

GEMEINDE: BERTHELSDORF

KREIS : SEBNITZ

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN

" RITTERGUT "

Begründung

Stand:08.12.1992

Proj. 9202

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums

Dresden vom 26.08.1993 (Az. 52-2544-2-1)

Im Auftrag *Bothe*

Referent Dresden, den 06.10.93



Vorzeitiger Bebauungsplan in Berthelsdorf " Rittergut "

Begründung nach § 9 Abs. 8 Bau GB

1. PLANUNGSABSICHT

1.1 Anlaß der Planaufstellung

In der Gemeinde Berthelsdorf besteht derzeit ein Bedarf an Baugrundstücken für Gewerbebetriebe, die ihren bisherigen Sitz im Ort, bzw. in der direkten Nachbarschaft von Berthelsdorf haben.

Zentrales Anliegen aller Überlegungen ist es, die Gewerbebetriebe und somit auch die bestehenden Arbeitsplätze in Berthelsdorf zu erhalten und im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Das Gebiet "Rittergut" unter Einbeziehung der ehemaligen LPG-Substanz stellt die einzige größere zusammenhängende Flächenausweisung zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben nach dem FNP-Entwurf dar.

Die Flächen stehen zum Erwerb von der Treuhand zur Verfügung, so daß hier einer raschen Realisierung nichts im Wege steht.

Für das Plangebiet soll der vorzeitige Bebauungsplan die planungsrechtlichen, städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Erschließung und Bebauung festlegen.

1.2 Lage des Plangebietes

Im Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke einbezogen:

629, 633, 589/1, 583/2, 583/1, 577 d, 580 a, 567/2, 567/4, 567/3

1.3 Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplans Berthelsdorf vom September 1992 ist die Fläche des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

1.4 Geplante Gewerbenutzungen

In der beiliegenden Liste (Siehe Anlage) sind die vorgesehenen Gewerbeansiedlungen und -nutzungen aufgeführt.

2 MERKMALE DER BISHERIGEN ENTWICKLUNG DER GEMEINDE

2.1 Gemarkungsfläche

Die Gemeinde hat eine Gemarkungsfläche von 3.184 ha.

2.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Berthelsdorf

Einwohnerzahlen:	1964	2.637 EW	
	1971	2.600 EW	
	1981	2.151 EW	
	1985	2.100 EW	
	1990	1.969 EW	
	1991	1.933 EW	(30.06.1991)
	1992	1.870 EW	(30.06.1992)

2.3 Öffentliche Einrichtungen

In der Gemeinde Berthelsdorf besteht eine 2-zügige Grundschule.

Mittelschulen werden in Neustadt und Langburkersdorf genutzt.

Weitere Bildungsmöglichkeiten (Gymnasien u.a.) bestehen im benachbarten Mittelzentrum Neustadt.

Der Kindergarten hat 84 Plätze und ist ausreichend.

Die Krankenbetreuung in der Gemeinde erfolgt durch 1 niedergelassenen Arzt.

Neben den angebotenen medizinischen Leistungen der Hohwaldklinik (Rehabilitation und Orthopädie) steht den Einwohnern eine zahnärztliche Betreuung zur Verfügung.

Alle übrigen medizinischen Fachbereiche befinden sich im Kreis-krankenhaus Sebnitz, bzw. in der Zweigstelle des Kreiskrankenhauses in Neustadt.

2.4 Verkehr

2.4.1 Klassifizierte Straßen

Durch Berthelsdorf führen die Landstraßen 1. Ordnung LIO 156 Neustadt - Bischofswerda und LIO 154 Langburkersdorf-Hohwald-Steinigwolmsdorf.

2.4.2 Eisenbahn

In Oberottendorf befindet sich ein Haltepunkt der eingleisigen Bahnnebenstrecke Bautzen/Neukirch/Neustadt/Sebnitz/Bad Schandau.

2.4.3 Omnibusverkehr

Die Gemeinde Berthelsdorf wird durch 3 Buslinien mehrmals täglich bedient.

2.5 Versorgung und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an eine vorhandene örtliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Eine zentrale Versorgung ist in Vorbereitung.

2.5.2 Abwasserableitung

Die Gemeinde Berthelsdorf ist noch nicht an eine Kläranlage angeschlossen. Für eine Übergangszeit ist die Abwasserentsorgung über eine mechanisch-biologische Kompakt-Kläranlage zu gewährleisten. Als Endlösung ist der Anschluß an das bestehende Pumpwerk Neustadt, Berthelsdorfer Straße vorgesehen.

2.5.3 Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die ESAG und ist gesichert.

2.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird im Auftrag des Landkreises durch Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

2.7 Überörtliche Festlegungen

Berthelsdorf nimmt im Siedlungsnetz die Funktion eines Klein- zentrums wahr und liegt an einer der im Vorschaltgesetz des Freistaates Sachsen ausgewiesenen Entwicklungsachsen.

Bedeutsam für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grund- wie des gehobenen Bedarfs sind das kooperierende Mittelzentrum Neustadt-Sebnitz sowie das Mittelzentrum Bischofswerda.

3. PLANUNG

3.1 Rechtsgrundlagen

3.1.1 Baugesetzbuch

(BauGB § 246 a Abs. 1 Nr. 6 a i.V. m. § 55 BauZVO i.d.F. vom 31.08.1990 - BGBI. II S. 889/1122)

3.1.2 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGB 1.S.132)

3.1.3 Sächsische Bauordnung

(SächsBO vom 17.07.1992 - SächsGVBl.S.363)

3.1.4 Planzeichenverordnung

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1 1991 S. 58)

3.2 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Durch den vorzeitigen Bebauungsplan "Rittergut" wird nicht in rechtsverbindliche Bebauungspläne eingegriffen.

3.3 Grünordnungsplanung

3.3.1 Landschaftsbild

Die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes stellt einen erheblichen Eingriff in die Landschaft dar. Ein Ausgleich und Ersatz ist nicht herstellbar, so daß folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden:

- Die Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung auf max. 8,50 m ist für die Nutzung angemessen und kann mittels massiver, das Gebiet einfassender Bepflanzung in ihrer, das Landschaftsbild beeinträchtigenden, Wirkung erheblich abgemildert werden.
- Auch innere Durchgrünungsmaßnahmen (Textl. Festsetzungen 1.7) tragen in bedeutendem Umfang zur landschaftlichen Einbindung bei.
- Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude selbst sind in den Textl. Festsetzungen Ziff. 2 mit Unterpunkten aufgeführt, die einen gewissen gestalterischen Minimalrahmen darstellen.

3.3.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die mit der Überbauung grundsätzlich verbundenen Nachteile für Natur und Landschaft sollen durch grünordnerische Maßnahmen minimiert werden. Das Ziel ist, daß das Gelände des Gewerbegebietes in die freie Landschaft eingebunden wird und daß die nicht bebaute Freifläche naturnah angelegt und unterhalten wird (u.a. Versiegelungsminimierung).

Für das Plangebiet schlagen wir folgende grünordnerischen Maßnahmen vor:

1. Gestaltung und Akzenturierung des Straßenraums mit großkronigen Laubbäumen.
2. Anlage eines Feldgehölzstreifens als Schutzfläche und einer lockeren Gehölzvegetation als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der Bachaue an der nördlichen Plangrenze.
3. Ausweisung eines Gehölzstreifens am südlichen Bebauungsrand zur gestalterischen und ökologischen Verbesserung des Ortsrandes.

4. Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung durch Flächenversiegelung.
5. Grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen.
6. Förderung von Fassadenbegrünungen.
7. Empfehlungen zur Dachbegrünung.

zu 1: Es ist ein Pflanzstreifen mit Laubbäumen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm zu wählen.

Für notwendige Grundstückszufahrten kann dieser Streifen in Anspruch genommen werden.

zu 2: Auf einem bis zu 15 m breiten Schutzstreifen wird entlang der Bebauung in Richtung des Bachs eine Grünzone entwickelt: Umwandlung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in extensive Wiesenflächen mit Baumbestand, Gebüsch und Staudenfluren.

Zur Verbesserung der ökologischen Situation sollte sich zumindest in Teilbereichen über natürliche Sukzession eine standortgerechte Hochstaudenflur entwickeln können.

Zur Pflanzung kommen die in der beiliegenden Pflanzliste genannten Gehölze. Nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erstreckt sich die weitere Pflege auf eine 1-2jährige Mahd der Staudenflur (zur Verhinderung der Verbuschung) und Rückschnitt der schnittverträglichen Gehölze alle 5 - 8 Jahre.

Das Ziel besteht darin, einen Grünzug in der Bachaue zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet "Himmler" zu entwickeln.

Die "Grünzone" soll u.a. dem Arten- und Biotopschutz dienen und ist mit als Teillebensraum in Verbindung mit der Bachaue zu sehen. Die Maßnahme trägt mit zur Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigung der Fauna bei. Es wird ein zumindest kleinräumiger Rückzugsraum für die Fauna geboten.

- zu 3: Die Maßnahme dient zur Gestaltung des neuen Ortsrandes mit Einbindung der Gewerbebauten im Übergang von der Baufläche zur freien Landschaft.
- zu 4: Durch die Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge kann der Oberflächenabfluß gegenüber voll versiegelten Flächen deutlich reduziert werden; ein Großteil des anfallenden Regenwassers kann bei Verwendung fugenreicher Pflasterflächen im Erdreich versickern.

Dies gilt insbesondere für Gehwege, Zufahrten und Stellplätze.

- zu 5: Nicht überbaute Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Für die Bepflanzung sollen möglichst einheimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste) verwendet werden. Diese Flächen können bei entsprechender Gestaltung und Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen eine gewisse ökologische Wertigkeit erreichen lassen.

Im Bereich der PKW-Parkflächen sind gruppenweise Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen. Für jeweils 4 Parkplätze ist die Pflanzung eines Baumes vorzusehen. Die Baumpflanzungen sind den Parkplätzen zuzuordnen. Es sind hochwachsende, einheimische Laubbäume zu pflanzen, die zum Zeitpunkt der Anpflanzung einen Stammumfang von 10 - 12 cm nicht unterschreiten sollen.

- zu 6: Für fensterlose Wände ab einer Größe von 20 qm sollte eine Wandbegrünung vorgesehen werden. Eventuell notwendige Rankhilfen sind bereits bauseits anzuordnen. Entsprechende Kletterpflanzen sind der Gehölzliste (Anlage) zu entnehmen.

Fassadenbegrünung trägt mit zur Verbesserung des Kleinklimas bei, bindet die Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein, bietet Lebensraum für Kleinstlebewesen und trägt mit zur Werterhaltung bzw. zur Energieeinsparung durch Minderung großer Temperaturdifferenzen auf den Mauerflächen bei.

- zu 7: Es wird vorgeschlagen, Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung, entsprechend dem im Anhang genannten Schema (Anlage) zu versehen. Dachbegrünungen tragen mit zum Rückhalt von Niederschlagswassern und zur Verbesserung des Kleinklimas bei, bieten Lebensraum für Kleinlebewesen und sind durch Minderung der Temperaturdifferenzen von bauphysikalischem Vorteil.

3.4 Wasserhaushalt

Eine Gefährdung des Grundwassers durch eine gewerbliche Bebauung im südlichen Planbereich ist aufgrund der geologischen Situation nicht auszuschließen.

Die Beschränkungen der TW-Schutzzone III mit ihren Richtlinien sind deshalb zu beachten.

Dies bedeutet für diese Baufläche (GE_1), daß dort:

- keine Abwasserbehandlungsanlagen zulässig sind
- die Straßenabwässer aus dem Gebiet herauszuführen sind
- keine Lagerung von Heizöl und anderen wassergefährdenden Stoffen erfolgen darf

3.5 Untergrundverhältnisse

Über die Untergrundverhältnisse liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

Für Einzelbauwerke, die tiefer in den Untergrund einschneiden (Böschungen, Hallengründungen usw.), sollen Baugrunduntersuchungen erstellt werden.

3.6 Bauliche Nutzung

3.6.1 Die Art der baulichen Nutzung ist:

1. Gewerbegebiet: Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
2. Eingeschränktes Gewerbegebiet: Die Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus den Festsetzungen zum Schutz des Trinkwassers.

3.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Topographie und des Landschaftsbildes wird die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = II$ mit einer Firsthöhenbeschränkung auf max. 8.50 und einer Traufhöhenbeschränkung auf max. 6.0 über Erdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstwert festgesetzt.

Dachaufbauten für technische Anlagen sowie Kamine sind über der angegebenen Firsthöhe zulässig.

Die vorhandene bauliche Substanz sollte weiter verwendet werden und genießt Bestandsschutz.

3.7 Städtebauliche Gestaltung

- 3.7.1 Zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes zur Erholung in dieser exponierten Situation wurde eine intensive Begrünung (Text-Festsetzungen Ziff. 1.7) festgesetzt.

Durch Anpflanzungen innerhalb der Bauflächen soll eine ergänzende Gliederung erreicht werden.

- 3.7.2 Zwischen den W-O-verlaufenden öffentlichen Grünflächen sollen grundstücksbezogene Bepflanzungsmaßnahmen jeweils von beiden Seiten her auf die S-N-verlaufenden Grundstücksgrenzen konzentriert werden (Textl. Festsetzungen Ziff. 1.7.5).

Die mit der Überbauung grundsätzlich verbundenen Nachteile für Natur und Landschaft sollen durch grünordnerische Maßnahmen gem. Ziff. 3.3 minimiert werden.

- 3.7.3 Die grundstücksbezogene bauliche Gestaltung im Gewerbegebiet ist mit der Gemeinde Berthelsdorf festzulegen, damit eine städtebauliche und der Gemeinschaft angepaßte Bebauung entsteht.

- 3.7.4 "Baufenster" und "Firstrichtungen" werden nicht festgelegt. Die vorhandene, auch weiter nutzbare Bausubstanz wurde einbezogen.

3.8 Verkehr

3.8.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortsstraße LIO 156.

Die Zufahrt für das Gewerbegebiet soll gemeinsam mit der Anbindung der Wohnbebauung "Himmler" über die auszubauende, vorhandene Zufahrt "Rittergut" erfolgen. Erforderliche Abbruchmaßnahmen zur Straßenverbreiterung der "Hofdurchfahrt" sind vorgesehen und werden im 2. Abschnitt des Bebauungsplanes festgesetzt.

Eine spätere Weiterführung der Himmlerstraße mit Anbindung an eine zukünftige Ortsumgehungsstraße jenseits der Bahnlinie wird planerisch untersucht und angestrebt.

3.8.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die anbaufähige Himmlerstraße.

3.8.3 Geh- und Radwegsysteme

Im Baugebiet ist kein gesonderter Radweg geplant. Ein Gehweg ist an der durchgehenden Erschließungsstraße ausgewiesen.

3.8.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stell- und Parkplätze für das Plangebiet sind durch die Grundstückseigentümer gemäß Landesbauordnung zu erstellen.

3.8.5 Öffentlicher Nahverkehr

Haltebuchten für Omnibusse sind im Baugebiet nicht erforderlich.

3.9 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Bau eines neuen Leitungssystems mit Anschluß an die bereits im Bereich des Eigenheimstandortes "Himmler" liegenden Trinkwasserleitung vom "Klunkerbrunnen" über den Hochbehälter Buchberg sichergestellt.

Zu bauen sind ca. 760 m Druckrohr - DN 100 und ca. 120 m Parzellenanschlüsse DN 63.

3.10 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird von den 6 Parzellen einem Hauptsammler zugeleitet, der in eine neu zu bauende mechanisch-biologische Kompakt-Kläranlage entwässert. Das gereinigte Abwasser fließt dem Vorfluter "Lohbach" zu.

Das Regenwasser wird mittels drei Einzelkanälen den beiden zur Verfügung stehenden Vorflutern "Himmlerbach" und "Lochbach" zugeführt.

Die zu bauende Entwässerungsanlage besteht aus:

- ° ca. 690 m Schmutzwasserkanal, DN 200/250
- ° mechanisch-biologische Kompakt-Kläranlage für 150 EW
- ° ca. 50 m Ablaufkanal (Kläranlage bis Vorfluter), DN 250
- ° ca. 700 m Regenwasserkanal, DN 300, mit Auslaufbauwerken

Als Endlösung wird unter Nutzung o.g. Kanalisation die Ableitung des Schmutzwassers bis zum Pumpwerk an der Berthelsdorfer Straße mittels eines ca. 900 m langen Kanals vorbereitet.

3.11 Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind im geplanten Gebiet nicht bekannt.

3.12 Elektroversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie ist durch die ESAG (Energieversorgung Sachsen Ost AG) möglich.

Zur planmäßigen Bebauung ist die Verlegung der vorhandenen 20-KV-Leitung erforderlich.

Hierzu schlägt der B-Plan eine Neutrassierung im Bereich der geplanten Grundstücksgrenzen vor.

Eine Abstimmung mit der ESAG ist zur Festlegung der Details und der speziellen Auflagen für die einzelnen Gewerbebetriebe erforderlich.

3.13 Müllbeseitigung

Die Hausmüll- und Gewerbemüllbeseitigung wird im Auftrag des Landkreises Sebnitz von einem Müllentsorgungsunternehmen durchgeführt.

3.14 Emissionen (Abblasen von Gasen, Staub u.a. industriellen Abfallstoffen in die Luft

Die genannten Emissionen sollen durch Absaugeinrichtungen an den einzelnen Entstehungsstellen unmittelbar erfaßt werden und sind zentral oder dezentral über Ausblasrohre bzw. Kamine ins Freie zu führen.

Zur Einhaltung der Grenzwerte sind geeignete und dem Stand der Technik entsprechende Reinigungs- und Filteranlagen einzubauen.

4. FOLGEEINRICHTUNGEN

Für das Baugebiet "Rittergut" werden keine Folgeeinrichtungen erforderlich.

5. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche brutto	82.000 qm	= 100 %
1. Verkehrsfläche	4.310 qm	= 5,3 %
<u>2. Grün- und Freiflächen</u>	<u>3.490 qm</u>	<u>= 4,3 %</u>
Netto-Baufläche	74.200 qm	= 90,4 %

6. ZEITLICHE ABWICKLUNG DER ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG

Die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes wird nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans "Rittergut" begonnen.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Um die bodenrechtlichen Verhältnisse zu ordnen und eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, wird die Gemeinde Berthelsdorf die Grundstücke innerhalb der räumlichen Umgrenzung des Bebauungsplans erwerben und an die zukünftigen Bauherren veräußern.

Hierzu sind bereits Ansiedlungsverträge unterzeichnet worden.

Berthelsdorf, den 08.12.1992

Gemeindeverwaltung

- gez. Bischoff -

Bürgermeister

ANLAGEN
Bewerberliste

Liste der Investoren

Stand 08.12.1992

Firma	Branche	Flächenbedarf (ha)		Geplante Baumaßnahmen	Arbeitsplätze			
		Ges. 1.BA	2.BA		Ges. 1.BA	2.BA		
1 Arthur Eyssler	Fachgroßhandel für Dach und Fassade	1,66	0,7	0,96	Verkaufs-u. Lagerhalle 1000 m ² Lagerfläche für Baumaterial Parkplätze	30	20	10
2 Uwe Sturm	Bauunternehmen	1,31	0,7	0,61	Werkstatt 600 m ² Büro 100 m ² Eigentümerwohnung Maschinenunterstellhalle 600 m ² Ausstellungs-u. Verkaufshalle Waschplatz Sand-, Kies- u. Schotterlager	30	20	10
3 Frank Borrnann	Fuhrunternehmen	1,2	0,7	0,5	LKW-Hallen Werkstatt (10 x 30 m) Tankstelle 40 000l Waschplatz Büro Eigentümerwohnung	32	20	12
4 Peter Roitsch	Schlosserei, Kfz-Reparatur	0,86	0,86		Werkstatt (23 x 48 m) Lagerplatz	20	8	10
5 Mario Sethmacher	Gerüstbaufirma	0,45	0,45		offene Halle (6 x 30 m) LKW-Garage Büro	14		
6 Ländlicher Baubetrieb GmbH	Baubetrieb	0,88	0,88		Gebäudeumnutzung zu: Büro, Werkstatt, Lager Hallenneubau (18 x 52 m)	40	30	10
7 Günter Schöne	Brunnen- und Rohrleitungsbau	0,68	0,45	0,23	Werkhalle (15 x 40 m) Büro Lagerplatz			10
Zwischensumme Investoren Gesamt		7,04	4,74	2,30		174	122	52
Gemeindeanteil (Grünfläche und Straße)		1,16	0,80	0,36				
Gesamt		8,20	5,54	0,36				