zum Betrieb und der Verwaltung des Objektes erforderlichen Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen geschaffen und eine maßvolle Entwicklung der baulichen Struktur ermöglicht werden.

Das Objekt bildet Fachkräfte im Hotel- und Gaststättenbereich aus.
Im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen können zusätzlich zu den vorhandenen Arbeitsplätzen weitere ca. 5 - 10 Arbeitsplätze einschließlich Ausbildungsplätzen entstehen.

Das gesamte Objekt soll aus Sicht des Marketings als „Hotel/Pension und Ferienhausgebiet mit diversen Erlebnisbereichen“ qualifiziert werden.
(s. Anlage: Schreiben des Steuerberatungsbüros H. Raschdorf vom 10.06.2019)
Dazu ist es erforderlich, die betreffenden Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Königstein.

In der unmittelbaren Planungs- und Abwägungsphase des Flächennutzungsplans war das betreffende Gebiet als Sonderbaufläche geplant. Das spiegelt sich auch in der Begründung zum Flächennutzungsplan wider, die diesen Planungsansatz noch enthält. Im Flächennutzungsplan ist die Planfläche jedoch mangels Planreife explizit von der Genehmigung ausgenommen.

Aus der Begründung zum Flächennutzungsplan lässt sich jedoch ableiten, dass die Ziele des Bebauungsplanes den Zielen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

Die erfüllende Gemeinde Königstein wird die Eintragung in den Flächennutzungsplan durchführen, wenn der Flächennutzungsplan geändert wird.

Im Landesentwicklungsplan von 2013 wird der Planbereich großräumig als Aktionsraum für die regionale Daseinsvorsorge hinsichtlich des demografischen Wandels im ländlichen Raum charakterisiert. Hinsichtlich des grenznahen Raumes wird ein besonderer Handlungsbedarf attestiert.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für den Weiterbestand des Objektes sowie dessen Erweiterung gesichert werden. Mit der Erweiterung des Objektes einher geht die geplante Stabilisierung bzw. ein Mehrangebot an Arbeitsplätzen. Damit können die o.g. speziellen Ziele des Landesentwicklungsplanes wirkungsvoll unterstützt werden.

Der Regionalplan für den Bereich des Oberes Elbtal-Osterzgebirge präzisiert die Grundsätze der raumordnerischen Planungen des Landesentwicklungsplanes. Die Grundsätze des regionalen Leitbildes für Natur und Landschaft werden darin wie folgt dargestellt:

„Die natürliche und historisch bedingte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Elbsandsteingebirges ... soll bewahrt werden. Dazu sollen die ökologische Funktionsfähigkeit der Kulturlandschaft sowie Schutz und Pflege der natürlichen Lebensräume durch umweltgerechte Landnutzung, einschließlich Renaturierung, erhalten und wiederhergestellt werden.

Durch Pflege und Wiederherstellung wertvoller Biotope, wie Bäche, Teiche, Waldsäume, Gehölzreihen, und Hecken, insbesondere auf den ertragreichen Ebenheiten der Vorderen Sächsischen Schweiz, soll eine Sicherung und Verbesserung des ökologischen Verbundsystems sowie des Landschaftserlebens erreicht werden.

Die Siedlungsstruktur, ... sowie die noch vorhandene historische und landschaftsprägende Bausubstanz (...) sollen als unverzichtbare Bestandteile der Kulturlandschaft der Sächsischen Schweiz in den Grundzügen erhalten und bei Beachtung des Schutzanliegens entwickelt werden.“

Im Planentwurf werden diese Entwicklungsziele als Planungsgrundsätze berücksichtigt.

3. Das Planverfahren

Die Gemeinde Gohrisch stellt den Bebauungsplan „Hotel/Pension am Bergwald“ auf, um die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des oben beschriebenen Vorhabensbereiches und unten abgegrenzten Planbereiches zu gewährleisten.

Im Vorfeld dieses Verfahrens wurden über 12 Jahre hinweg Versuche unternommen, diese in Punkt 1 beschriebenen Zielstellungen planerisch zu bewältigen. Nach mehreren Entwürfen scheiterte das Verfahren jedoch an den seit Anfang an verwendeten Planunterlagen. Diese stimmten nicht mit den Unterlagen des Staatlichen Vermessungsamtes überein. Zudem wurden im Verlaufe des Verfahrens Neuvermessungen und neue Flurstücksbildungen vorgenommen.

Das bewog die Gemeinde Gohrisch, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bergwald“ zu beenden und fasste einen entsprechenden Beschluss zur Aufhebung des Verfahrens. Gleichzeitig beschloss die Gemeinde Gohrisch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotel/Pension am Bergwald“ auf der Basis der überarbeiteten Plangrundlagen bei Beibehaltung der städtebaulichen Ziele und leichter Modifizierung der inhaltlichen Zielstellung.

Deshalb würdigt die Gemeinde Gohrisch auch die zum vorangegangenen Verfahren abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürger als frühzeitige Beteiligung im Sinn BauGB § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Bürger überwiegend eingearbeitet, die Bedenken in der Planung berücksichtigt.

Die problembehaftete Situation mit dem Waldabstand zu der vorhandenen und der geplanten Bebauung konnte in einem Vororttermin mit der Gemeinde und den dafür relevanten Behörden einer planerischen und genehmigungsfähigen Lösung zugeführt werden. Die Planungen sowie die Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind Bestandteil der Planfassung.

4. Abgrenzung des Planbereiches und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich teilweise vollständig auf den Flurstücken Nr. 62/1, 62/2, 62/3, 62/4, 212/2 213 c vollständig und Teile der Flurstücke 213/12 und 213/15 der Gemeinde Gohrisch, Gemarkung Kleinhennersdorf Teile der Flurstücke 213/12 und 213/15 teilweise einbezogen.

Die den Planbereich umgebenden Flächen im Nordosten, Osten und Süden sind überwiegend als Flächen für die Forstwirtschaft genutzt. Im Norden und Westen schließen sich Flächen der Landwirtschaft an den Planbereich an. Im Westen des Planbereiches begrenzt die bebaute Ortslage des Ortsteiles Kleinhennersdorf den Planbereich.

Die derzeit bereits für die Ferienanlage genutzten Flurstücke 62/4 und 212/2 schließen im Süden über eine schmale Zufahrt an die Kreisstraße Nr. K 8744 Krippen – Kleinhennersdorf an und bilden neben der Erschließungsstraße des angrenzenden Wohngebietes eine Zufahrt zu dem Planbereich.

Der Planbereich wird im Norden und Westen von einem Wanderweg durchschnitten.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage und Topografie (s. auch Grünordnungsplan und Umweltbericht)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Kleinhennersdorf im Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz.

Der Planbereich befindet sich an der Südflanke des Liethentales, das sich von der Ortslage Kleinhennersdorf auf der Ebene des Sandsteinplateaus in östlicher Richtung zum Krippenbachtal erstreckt und zum Krippenbachtal steil abfällt.

Die Hanglage wurde durch den Aufschluss eines Sandsteinbruches stark eingeschnitten. Der Sandsteinbruch ist bereits viele Jahrzehnte aufgegeben. Auf dem durch den Sandsteinbruch entstandenen Plateau befinden sich eine bewaldete Schütthalde aus dem Abraum des Sandsteinbruchs und davor das Plateau mit den vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen. Das Plateau ist im Wesentlichen aus der Bearbeitung der Sandsteine gewachsen.

Die Tragfähigkeit des Untergrundes für die geplante bauliche Nutzung wurde untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

5.2 Gegenwärtige Nutzung

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Ferienhausstandort mit diverser Bebauung. (Gaststätte, Gästehäuser, Nebengelass, Spielplatz, Liege- und Freizeitfläche, Parkplatz u. ä.).

Nach der Aufgabe des o.g. Sandsteinbruches wurde der Plateaubereich in seiner Gänze über drei Jahrzehnte bereits als Ferienobjekt (ehemaliges DDR-Betriebsferienheim) genutzt.

Im Rahmen vorangegangenen Wiedernutzbarmachung des Objektes nach 1990 wurden auf Kosten des Eigentümers im großen Umfang Unrat und Müll entsorgt, die ehemalige Deponie fachgerecht abgedeckt und damit die gegenwärtige Nutzung erst ermöglicht.

Die vorhandene Bebauung ist unabhängig davon, ob berechtigt oder widerrechtlich errichtet, als Bestand erfasst. Die Weiternutzung der fünf möglicherweise widerrechtlich errichteten Bungalows wird nunmehr durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die in Nr. 3 bezifferten Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der Teilstücke der Flurstücke 213/12 und 213/15 nach übermittelten Angaben im Eigentum von Herrn Eric Clauß, wohnhaft in 71065 Sindelfingen, Emil-Nolde-Weg 5.

Bewirtschaftet wird das Objekt derzeit von der Immo-Lt. Verwaltungs- GmbH, ansässig in 01824 Gohrisch, OT Kleinhennersdorf, Hauptstraße 2.

Die beiden, nicht im Eigentum von Herrn Clauß befindlichen Flurstücke des Planbereichs sind lt. Auszug aus dem Staatlichen Vermessungsplan als Verkehrsflächen (VS) gekennzeichnet.

5.4 Grünordnung

Der gesamte Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz. Die geplante Nutzung in dem durch die Festlegung als Sondernutzungsfläche bezeichneten Bereich widerspricht den Schutzziele des Landschafts- und Naturschutzes. Deshalb ist eine Ausgliederung dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Königstein war die nunmehr genauer bestimmte Fläche bereits

als Sondergebiet Erholung vorgesehen und zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet bestimmt.

Das Verfahren ist jedoch wegen damals mangelnder Planreife nicht durchgeführt worden und die Fläche ist im Flächennutzungsplan von einer Nutzungsartendarstellung und damit von der Genehmigung ausgenommen worden.

Nach bestätigter Planreife wird ein Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz gestellt. Die Genehmigung des Antrages ist die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der erforderlichen Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist zu berücksichtigen, dass ca. 85 % der auszugliedernden Flächen bereits seit mindestens fünf Jahrzehnten als Erholungsflächen einschließlich der dazu gehörigen Verkehrs- und Gebäudeflächen genutzt werden.

Für den Planbereich wurden ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht aufgestellt und im Jahr 2021 noch einmal aktualisiert und präzisiert.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Die Ziele und Inhalte des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert, die Einzelmaßnahmen sind wie Festsetzungen umzusetzen. Zur besseren Verdeutlichung der Festsetzungen (mehrfache Überlagerung der Grenzen der Festsetzungsflächen) werden besondere grünordnerische Festsetzungen im Grünordnungsplan noch differenziert. Sie gelten aber vollumfänglich als Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach dem 3. Entwurf wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung gehen in den Grünordnungsplan ein. Aus der SaP resultieren Festsetzungen, die in den Grünordnungsplan und den Bebauungsplan eingehen. Die Vorprüfung selbst wird als Anlage zum Grünordnungsplan Bestandteil des Grünordnungsplanes.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes berücksichtigen und beinhalten die Ergebnisse einer im Jahr 2021 aktualisierten und präzisierten Ausgleichs- und Eingriffsermittlung, die als Anlage des Grünordnungsplanes gilt.

Der Antrag auf Genehmigung zur erforderlichen Waldumwandlung und der Antrag zur Erstaufforstung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und werden entsprechend dem Planstand parallel gestellt.

5.5 Unterschreitung des Waldabstandes nach dem Sächsischen Waldgesetz

Im Verlaufe des Planverfahrens hat sich im 30m- Abstandsbereich zur Bebauung de facto, jedoch nicht explizit genehmigt, eine Waldumwandlung vollzogen. Der ehemalige Hochwald ist nicht mehr vorhanden. Anstelle des Hochwaldes hat sich ein parkähnlicher Niederwald mit einem Zwergstrauchheidebiotop herausgebildet. Diese Situation wird in den B-Plan (einschl. Grünordnungsplan) als Bestand aufgenommen. Die Fläche ist aber Wald bis zur genehmigten Umwandlung Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes.

Zur dauerhaften Sicherung dieses Bestandes wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Dazu wird zuvor durch die Stadt Königstein ein Antrag auf die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung bei der Unteren Forstbehörde im Landratsamt Pirna gestellt.

Die neu geplanten Gebäude im Baufeld „Bungalow Neubau“ besitzen nicht den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 30 m zu Flächen des Forstwirtschaft. Hierzu werden als Kompensationsmaßnahme die Anordnung von statisch-konstruktiven

Jochkonstruktionen angeordnet. Die Joche sind an der Böschungsschulter der nach steil nach Süden abfallenden Böschungsschulter des Plateaus eingeordnet.

Die Joche sind so auszubilden, dass ein möglicher Aufprall von Bäumen oder sonstigem Bewuchs auf die neu geplanten Gebäude verhindert oder derart abgemindert wird, dass eine Gefährdung von Personen und Sachwerten vermieden wird.

Die statisch-konstruktive Ausbildung der Joche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Entscheidung über die Anforderungen an die geplanten Gebäude einschließlich der Schutzvorrichtungen treffen alleinig der Bauherr und sein Entwurfsverfasser auf der Grundlage des Bebauungsplanes.

Die Ausbildung der Joche ist im Detail nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da diese von der tatsächlichen Ausbildung/Gestaltung der Gebäude abhängig ist. Die Entscheidung über die Schutzvorrichtungen hat deshalb der jeweilige Bauherr bzw. Entwurfsverfasser zu treffen und mit Vorlage der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung beizubringen.

5.6 Standsicherheit der geplanten Anlagen

Auf Grund der Entstehungsgeschichte des Plateaus wurde die Standsicherheit der dort geplanten baulichen Anlagen untersucht. Die Untersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund unter Beachtung der Hinweise der Baugrunduntersuchung zum Standsicherheitsnachweis hinreichend tragfähig, und die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen ist.

Die ermittelten Werte lassen eine Unterschreitung des Mindestabstandes von 5,0 m zur Böschungsschulter des Plateaus nach Süden hin zu. Ungeachtet dessen wird die Hinzuziehung eines Baugrundgutachters in diesem sensiblen Bereich vorgeschrieben, um mögliche Gefährdungen durch entsprechende bautechnische Vorkehrungen ausschließen zu können.

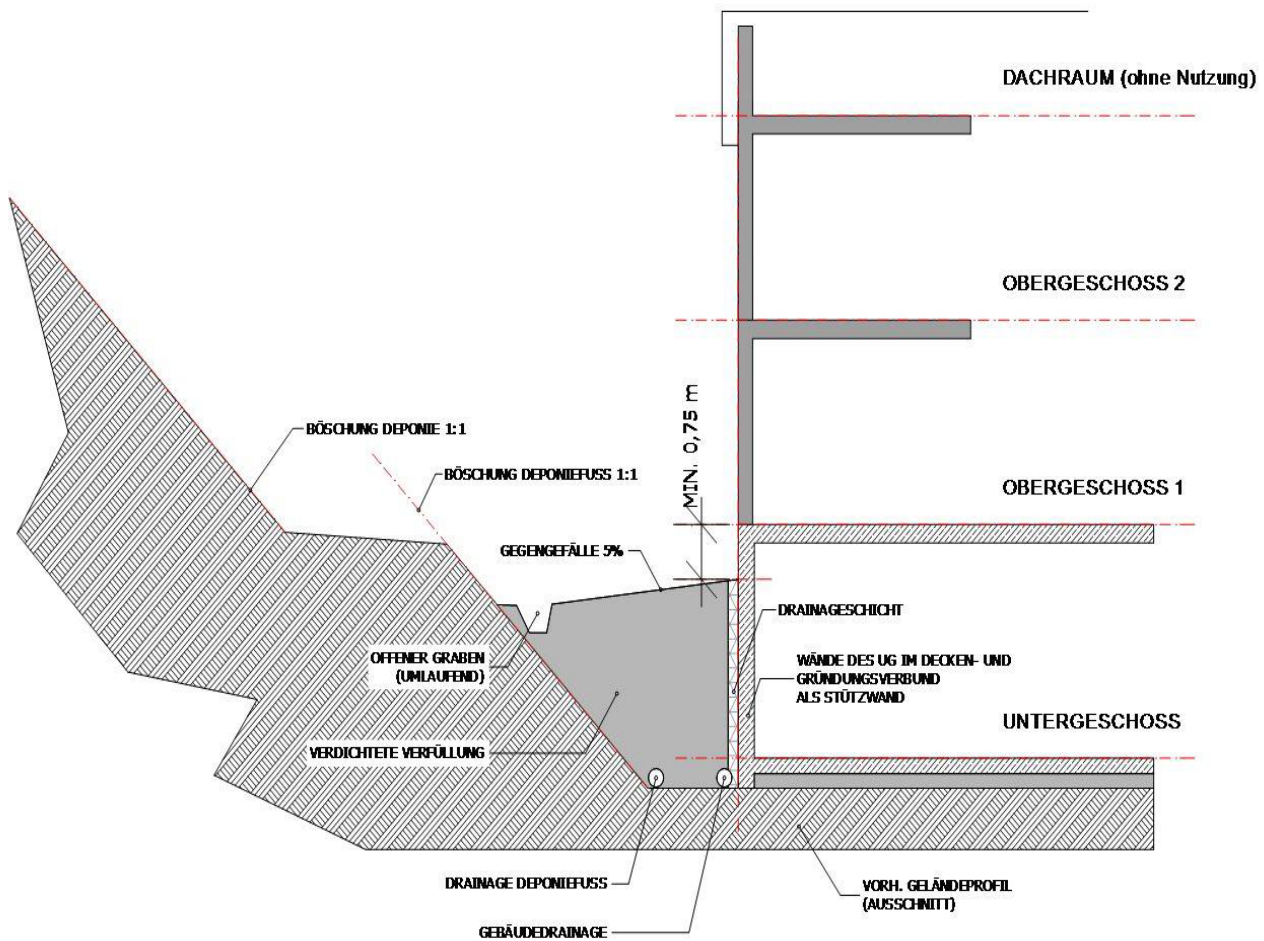
5.7 Besondere Belange der Deponie

Ausgehend von den Untersuchungen des vorgenannten Gutachtens zum Deponiebereich wurde in einem Ortstermin (Protokoll s. Anlage) festgestellt, dass die Bebauung des Baufeldes Gästehaus 3 unter Berücksichtigung der in diesem Zusammenhang getroffenen Vorschläge für Sicherungsmaßnahmen möglich ist.

Die Kellerwände dieses Gebäudes sind so zu bemessen, dass sie als Stützwände gegen die Deponieböschung und die östlich und westlich befindlichen Geröll-/Blockhaldenböschungen wirken. Die Deponie selbst darf nicht angeschnitten werden.

Das Niederschlagswasser, das aus der Deponie austreten kann, ist durch geeignete und großzügig bemessene Drainagen aufzufangen und vom Deponiefuß wegzuführen.

Prinzipdarstellung:



- 6. Erschließung
- 6.1 Verkehrserschließung
- 6.1.1 Erschließung innerhalb des Planbereiches

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt ausschließlich von der Kreisstraße K 8744 Krippen – Kleinhennersdorf aus. Die Zufahrt ist vorhanden. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße wurde zum Ortstermin am 25.01.2011 vereinbart, die Zufahrt im Bereich der Einmündung geringfügig soweit zu erweitern, dass keine Einschnitte in den Hangbereich erforderlich werden, jedoch die Aufstellung von zwei Fahrzeugen nebeneinander zur geordneten Ein- und Ausfahrt ermöglicht werden kann. Die erforderlichen Stellplätze gemäß der Richtlinie der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung werden im Planbereich maximal errichtet:

Gaststättenplätze: 120	10 Stellplätze
Appartements im Gaststättengebäude: 8	8 Stellplätze
Einzelbungalows: 5	10 Stellplätze
Doppelbungalows: 4	8 Stellplätze
Appartements im Gästehaus 2: 8	8 Stellplätze
Appartements im Gästehaus 3: 8	8 Stellplätze

Zusammen erforderlich: 52 Stellplätze

Im Planbereich werden 20 Stellplätze im Bereich der baulichen Anlagen festgesetzt. Darüber hinaus werden durch zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausreichende Parkierungsmöglichkeiten geschaffen.

Innerhalb des Planbereichs erfolgt keine Neuanlegung von Straßen und Wegen. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden lediglich für die geplanten Nutzungen stabilisiert bzw. ausgebaut (z.B. mit einem Wendehammer).

Die Verkehrsflächen sind, bleiben und werden mit einem teilsickerfähigen Belang aus Natursteinpflaster oder als Schotterflächen ausgeführt.

Durch einen wasserführenden Bord in Kombination mit einer Rinne aus Natursteinmaterial mit anschließender örtlicher Versickerung in einer Sickerpackung im Privatwald wird gewährleistet, dass das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen auf der Plateaufläche des Flurstücks 213c nicht auf die Verkehrsfläche der Zufahrt abgeleitet, und eine Beeinträchtigung des unter diesem Weg befindlichen Ferienhauses stark behindert wird.

Die Wirtschaftszufahrten bleiben als sandgeschlämmte Schotterdecken erhalten.

Die zusätzlich anzulegenden Fußwege (Barfußweg, Umverlegung Wanderweg) werden ebenfalls als sandgeschlammte Schotterdecken bzw. dem Anliegen des Barfußparkes entsprechend, mit anderen verschiedenartigen Naturmaterialien belegt.

Im Bereich des Barfußweges ist auf die natürlichen Wegeverhältnisse hinzuweisen, die nicht an jeder Stelle trittsicher ausgebaut sind und dessen Begehen auf eigene Gefahr erfolgen soll.

6.1.2 Äußere Verkehrserschließung

Die Gemeindestraße „Lupineneck“ wird nicht als Zu- oder Abfahrt genutzt. Die Zuwegung zu den Stellplätzen auf dem Flurstück 213 c erfolgt ausschließlich über den Planbereich.

Die Zufahrt wird weiterhin als wassergebundene Decke bzw. in Teilen als Pflasterstraße erhalten. Änderungen sind nicht vorgesehen. Durch einen weiteren Querschlag mit anschließender örtlicher Versickerung im Privatwald wird gewährleistet, dass das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen der Zufahrt nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche verbracht wird. Das Niederschlagswasser wird in den vorhandenen straßenbegleitenden Gräben eingeleitet.

Die Zufahrt wird zur Aufstellung von Fahrzeugen und den Begegnungsverkehr bei Einmünden und Ausfahrten aufgeweitet.

Um eine sichere vorfahrtsrechtliche Situation zu gewährleisten wird die Zufahrt zum Planbereich durch einen abgesenkten Bord zur Kreisstraße begrenzt.

6.2 Abwasser

Das Objekt ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Alle Abwässer werden entsprechend der geltenden Satzung behandelt.

6.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Planbereich auf den Vegetationsflächen örtlich versickert oder verdunstet bzw. in zugelassenen Behältnissen gesammelt und der Brauchwassernutzung zugeführt.

Ein entsprechendes Bodengutachten mit dem Nachweis der Sickerfähigkeit des Bodens wurde erstellt und ist Anlage der Begründung.

6.4 Trinkwasserversorgung

Der Planbereich ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgung ist gesichert.

6.5 Elektroenergie- und Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist bereits ausreichend erschlossen. Die geplanten zusätzlichen Anforderungen können über das vorhandene Netz abgedeckt werden.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der geltenden Bestimmungen durch beauftragte Firmen des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Ostergebirge.

6.7 Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung (48 m³/Std. über einen Zeitraum von 2,0 Std.) ist gemäß vorliegenden Angaben des Betriebsführers, der WASS GmbH Neustadt, gesichert.

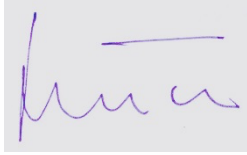
6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Fall wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung in Form eines Umweltberichtes durchgeführt.
Dieser ist der Begründung als selbständige Anlage beigelegt.

7. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Halde, die durch den Antragsteller und Eigentümer im Auftrage des Landkreises im Jahre 1999 abgedeckt worden ist (s. auch Einschrieb in den Bebauungsplan)
Dieser Bereich wird entsprechend den Forderungen des Landkreises von Bäumen und Sträuchern freigehalten.
Die im Haldenbereich mit der ökologischen Einzelmaßnahme 2 dargestellte Fläche befindet sich nicht im Bereich der Haldenabdeckung. Sie dient der Stabilisierung des Haldenfußes.

Kurort Gohrisch, den 20.09.2021



Uwe Kunze
Architekt

Anlagen:

- Katasterplanauszug
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus der Festsetzung der Grenzen des LSG
- Grünordnungsplan vom 25.08.2021 einschließlich Eingriffsbilanzierung und SaP
(jeweils mit eigenen Anlagen)
- Bodengutachten mit dem Nachweis der Standsicherheit und der Sickerfähigkeit
(jeweils mit eigenen Anlagen)