

NEUSTADT IN SACHSEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE



Bebauungsplan Nr. 48
„Gewerbegebiet Am Karrenberg,
Teilgebiet C“ im Ortsteil Polenz

BEGRÜNDUNG

TEIL B2

SATZUNG

Projekt: 2118

vom 14.06.2022, *zuletzt geändert am 24.10.2023,*
mit redaktionellen Ergänzungen vom 22.02.2024

xxx – Änderungen gegenüber der Fassung 14.06.2022

xxx – Änderungen gegenüber der Fassung 20.04.2023

xxx – Änderungen gegenüber der Fassung 14.08.2023

xxx – Änderungen gegenüber der Fassung 24.10.2023

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrh Neustadt in Sachsen –

Tel. 03596 - 5660330

Fax 03596 - 5660331

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	5
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	5
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
2.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
2.4	PLANGRUNDLAGEN	9
3.	BESTAND	10
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	10
3.2	LAGE UND EINORDNUNG	10
3.3	BAUBESTAND / NUTZUNG	10
3.4	GRUNDBESITZ	11
3.5	STRASSEN UND WEGE	11
3.6	ALTLASTEN / ALTSTANDORTE	11
4.	PLANUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	12
4.1	PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	12
4.2.	BEBAUUNG UND GESTALTUNG	13
4.3	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	13
4.4	VER- UND ENTSORGUNG	13
4.4.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	13
4.4.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	14
4.4.3	REGENWASSERENTSORGUNG, -VERSICKERUNG UND - RÜCKHALTUNG	15
4.4.4	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	16
4.4.5	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	16
4.4.6	GASVERSORGUNG	17
4.4.7	FERNMELDEANLAGEN	17
4.4.8.	MÜLLENTSORGUNG	18
4.4.9	WERTSTOFFERFASSUNG	19
4.5	BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN	19
4.6	BELANGE DER DEUTSCHEN BAHN	20
4.7	RADONSCHUTZ	20
4.8	HINWEISE VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	21
5.	NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN	23
6.	STATISTIK FLÄCHENBILANZ	24
7.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	25

ANLAGEN:

- 1 ÜBERSICHTSPLAN
- 2 *Bericht Nr. 22-4809 Emissionskontingentierung CDF Schallschutz Consulting
D. Friedemann vom 11.04.2023*
- 3 *Telefonnotiz zur Abstimmung mit der UNB vom 17.10.2023*

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

Die Stadt Neustadt in Sachsen beabsichtigt für die Landwirtschaftsbranche und den Bereich um das Küchenstudio am Karrenberg eine städtebauliche Neuordnung durchzuführen.

Der Planungsraum schließt sich südlich an den Bebauungsplan „ehemalige Milchviehanlage –Teile A und B“ an.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gebiet der ehemaligen 2000-er Milchviehanlage mit Futterversorgung und Güllelager.

An der Westgrenze des Plangebietes sollten zusätzlich 2 Flächen aufgenommen werden um neben zusätzlichen Gewerbeflächen die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen unterzubringen, *die mit der Erarbeitung des Vorentwurfes erst einmal verworfen wurde.*

Nach Prüfung der Forderungen der Unteren Wasserbehörde zum Rückhaltevolumen wurde das Flurstück Nr. 453 in Teilen wieder einbezogen um ein Regenrückhaltebecken ohne Dauerstau aufzunehmen.

Im Planteil A ist die Zufahrt und Leitungstrasse zum Regenrückhaltebecken für das Teilgebiet C vorgesehen. Zur Sicherung der Niederschlagswasserableitung wird die Trasse im Bereich des Flurstück Nr. 445/12 zusätzlich in den Bebauungsplan Teil C integriert und der Bebauungsplan „ehemalige Milchviehanlage –Teile A und B“ mit einer Fläche von ca. 350 m² überplant.

Der im 1. und 2. Entwurf über das Flurstück Nr. 445/12 geplanten Einleitung des Regenwassers aus dem Rückhaltebecken wird seitens des Grundstückseigentümers nicht mehr zugestimmt.

Aus diesem Grunde wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Direktteinleitung entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstück Nr. 445/12 abgestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Bereich des Flurstück Nr. 453 geringfügig in Richtung Norden erweitert.

Die geringfügige Änderung des Geltungsbereiches betrifft die Einleitstelle hat keine umweltrelevanten Auswirkungen. Der Umweltbericht Stand 14.08.2023 bleibt unverändert.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 407a, 407b, 407c, 407d, 408a, 408/3, 408/5, 418/1, 425/1, 425/2, 438/1, 445/8 und 897/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 408/1, 445/12, 445/14 und **453** der Gemarkung Polenz.

Die Flächen wurden zum Teil durch die städtische Gesellschaft Industriecenter Neustadt GmbH (ICN) erworben, sollen neu geordnet, saniert und der Wirtschaft zugeführt werden.

Die Planungsziele:

- Revitalisierung der Landwirtschafts- und Industriebranche ehemalige Milchviehanlage im Ortsteil Polenz der Stadt Neustadt in Sachsen,
- Schaffung neuer, möglichst großflächig ebener Baubereiche für Gewerbeflächen unter Ausnutzung vorhandener Strukturen,
- Schaffung einer neuen innerörtlichen Erschließung,
- Festsetzung der im Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen als Gewerbegebiet, Art und Maß der Bebauung, sowie Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Regelung der grünordnerischen Einbindung in die Landschaft unter Ausnutzung der vorhandenen Grünstrukturen,

- Regelung zur Ableitung des Niederschlagswassers nach Nordwesten in Richtung des Loßbaches,
- Schaffung einer separaten Lösung zur Behandlung des Abwassers.

Die Stadt Neustadt in Sachsen hat mit der Industrie-Center Neustadt GmbH, Neustadt in Sachsen einen Städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des Geländes abgeschlossen.

Ziel ist die Beseitigung der Landwirtschaftsbrache, mit Abbruch der meisten Altbestandsgebäude und Aufarbeitung bzw. Sicherung von Altlasten. Der Bebauungsplan orientiert sich am Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Sachsen mit den Ortsteilen Polenz und Krumhermsdorf.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Neustadt in Sachsen ist im Landesentwicklungsplan von 2013 als verdichteter Bereich im ländlichen Raum eingestuft.

Gemäß den textlichen Zielen gilt für den Bereich Neustadt in Sachsen Ziel 2.1.3.5. In den Grenzstädten und Grenzgemeinden zur Republik Polen und zur Tschechischen Republik ist darauf hinzuwirken, dass grenzübergreifende Konzepte zur Stadt- und Dorfentwicklung erarbeitet und umgesetzt werden und die Zusammenarbeit in den Bereichen der Daseinsvorsorge, des Umweltschutzes des Tourismus und der Technischen Infrastruktur weiter investiert wird. Konkret benannt ist hier die Zusammenarbeit zwischen Neustadt in Sachsen mit Dolni Poustevna und Lobendava.

Neustadt in Sachsen ist dem Mittelbereich Pirna zugeordnet (Karte 2). Gemäß Karte 3 wird Neustadt in Sachsen als grenznahe Gebiet eingestuft.

Gemäß Ziel 2.2.1.7 des LEP sind brachliegende und brachfallende Bauflächen bei gegebener Marktfähigkeit zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, sofern ihnen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Gemäß Grundsatz 2.2.1.1. soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermindert werden. Die Aktivierung von gewerblich vorgeprägten Flächen entspricht sowohl dem Grundsatz des Flächensparens als auch dem Ziel der Nachnutzung von Brachflächen.

Das Plangebiet ist landschaftlich dem Oberlausitzer Bergland zuzuordnen. Neustadt in Sachsen ist an das überregionale Eisenbahninfrastrukturnetz angeschlossen (Bestandsnetz).

Die Staatsstraße S 159 tangiert das Plangebiet unmittelbar.

In den nicht genannten Karten und im Text wurde Neustadt in Sachsen nicht weiter erwähnt.

Regionalplan

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (verbindlicher Plan gemäß Genehmigung vom 08.06.2020) konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Alle im Text und in den Karten dargestellten Grundsätze sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Aussagen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge vom 24.06.2019:

Karte 1 – Raumstruktur

Die Stadt Neustadt in Sachsen ist als Grundzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen.

Die Stadt Dresden ist das nächstgelegene Oberzentrum, welche im Verdichtungsraum liegt, die Stadt Pirna ist das nächstgelegene Mittelzentrum. Neustadt in Sachsen liegt am Schnittpunkt von 2 regionalen Entwicklungsachsen. Das sind Oberzentrum Dresden – Grundzentrum Stolpen – Grundzentrum Neustadt i. Sa. – Langburkersdorf /Lobendava, ČR – (Rumburk, ČR/Varnsdorf, ČR) und Grundzentrum Sebnitz - Neustadt – Bischofswerda – Bautzen. Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen (Ziel 1.1.3) (RP S. 62).

Gemäß dem Ziel Z1.2.1. ist die Stadt Neustadt in Sachsen als Gemeinde mit der besonderen Funktion „Gewerbe“ festgelegt.

Karte 2 – Raumnutzung und weitere Festlegungen

Am östlichen Rand des Plangebietes tangiert auf dem Flurstück Nr. 408/1 das Vorranggebiet Landwirtschaft den Geltungsbereich.

Westlich des Plangebietes schließt sich in der Aue des Loßbaches ein Vorranggebiet Arten und Biotopschutz an, welches durch das FFH-Gebiet Nr. 163 Polenztal überdeckt wird.

Karte 3 – Kulturlandschaft

In Karte 3 ist südlich des Untersuchungsraums der Bereich des Karrenberges als Landschaftsprägende Erhebung ausgewiesen. (Kap. 4.1.2)

Karte 4- vorbeugender Hochwasserschutz

Keine Ausweisung für das direkte Umfeld des Plangebietes.

Ca. 1 km südlich des Plangebietes befindet sich der Gewässerlauf der Polenz im Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Abfluss.

Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf (Kap. 4.2.1)

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit ausgeräumter Ackerfläche.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets beginnt am Gewässer des Loßbaches die Ausweisung als regionaler Schwerpunkt der Fließgewässerrenaturierung.

Karte 6 – Boden- und Grundwassergefährdung

Das Plangebiet liegt zwischen 2 Gebieten mit geologisch bedingter Grundwassergefährdung. Dabei wird der südöstliche Bereich des Geltungsbereichs gestreift.

Karte 7 – Nahbereiche der zentralen Orte

Die Stadt Neustadt in Sachsen ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Ihr werden Teile des Bereiches der Stadt Hohnstein als überlappender Nahbereich zugeordnet.

Karte 8 - Regionale Kooperation

Das Plangebiet ist der Region Dresden zuzuordnen.

Die Stadt Neustadt in Sachsen ist durchschnittlich vom demographischen Wandel betroffen.

Karte 11 – Freizeit, Erholung und Tourismus

Das Untersuchungsgebiet ist der touristischen Destination Sächsische Schweiz zugeordnet (Kap. 2.3.1).

Karte 15 – Windenergienutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer weichen Tabuzone (Kap.5.1.1).

Karte 23 – Landschaftsgliederung

Das Plangebiet ist der Kulturlandschaftseinheit Oberlausitzer Bergland zuzuordnen.

In den nicht genannten Karten werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen.

2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neustadt in Sachsen mit den Ortsteilen Polenz und Krumhermsdorf existiert ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999.

Die Stadt Neustadt in Sachsen arbeitet an einem neuen FNP, der alle Gemeindeteile umschließt.

Landschaftsentwicklungsplan

Für beide Flächennutzungsplanbereiche der Stadt Neustadt in Sachsen wurde ein Landschaftsentwicklungsplan erstellt.

2.3

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Neustadt in Sachsen erstellt.



Ausschnitt FNP-Neustadt in Sachsen vom 21.04.1999

Quelle: Geoportal Sachsen

Die Stadt Neustadt in Sachsen ist gerade in der Phase der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes mit allen Ortsteilen. Der Vorentwurf hat die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchlaufen.

Die Aussagen sind im Wesentlichen mit dem Bebauungsplan identisch.



Ausschnitt Vorentwurf FNP-Neustadt in Sachsen vom 02.12.2022

Quelle: Landesportal Bauleitplanung Sachsen

2.4 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Katasterkartenauszug der aktuellen Liegenschaftskarte in digitaler Form
- amtlicher Lageplan Vermessungsbüro Teßmer, vom 09.05.2022
- Abfragen der leitungsgebundenen Medien durch Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt vom März 2022
- örtliche Erhebungen
- Umweltbericht, Büro für Landschaftsarchitektur Hübner, 02625 Bautzen vom *20.04.2023, geändert am 14.08.2023 u.a. mit Anlage 3 zur Baugrund- und Altlastensituation*
- *Bericht Nr. 22-4809 Emissionskontingentierung CDF Schallschutz Consulting D. Friedemann vom 11.04.2023.*

3. BESTAND

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das insgesamt ca. **12,37** ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Polenz, nördlich der Staatsstraße S 159.

Es wird begrenzt durch:

- den B-Plan „ehemalige Milchviehanlage – Teile A und B“ im Norden
- Ackerflächen der Flurstücke Nr. 409a, 409c 409d, 407 und 407c im Osten
- die Flurstück Nr. 406b, 408 sowie die Staatsstraße S 159 im Süden
- die westliche Grenze des Flurstück Nr. 445/14 (Zufahrt Am Karrenberg) *bzw. die Grenze der Flurstücke Nr. 463 und 452b im Nordwesten.*

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze überschneidet sich der Bebauungsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ehemalige Milchviehanlage – Teile A und B“. *Hier ist die Sicherung der Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes durch Fahr- und Leitungsrechte vorzunehmen.*

3.2 LAGE UND EINORDNUNG

Räumliche Lage

Land:	Sachsen
Planungsregion:	Oberes Elbtal/ Osterzgebirge
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Gemeinde:	Stadt Neustadt in Sachsen
Ort:	01844 Neustadt in Sachsen, OT Polenz, Am Karrenberg
Koordinate Mittelpunkt:	442.753, 5.653.800 (ETRS89 UTM33)
Höhe:	320 - 345 m NHN (2016)
Größe (in ha):	12,37

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Neustadt in Sachsen, im westlichen Bereich der Gemarkung Polenz unweit der Stadt Stolpen und grenzt im Süden direkt an die Staatsstraße S 159.

3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet ist eine Landwirtschaftsbrache, die durch die Nutzungsaufgabe der ehemaligen 2000er Milchviehanlage Polenz entstanden ist.

Teile der Gebäude werden und wurden durch kleine Firmen nachgenutzt.

So z. B. das ehemalige Sozialgebäude als Küchenstudio, der Bergeraum als Lagerhalle. Kleinere Firmen hatten zwischenzeitlich zwei kleinere Gebäude im Nordosten des Plangebietes genutzt, haben diese aber wieder aufgegeben.

Die Bestandsgebäude wie der 1930-er Milchviehstall, das ehemalige Sozialgebäude, die Hochsilos, Heizhaus mit Schornstein, Futteraufbereitung und diverse kleinere Gebäude sind abrisssreif. Im Nordosten des Plangebiet befinden sich 2 offene ehemalige Güllelagerbehälter mit jeweils ca. 6.000 m³ Lagervolumen. Sie wurden nach der Außerbetriebnahme der Stallanlage entleert und gereinigt und sind mittlerweile mit Regenwasser gefüllt.

Weiterhin sind umfangreiche Flächenversiegelungen für Straßen, 3 Flachsilos und Lagerplätze vorhanden.

3.4 GRUNDBESITZ

Die Gemeindestraße „Am Karrenberg“ Flurstück Nr. 445/14 der Gemarkung Polenz befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt in Sachsen.

Die Flurstücke Nr. 407a, 407b, 407c, 407d, 408a, 408/5, 418/1, 425/2, 438/1, und 897/5 befinden sich *zwischenzeitlich im Eigentum vom Industriecenter Neustadt, einer Tochtergesellschaft der Stadt Neustadt in Sachsen.*

Für das Flurstück Nr. 453 der Gemarkung Polenz bzw. Teile davon ist der Erwerb von der Boderverwertungs- und –verwaltungs GmbH vorgesehen.

Die Flurstücke Nr. 445/8 und 425/1 sind in Privateigentum und werden im Rahmen der Planung neu geordnet. *Für das Flurstück Nr. 408/3 ist der Erwerb von Privat noch im Verfahren.*

3.5 STRASSEN UND WEGE

Das Plangebiet wird durch die Straße Am Karrenberg erschlossen, die in Teilen auch Bestandteil des Geltungsbereiches ist.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung durch Schaffung einer kleinen Erschließungsstraße (*Planstraße A*) mit Wendeanlage. Weitergehende Erschließungsanlagen sollen durch die Investoren entsprechend ihren Bedürfnissen geschaffen werden.

Entlang der Straße Am Karrenberg verläuft der regionale Radweg Polenz Rückersdorf.

3.6 ALTLASTEN / ALTSTANDORTE

Das Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) Nr. 87 227 107 unter der Bezeichnung „Milchviehanlage“ und hier als Teilfläche 001 "Milchviehanlage Tankstelle / Werkstatt" mit Handlungsbedarf Erkunden erfasst.

Aufgrund der bekannten Altlastensituation *wurde in Verbindung mit der Baugrunduntersuchung eine* Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Diese wurde im Umweltbericht ausgewertet und diesem als Anlage 3 dem Umweltbericht beigelegt.

Nach nochmaliger Sichtung ist aufgefallen, dass auch Flurstück 453 der Gemarkung Polenz als Altablagerung (M) 87127408 unter der Bezeichnung "M westlich Milchviehanlage" erfasst ist. Bei bisherigen Untersuchungen (OU) konnten die Ablagerungen jedoch nicht aufgefunden werden.

Auch bei weiteren Recherchen konnten keine verfüllten Gruben für das jetzt geplante Gebiet festgestellt werden. Der Handlungsbedarf im SALKA ist deshalb aktuell mit "Ausscheiden" angegeben.

Sollte bei Aushub des Regenrückhaltebeckens (RRB) wider Erwarten Deponiegut angetroffen werden, ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde (LRA SOE, Referat ABA) zu informieren, das Deponiegut ordnungsgemäß zu entsorgen und das RRB gedichtet anzulegen. Alle Maßnahmen sind in diesem Fall zu dokumentieren (Lageplan, Zusammenstellung entsorgter Stoffe, Liefermaterialien, Darstellung der Abdichtung, Probenahmen- und Analysenprotokolle etc.) und unaufgefordert bei der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

4. PLANUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

Die Stadt Neustadt in Sachsen hat sich zur Beseitigung der seit ca. 30 Jahren nicht mehr genutzten Landwirtschaftsbrache ehemalige Milchviehanlage entschlossen.

Das Plangebiet soll neu geordnet, der wesentliche Teil der Gebäude und alle Flächenbefestigungen abgebrochen und überwiegende Teile des Standortes altlastentechnisch für eine gewerbliche Nutzung saniert werden.

Die bestehende Geländeterrassierung soll im Wesentlichen beibehalten werden. Dabei werden die begrünten Böschungen als Abstands- bzw. Trenngrün erhalten.

In günstiger Verkehrsanbindung zu den Ortslagen Polenz und Neustadt in Sachsen besteht hier die Möglichkeit Betriebe anzusiedeln, die hinsichtlich der Lärmemission etwas intensiver sein dürfen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Wohnnutzungen vorhanden.

Zur Vermeidung von Konflikten und gemäß der Forderung des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung der Bericht Nr. 22-4809/01 zur Emissionskontingentierung vom 11.04.2023 erarbeitet.

Dabei wurden für die Quartiere GE 1 bis GE 3 flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt.

Für die Teile des bestehenden Bebauungsplanes, die mit Leitungsrechten überplant sind und die kleine Gewerbeflächen an der Staatsstraße erfolgt keine Regelung. Der Bericht wird als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Mit einer Emissions-Kontingentierung der Bauflächen nach DIN 45691 in Form der Festlegung maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel kann ein ausreichender Schallimmissionsschutz nach DIN 18005 / TA Lärm im Umfeld des B-Plangebietes gewährleistet werden.

Die Emissionskontingente (ohne Zusatzkontingente) sichern die Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an den Immissionsorten um mindestens 6 dB. Die Ermittlung einer tatsächlichen gewerblichen Vorbelastung durch bereits bestehende gewerblich genutzte bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen kann damit entfallen.

Der unmittelbar angrenzende rechtskräftige B-Plan „ehemalige Milchviehanlage, Teile A und B“, der keine Kontingentierung enthält, sichert, dass mit der durchgeführten (vollständigen) Kontingentierung insgesamt dennoch keine unzulässigen Beschränkungen für Gewerbeansiedlungen aufgestellt werden.

Zulässig im Gebiet sind vor allem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, entsprechend § 8 der BauNVO.

Von den zulässigen Ansiedlungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber, sowie Vergnügungsstätten ausgenommen.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen dient der uneingeschränkten Gewerbeentwicklung.
Betriebe oder Betreiber die der Störfallverordnung (12.BImSchV) unterliegen, werden ausgeschlossen.

4.2. BEBAUUNG UND GESTALTUNG

Zielstellung ist eine Planung, in der möglichst wenige Einschränkungen für eine Gewerbeansiedlung festgeschrieben werden.

So wird in den einzelnen Baufeldern eine Bebauung entsprechend den Vorgaben der BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgeschöpft.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind mit **16** m im östlichen Teil des Plangebiets, sowie 12 m im mittleren und **5** m im westlichen Bereich festgesetzt.

Für die Gebäudegestaltung wird lediglich die max. Gesamtlänge mit 175 m vorgeschrieben. Das entspricht der möglichen Baufeldausdehnung im östlichen Bereich.

An bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gibt es Regelungen zu Werbeanlagen und zum Ausschluss von glänzenden Materialien um Blendwirkungen für das Umfeld auszuschließen.

Für die Flächenbefestigung gilt hier aufgrund der Vornutzung einen hohen Versiegelungsgrad zuzulassen.

Im Bereich der Bauflächen GE 1a und GE 1b wird der Bereich des vorhandenen Parkplatzes von der Bebauung mit Gebäuden ausgenommen um 3 Eichen als landschaftsgestaltendes wertvolles Element zu erhalten.

4.3 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die innere Erschließung des Baugebietes soll durch Anlage einer Planstraße A mit Wendeanlage erreicht werden.

Die neuen Verkehrsanlagen sind so auszulegen, dass LKW sich begegnen und wenden können.

Als zentrale Erschließungsachse dient die Straße Am Karrenberg, die im Bereich der Hochsilos vorgesehen ist.

Der Gewerbebereich zwischen Staatsstraße S159 und Planstraße A darf nur von der Planstraße A erschlossen werden. Entlang der Gemeindestraße „Am Karrenberg“ wurde aus Sicherheitsgründen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Die öffentlichen Erschließungsflächen sollen auch der Aufnahme neuer Medientrassen dienen.

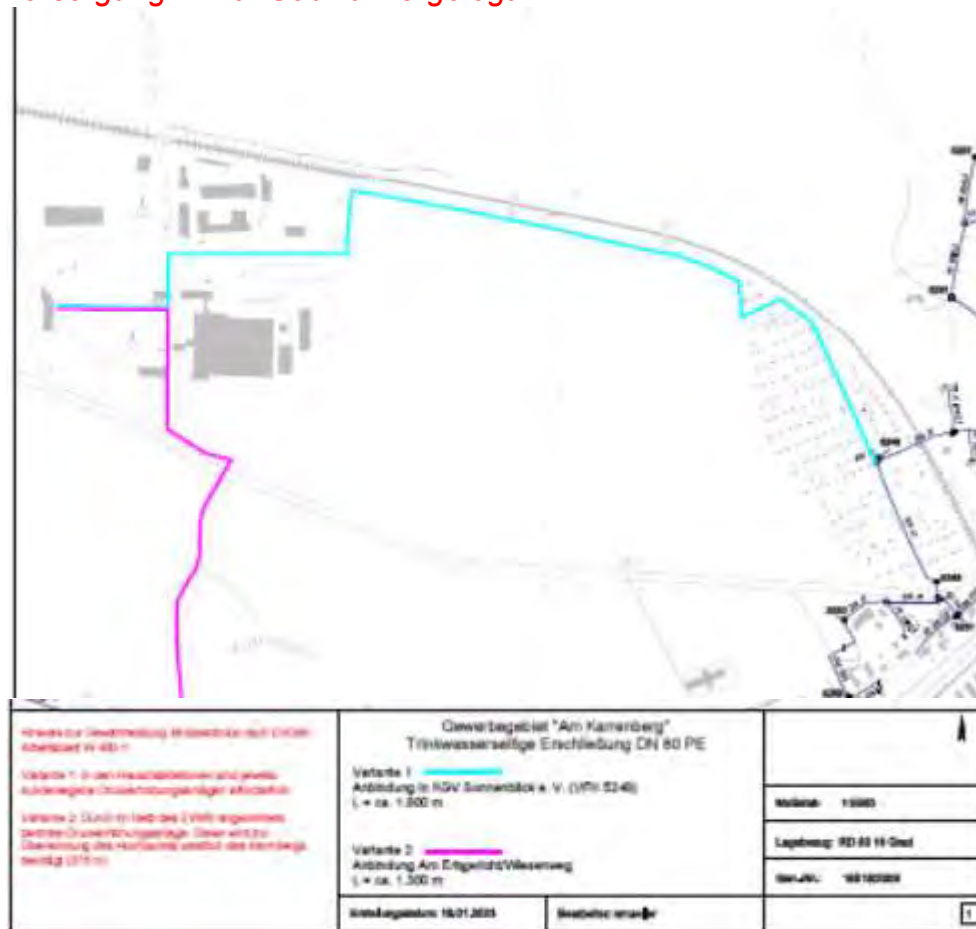
4.4 VER- UND ENTSORGUNG

4.4.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung *kann über eine Trinkwasserleitung (DN 80), die aus dem Stadtgebiet von Neustadt in Sachsen am Ortseingang Polenz parallel zur Bahntrasse über die Landwirtschaftsflächen geführt wird, gesichert werden.*

Dazu wurde das Leitungsrecht 2 entlang der nördlichen Gewerbefläche vorgesehen.

Eine entsprechende Grobplanung wurde durch den Zweckverband Wasserversorgung Pirna /Sebnitz vorgelegt.



Email vom 19.01.2023 Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz

Die zu berücksichtigenden Trinkwasserliefermengen, die Dimensionierung der Trinkwasserleitung sowie der Trassenverlauf müssen im weiteren Verlauf detaillierter abgestimmt werden. Zur Realisierung sind die Genehmigungen der Grundstückseigentümer, sowie die Eintragung einer Dienstbarkeit zwingend erforderlich.

Neu verlegte Trinkwasserleitungen und auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung erforderlichen TW-Versorgungsleitungen müssen durch das Gesundheitsamt abschnittsweise freigegeben werden.

Im Plangebiet sind keine dezentralen TW-Anlagen (Brunnen) bekannt.

4.4.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Das gesamte Plangebiet ist *bisher* abwassertechnisch nicht erschlossen.

Die Bauwilligen haben dezentrale Abwasseranlagen oder abflusslose Gruben nach dem Stand der Technik zu errichten. Die Ableitung des gereinigten Schmutzwassers von vollbiologischen Kleinkläranlagen kann durch Versickerung im Grundstück oder durch Einleitung in den Loßbach erfolgen. Die Einleitung von gereinigtem Schmutzwasser im Nebenschluss zum Regenwasserkanal in den Loßbach bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist

durch die Stadt Neustadt, als Betreiber der öffentlichen Kanalisation, in Verbindung mit der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei Anfall von Produktionsabwasser fordert die Untere Wasserbehörde einen Anschluss an die Kläranlage Polenz des Eigenbetriebes Abwasser.

Die Ableitung von „gewerblichen und/oder industriellen Abwässern als auch gewerblich belastetem Niederschlagswasser“ (z. B. von Umschlagflächen) darf nicht in den Loßbach erfolgen.

Die Ansiedlung von Unternehmen mit Anfall von Produktionsabwässern bedarf der vorherigen Genehmigung des Eigenbetriebes Abwasserversorgung der Stadt Neustadt in Sachsen (§ 13 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung).

4.4.3 REGENWASSERENTSORGUNG, -VERSICKERUNG UND -RÜCKHALTUNG

Die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist über ein neu zu errichtendes System in Richtung Loßbach zu führen.

Die bisherige Regenwasserableitung wird nicht weiter genutzt, die Einleitstelle im Bereich des Flurstücks Nr. 445/14 bleibt den östlichen Bauflächen, vorwiegend im Teil B und Verkehrsflächen vorenthalten.

Das in Teil C anfallende Niederschlagswasser wird über eine RW-Ableitung dem Loßbach zugeführt. Dies ist über eine neu zu errichtende Einleitstelle im Flurstück Nr. 453 zu vollziehen.

Um ein Regenrückhaltebecken ohne Dauerstau einzuordnen wurden Teile des Flurstück Nr. 453 in den Geltungsbereich einbezogen. Das sichert einen Drosselabfluss von 15 l/s/ha und die Rückhaltung für ein 10-jähriges Regenereignis für das Plangebiet.

Die Bemessung der Größe des Regenrückhaltebeckens wurde durch die Stadt Neustadt geprüft. Ausreichend wäre die Bemessung für ein 5-jähriges Regenereignis.

Auf Grund der bekannten Schäden oberhalb der Mündung in die Polenz in der Ortslage Polenz wurde das höhere Schutzziel eines 10-jährigen Regenereignisses gewählt um den Schutz der Unterlieger besser zu gewährleisten.

Für Bau und Betrieb eines Regenrückhaltebeckens ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 55 Sächsisches Wassergesetz zu beantragen. Für die Einleitung des Regenwassers aus dem RRB in den Loßbach (Gewässerbenutzung) bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser von Gebäuden und Verkehrsflächen wurden mit dem Bau der Milchviehanlage nicht realisiert und bestehen somit nicht.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse und der Eignung des Untergrundes für die Errichtung von Anlagen zur Versickerung wurde für das B-Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt. Dazu wurden auf dem Gelände der ehem. Milchviehanlage elf Kleinrammbohrungen durchgeführt, die auf drei Achsen (A, B, C) mit Ost-West-Ausdehnung verteilt wurden. In der südlichen

Achse A steht oberflächennah der Zersatzhorizont des granitischen Grundgebirges an. In den Schnitten B und C nimmt die Mächtigkeit der Auffüllungen in Richtung Norden deutlich zu. Unter den meist schluffigen Auffüllungen wurden Aue- und Gehängelehme erkundet, unter denen der Granodiorit-Zersatz in Tiefen von bis zu 5 m ansteht.

In Abhängigkeit des Durchlässigkeitsbeiwertes kommt für die Versickerung von Niederschlagswasser am Untersuchungsstandort nur der Granodiorit-Zersatz in Frage. Der Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert für die Zersatzschicht wird im Gutachten mit $3,12 \times 10^{-6}$ m/s angegeben. Damit liegt die Wasserdurchlässigkeit im unteren Grenzbereich, für den eine Versickerung überhaupt möglich ist. Flächen- und Muldenversickerungen sind bei diesen geringen Durchlässigkeiten nicht möglich. Alternative Rigolen- und Schachtversickerungen liegen im Grenzbereich und würden unverhältnismäßig große Anlagen mit sehr viel Bodenaustausch erfordern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird für die Böschungsflächen südlich der Gewerbeflächen beibehalten. Dafür wird am Böschungsfuß eine Versickerungsmulde erhalten bzw. wiederhergestellt (siehe Ziffer 7.1 der Textlichen Festsetzungen).

4.4.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung *kann über eine Trinkwasserleitung (DN 80) die aus dem Stadtgebiet von Neustadt in Sachsen am Ortseingang Polenz parallel zur Bahntrasse geführt wird, gesichert werden.*

Zur Absicherung der Löschwasserversorgung wird die Errichtung einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 192 m³ *im Bereich des Wendehammers der Planstraße A festgelegt.*

Damit ist der öffentliche Zugang gewährleistet.

4.4.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Das Baugebiet ist über die vorhandene Trafostation im Bereich der Betonmischanlage, nördlich des Plangebietes aus erschließbar.

Bisher sind im Plangebiet nur Hausanschlussleitungen zum Küchenstudio und zu den ehemaligen Gewerbebetrieben im östlichen Bereich vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die komplette Elektroerschließung neu zu verlegen ist.

Im Bereich um das Flurstück Nr. 897/5 wurde eine zentrale Leitungszone festgelegt. Bei Bedarf kann hier eine Bündelung erfolgen.

Die Festlegung der Größenordnung ist erst nach Bekanntwerden der ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe möglich.

Im Bereich der Planstraße A sind Medientrassen vorgesehen.

Generell sind bei der Errichtung von Bauwerken folgende seitliche Mindestabstände zu den Energieanlagen einzuhalten:

- zu Bauobjekten 1,0 m

Der Abstand zum Kabel bei Maschinen muss mind. 30 cm betragen. Es ist eine Überdeckung von 60 cm zu gewährleisten. Zur Ermittlung der Verlegetiefe sind Suchschachtungen mittels Querschlägen durchzuführen.

Die Kabel dürfen nicht überbaut bzw. überschüttet werden.

Eine Veränderung von Höhenlagen ist nicht gestattet.

Im *gesamte Bereich der Kabelanlagen* ist Handschachtung *erforderlich*.

*Der vorhandene Hausanschlusskasten ist vor Beschädigung zu schützen.
Die ständige Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.*

Zu beachten sind vorhandene Hausanschlüsse.

Bei Strauch- bzw. Baumpflanzungen ist der Abstand zu den Kabelanlagen gemessen vom Zuwachs des äußeren Wurzelbereiches mit mindestens 2,5 m zu gewährleisten.

Gegebenenfalls sind Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen.

*Bei Unterschreitung des Mindestabstandes muss der erforderliche Schutz der vorhandenen Kabel gesondert bei SachsenNetze HS.HD GmbH in der Region Heidenau, Hauptstraße 110, 01809 Heidenau beantragt werden.
Ansprechpartner während der Bauphase ist Herr Ullrich, Tel.: +49351 5630-21284.*

*Eventuell erforderliche Umverlegungen, Verrohrungen oder Schutzrohrverlängerungen von vorhandenen Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH sind separat und rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, zu beantragen und werden auf Kosten des Antragstellers projektiert und realisiert.
Ansprechpartner hierzu ist Herr Nobleaux, Tel.: +49351 5630- 21209.*

Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.

Die Bereitstellung bzw. die Mitbenutzung von Leitungstrassen ist zu sichern. Die Bereitstellung der Elektroenergie kann im Rahmen der Standorterschließung durch das Versorgungsunternehmen für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude z.B. Wärmepumpen abgesichert werden.

Darüber hinausgehender Bedarf ist durch die anzusiedelnden Betriebe mit dem Versorger in Eigenregie zu regeln.

4.4.6 GASVERSORGUNG

Das Gebiet verfügt bisher über keinen Gasanschluss.

Seitens des Versorgers gibt es zurzeit keine Bemühungen das Gebiet an die Gasversorgung anzubinden.

4.4.7 FERNMELDEANLAGEN

*Vier Kabel der Deutschen Telekom queren das Gebiet von Nord nach Süd.
Drei verlaufen fast parallel, ein weiteres verläuft im Bogen im Bereich des Flurstückes Nr. 425/1. Dieses ist nach Möglichkeit in das Leitungsrecht 1 zu verlegen.*

Wir gehen davon aus, dass Fernmeldekabel bei Bedarf im Medienstreifen der Planstraße A mit verlegt werden können.

Die innere Erschließung ist mit dem Versorgungsunternehmen noch abzustimmen.

Die Mitbenutzung von öffentlichen und privaten Wegen und die Eintragung von Leitungsrechten zu Gunsten der Deutschen Telekom ist zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Ein entsprechender Antrag ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn beim Versorgungsunternehmen zu stellen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationsanlagen vermieden werden.

Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Gewerbegebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen mitverlegt werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH beantragt sicherzustellen:

- dass in allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt "Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle" festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinien.*
- dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden.*
- Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu den Anlagen der Telekom den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4.*
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;*
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;*
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*

4.4.8. MÜLLENTSORGUNG

Die Entsorgung des anfallenden Mülls wird gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge unter Verantwortung des Zweckverbandes „Abfallentsorgung Oberes Elbtal“ (ZAOE) durch ein Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

Für Abfallbehälter sind befestigte Flächen und Zufahrtswege vorzusehen und so anzulegen, dass sie den Bedingungen der Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) und den Bestimmungen der Berufsgenossenschaft der Müllwerker entsprechen. 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 Schadlosgkeit 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 von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

4.4.9 WERTSTOFFERFASSUNG

Die Entsorgung erfolgt ebenfalls unter Verantwortung des ZAOE durch Entsorgungsunternehmen.

4.5 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Für das Gebiet der ehemaligen Milchviehanlage liegt eine historische Erkundung mit der Erfassungsnummer 0412.15.23 – 1007 vor. Auf Anfrage liegt aktuell eine Antwort der Unteren Bodenschutzbehörde vom 22.04.2022 vor, diese wird wie folgend auszugsweise zitiert:

„Das B-Plangebiet (außer Flurstücke 453) ist im SALKA unter der AKZ 87227107 und der Bezeichnung „Milchviehanlage“ und hier als Teilfläche 001 „Milchviehanlage Tankstelle/Werkstatt“ mit Handlungsbedarf Erkunden erfasst. (...)

Im Detail werden altlasten-/bodenschutzseitig empfohlen:

- Recherche der Vornutzung (alte HE, ggfs. weitere Zeitzeugen, Ortsbegehung, alte Betriebsunterlagen...), insbesondere Recherche zur Tankstelle (Lage der Tanks, Zapfsäule etc.)
- Kartenrecherche (Geologische, hydrogeologische Karten, Sachsenatlas mit alter Topografie, ...), ggfs. alte Rinnen (Wasserführung) recherchieren
- Ortsbegehung und (orientierende) Erkundung mittels Bohrung an 3-4 Hotspots (z.B. Notstromgebäude/Tankstelle, alte Kfz-Werkstatt/Futterhaus, Fasslager, Desinfektionsmittellager - Entscheidung anhand Vorrecherchen Gutachter) aber auch auf der Fläche verteilt, um zu ermitteln, ob flächendeckende Belastungen vorliegen, wie der Baugrund beschaffen ist und ob es ggfs. belastete Auffüllungen unter den Bauwerken gibt (Blickrichtung Entsorgung oder mögliche Umlagerung). Parameterseitig sollte der Gutachter ggfs. diese nochmal mit der Behörde abstimmen und die betroffenen branchenbezogenen Merkblätter 4, 11, 17 (<https://www.boden.sachsen.de/branchenbezogene-merkblaetter-17149.html>) verwenden. Auffüllungen sollten nach LAGA, TR Boden untersucht werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung *sind in das Baugrund- und Altlastengutachten des Büros IFG vom 28.02.2023 (Anlage 3 des Umweltberichtes) eingeflossen. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind siehe Ziffer 11 der Textlichen Festsetzungen hier eingeflossen.*

ALTLASTENSEITIGE BAUBEGLEITUNG

Im Rahmen der Rückbauarbeiten ist eine umwelttechnische Baubegleitung zur Begutachtung der freigelegten Bodenoberflächen zu veranlassen. Auffällige Bereiche sind in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen und ggf. zu sanieren/ zu sichern. Der Eintrag von Schadstoffen aus der ungesättigten Bodenzone über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser ist auszuschließen.

Aus Vorsorgegründen ist nach Abschluss der Rückbau- und Entsiegelungsarbeiten die Durchführung einer flächenhaften Untersuchung hinsichtlich des möglichen Direktkontaktes Boden – Mensch auf unbefestigten Flächen der Gewerbegrundstücke vorzunehmen.

4.6 BELANGE DER DEUTSCHEN BAHN

Die Belange der Bahn werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Das Unternehmen weist vorsorglich auf Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hin.

4.7 RADONSCHUTZ

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Der Bebauungsplan befindet sich in keinem Radonvorsorgegebiet.

Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

In der Broschüre "Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten" (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz zur Verfügung.

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

4.8 HINWEISE VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

4.8.1 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE

FEUERWEHRWESEN / BRANDSCHUTZ

Ergibt sich im Zuge der geplanten Baumaßnahme eine Nichtbefahrbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen, sind die jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen, deren Feuerwehren sowie die "Integrierte Regionalleitstelle Dresden" rechtzeitig schriftlich zu informieren. Umleitungen sind eindeutig auszuschildern.

Flächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst, insbesondere Zufahrten und Aufstellflächen, wie auch Löschwasserentnahmestellen und deren Zufahrtswege sind für den Gefahrenfall für die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ständig frei zu halten.

RETTUNGSWESEN:

Bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen und anderen Maßnahmen (z. B. Erstellung von Hausanschlüssen) die Verkehrsführung betreffend ist darauf zu achten, dass der Rettungsdienst an seinem Einsatzauftrag nicht behindert wird. Das heißt, dass die hinter der geplanten Maßnahme gelegene Bebauung vom Rettungsdienst im Notfall immer erreicht werden sollte.

Wenn dies nicht gewährleistet werden kann, ist eine Umleitung für Rettungsdienstfahrzeuge so auszuweisen, dass die Verlängerung der Fahrzeit so gering wie möglich gehalten wird. Dies gilt auch, wenn ein Weg zu Fuß zurückgelegt werden muss.

Da es sich bei den genannten Straßen teilweise um Seitenstraßen mit viel Bebauung handelt, möchten wir darauf hinweisen, dass lange Sperrungen zu langen Fußwegen und damit zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen im Einsatzfall für den Rettungsdienst führen können. Somit sollten Sperrung so gestaltet sein, dass der Rettungsdienst im Einsatzfall so nah wie möglich an die hinter der Sperrung gelegene Bebauung fahren kann, um Verzögerungen zu vermeiden oder zumindest zeitlich zu begrenzen.

4.8.2 SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE

Baugrundnacherkundungen

Für den nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes ergäbe sich laut Aussage des Baugrundgutachters aufgrund der anthropogen veränderten Oberflächensituation ein erhöhtes Baugrund-Risiko. Es sei mit über das übliche Maß hinausgehenden Aufwänden für Gebäudegründungen zu rechnen (Tiefgründungen, Baugrundverbesserungen).

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hält es dringend für fachlich notwendig, für planungssichere Gründungslösungen in einem nächsten Planungsschritt die im Gutachten empfohlenen Nacherkundungen durchzuführen.

Standsicherheitsnachweis

Für eine eventuelle Bebauung der nördlich gelegenen 6 m bis 8 m hohen Böschung / Böschungsschulter zur Querstraße Am Karrenberg wird auf die Notwendigkeit eines rechnerischen Standsicherheitsnachweises nach DIN 4084 hingewiesen.

Versickerung

Die Versickerung des auf der südlichen Böschung anfallenden Niederschlagswassers ist v.a. hinsichtlich der dadurch potenziell bedingten Instabilitäten und Standsicherheitsdefizite durch einen geotechnischen Gutachter untersuchen und bewerten zu lassen.

Außerdem wird für die Bemessung von Versickerungsanlagen eine genauere Untersuchung der Schicht 6 (Granodioritzersatz) am konkreten Standort der Versickerungsanlage sowie die Durchführung eines Versickerungsversuches empfohlen (Doppelringinfiltrometer nach DIN 19687-7 im Baggerschurf).

Sollte in den weiteren Planungsschritten an der Errichtung von Versickerungsanlagen festgehalten werden, so ist die Versickerungsfähigkeit nicht ausschließlich an Hand von Durchlässigkeitsbeiwerten aus Siebkurven, sondern an Hand von ortskonkreten Versickerungsversuchen nach DWA A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. aus Hennef vom April 2005 vorgenommen werden.

Baugrund

Für standortkonkrete Hochbaumaßnahmen ergibt sich die Notwendigkeit von Baugrund-Nachuntersuchungen nach DIN 4020/ Eurocode 7 und die Einordnung der Maßnahmen in eine geotechnische Kategorie.

Aufgrund der insbesondere im Nordteil festgestellten Baugrundschwierigkeiten wird im Rahmen der Bauausführung für alle Erdbau- und Gründungsmaßnahmen eine geotechnische Baubegleitung durch ein Baugrundingenieurbüro empfohlen. Im Zuge der Bauausführung sollten die Baugrundverhältnisse auf Übereinstimmung mit der zugrundeliegenden Baugrunderkundung

und Gründungsempfehlung verantwortlich geprüft und die Gründungssohlen zum Überbauen freigegeben werden.

4.8.3 SACHSENGIGABIT GMBH

Folgende Abstände zu den Informationstechnikanlagen (HDPE-Rohre mit Glasfaserleitungen, Fernmeldekabel, Stromkabel) sind einzuhalten: Parallelführung >0,2 m, Kreuzungen und Engstellen (nach Abstimmung) >0,2 m. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder - Aufschüttung nicht verändert werden.

Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Umverlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen an diesen Anlagen notwendig werden, so führen wir diese im Auftrag und zu Lasten Ihres Auftraggebers aus.

Notwendig werdende Umverlegungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich der SachsenGigaBit GmbH Friedrich-List-Platz 2, 01069 Dresden anzuzeigen.

5. NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

Die Belange der Grünordnung wurden im Umweltbericht unter Ziffer 5 umfangreich dokumentiert.

Die wesentlichen Maßnahmen des Umweltberichts wurden in die Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 12 übernommen und begründet. Es wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes Ziffer 5 ff. verwiesen.

Auf die Wiederholung der unter Ziffer 12 der Textlichen Festsetzungen benannten Maßnahmen wird an dieser Stelle verzichtet.

6. STATISTIK FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m ²	%
Gewerbegebiet	73.515	59,4
Grünfläche (privat)	28.566	23,1
<i>Grünfläche zur Entwicklung Natur und Landschaft</i>	6.432	5,2
<i>Regenrückhaltung</i>	3.569	2,9
Landwirtschaftsfläche	4.438	3,6
Verkehrsfläche	6.830	5,5
<i>Überplanung GE Teil A + B</i>	350	0,3
Gesamt	123.700	100,0

7. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

	Datum
– Aufstellungsbeschluss Nr. SR-22-238 zum Bebauungsplan	16.03.22
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Neustädter Anzeiger Nr. 06 vom	25.03.22
– Bestätigung des Vorentwurfs zum B-Plan im Stadtrat Beschluss Nr. SR-22-256	13.07.22
– frühzeitige Anhörung TÖB	18.07.22
– frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Neustädter Anzeiger Nr. 16 vom	29.07.22
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	08.08.22
bis	23.08.22
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	18.07.22
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger zum Vorentwurf durch den Stadtrat Beschluss Nr. SR-23-283	24.05.23
– Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Beschluss Nr. SR-23-284	24.05.23
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	25.05.23
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Neustädter Anzeiger Nr. 11	02.06.23
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	12.06.23
bis	14.07.23
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger durch den Stadtrat Beschluss Nr. SR-23-338	20.09.23
– Feststellung des 2. Entwurfs und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Beschluss Nr. SR 23-339	20.09.23
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	21.09.23
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Neustädter Anzeiger Nr. 19	22.09.23
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	02.10.23
bis	17.10.23
– Feststellung des 3. Entwurfs und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Beschluss Nr. SR-23-357	23.11.23
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	30.11.23
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Neustädter Anzeiger Nr. 24	01.12.23
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	11.12.23
bis	12.01.24
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger durch den Stadtrat Beschluss Nr. SR-24-370	20.03.24

- Satzungsbeschluss durch den Stadtrat Nr. *SR-24-371*
- Mitteilung über die Abwägung
- *Anzeige des Satzungsbeschlusses Nr.beim Landratsamt
Sächsische Schweiz / Osterzgebirge* vom
- Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung
- Der Bebauungsplan ist seit dem
rechtsverbindlich.

20.03.24

Peter Mühle
Bürgermeister

Anlagen:

- 1 - Übersichtsplan
- 2 - *Bericht Nr. 22-4809 Emissionskontingentierung CDF Schallschutz Consulting
D. Friedemann vom 11.04.2023*
- 3 *Telefonnotiz zur Abstimmung mit der UNB vom 17.10.2023*



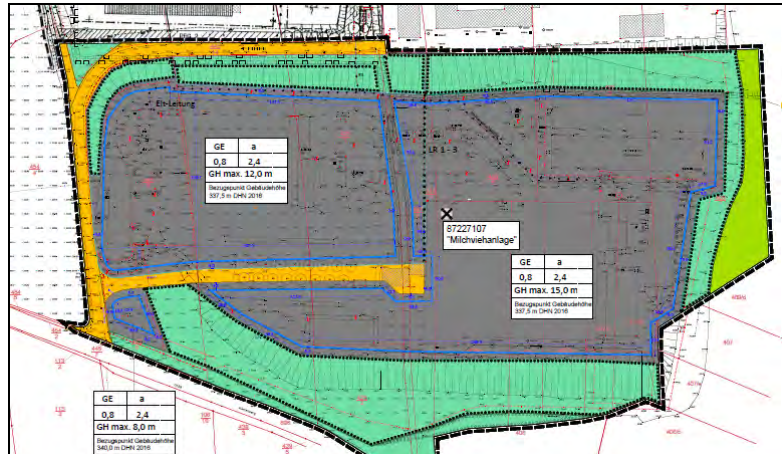
Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1/1

Bericht Nr. 22-4809 / 01**Bebauungsplan Neustadt in Sachsen, OT Polenz****"Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C"****Emissionskontingentierung**

Stand: 11.04.2023



Bearbeitet von Dipl.-Ing. D. Friedemann

für

Industriecenter Neustadt GmbH
 Obergraben 1
 01844 Neustadt i. Sachsen

1. Zusammenfassung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C" in Neustadt in Sachsen, OT Polenz wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Diese beinhaltet für die Bauflächen eine Emissionskontingentierung mit folgendem Ergebnis.

Mit einer Emissions-Kontingentierung der Bauflächen nach DIN 45691 in Form der Festlegung maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von:

Teilfläche Nr.	ca. Größe in m ²	Emissionskontingent (flächenbezogener Schallleistungspegel) LEK in dB(A)	
		tags	nachts
GE 1a	13.830	68	53
GE 1b	9.300	67	52
GE 2a	14.620	70	55
GE 2b	19.860	70	55
GE 3	4.880	71	56

kann ein ausreichender Schallimmissionsschutz nach DIN 18005 / TA Lärm im Umfeld des B-Plangebietes gewährleistet werden.

Die Emissionskontingente (ohne Zusatzkontingente) sichern die Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an den Immissionsorten um mindestens 6 dB. Die Ermittlung einer tatsächlichen gewerblichen Vorbelastung durch bereits bestehende gewerblich genutzte bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen kann damit entfallen.

Der unmittelbar angrenzende rechtskräftige B-Plan „ehemalige Milchviehanlage, Teil A und B“, der keine Kontingentierung enthält, sichert, dass mit der durchgeführten (vollständigen) Kontingentierung insgesamt dennoch keine unzulässigen Beschränkungen für Gewerbeansiedlungen aufgestellt werden.

Der Bericht enthält 23 Seiten (inkl. 5 Anhänge).

Dresden, den 11.04.2023

cdf Schallschutz



Dipl.-Ing. Dieter Friedemann



Dipl.-Ing. L. Wiedemann

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zusammenfassung	2
2. Situation und Aufgabenstellung	4
3. Beurteilungsgrundlagen	5
3.1. Schalltechnische Orientierungswerte Gewerbe	5
3.2. Immissionsorte und Gebietseinstufung	6
3.3. Schallimmissionsberechnung Gewerbelärm (Ermittlung Vorbelastung)	7
3.4. Schallausbreitungsrechnung zur Emissionskontingentierung	9
3.5. Emissionskontingente für Gewerbeflächen	9
4. Vorbelastung	11
5. Geräuschkontingentierung "Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C"	12
5.1. Ergebnisse der Kontingentierung	12
5.2. Anwendung im Genehmigungsverfahren	13
6. Normen und Literatur	14
7. Anhänge	15
Anhang 1 B-Plan "Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C"	16
Anhang 2 Vorbelastung	17
Anhang 3 Flächennutzungsplan	18
Anhang 4 Lageplan des Rechenmodells	19
Anhang 5 Ergebnisse Geräuschkontingentierung	20

2. Situation und Aufgabenstellung

Die Stadt Neustadt in Sachsen, OT Polenz plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C" (Entwurf im Anhang 1). Es ist dazu für die Baufläche eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 [8] vorzunehmen.

Bauherr/Auftraggeber des Vorhabens ist die Industriecenter Neustadt GmbH, Obergraben 1 in 01844 Neustadt i. Sachsen. Die Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro kommunalPLAN, Heinrich-Hertz-Str 1 ebenfalls in 01844 Neustadt i. Sachsen.

In der Emissionskontingentierung werden einzelnen Bauflächen „Lärmkontingente“ in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln zugewiesen. Damit wird zum einen festgelegt, welchen Geräuschanteil eine einzelne Baufläche einhalten muss. Zum anderen wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [4] Gewerbe an der schutzwürdigen Bebauung als Summe aller Gewerbeflächen eingehalten werden.

Für die B-Planfläche sind Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz zu erarbeiten.

Die Vorgehensweise, die Ausgangsdaten und die Ergebnisse der Untersuchung sind in einem Bericht darzustellen.

3. Beurteilungsgrundlagen

3.1. Schalltechnische Orientierungswerte Gewerbe

Die DIN 18005 [4] dient der Bewertung der Schallimmission für die städtebauliche Planung. Die angegebenen Orientierungswerte stellen Zielvorgaben dar.

Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Geräuschen (öffentlicher Verkehr, gewerbliche Anlagen, ...) werden jeweils für sich mit den Orientierungswerten verglichen.

Die Einhaltung folgender Orientierungswerte für Gewerbe wird empfohlen, um Eigenart bzw. Erwartung an einen angemessenen Lärmschutz des jeweiligen Gebietes zu erfüllen:

Tab. 1 Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Gewerbe (Auszug)

	Gebietseinstufung	Orientierungswerte für Gewerbe	
		Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
a)	Reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Feriengebiete	50	35
b)	Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete	55	40
c)	Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
d)	Besondere Wohngebiete	60	40
e)	Dorfgebiete, Mischgebiete	60	45
f)	Kerngebiete, Gewerbegebiete	65	50

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags 06:00 - 22:00 Uhr

nachts 22:00 - 06:00 Uhr

Nach der DIN 18005 [4] sind die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach der TA Lärm [2] in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 [6] zu berechnen.

In der TA Lärm werden differenziert nach der Lage der Immissionsorte sowie in Abhängigkeit von der Gebietseinstufung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) [3] und der zeitlichen Zuordnung „Tag/Nacht“ Immissionsrichtwerte (IRW) festgelegt, die weitestgehend (Ausnahme bei Gebietseinstufung als Kerngebiet) den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 entsprechen.

3.2. Immissionsorte und Gebietseinstufung

Für die Beurteilung der Schallimmissions-Situation werden die nachfolgenden charakteristischen Immissionsorte betrachtet (Lageplan im Anhang 4):

Tab. 2 Immissionsorte (vorhandene schutzbedürftige Nutzungen)

Nr.	Immissionsort Bezeichnung	Gebietsnutzung	Orientierungswert	
			Tag	Nacht
01	Am Hartpappenwerk 11	WA	55	40
02	Am Wasserberg 31	WA	55	40
03	KG „Sonnenblick“	Kleingartengebiet	55	55
04	Polenztalstraße 42a	WA	55	40
05	Rückersdorfer Weg 10	WA	55	40

Die Gebietseinstufung des Umfeldes erfolgte, da im Untersuchungsbereich (außer dem unmittelbar angrenzenden B-Plan, „ehemalige Milchviehanlage, Teil A und B“ [12]) keine Bebauungspläne vorhanden sind, nach den tatsächlichen Nutzungen.

Danach werden die Immissionsorte der umliegenden Wohnstandorte (im teilweisen Widerspruch zum Flächennutzungsplan, Auszug siehe Anhang 3) als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die Gartenanlage „Sonnenblick“ als Kleingartenanlage (SK) eingestuft.

Die Lage der Immissionsorte kann dem Rechenmodell im Anhang 4 entnommen werden.

3.3. Schallimmissionsberechnung Gewerbelärm (Ermittlung Vorbelastung)

Die Berechnung des von einer Geräuschquelle mit einer gegebenen Schallleistung L_{WA} an einem Immissionsort verursachten A-bewerteten energieäquivalenten Langzeit-Mittelungspegels $L_{AT(LT)}$ erfolgt nach der Norm DIN ISO 9613, Teil 2 [6]. In der Schallausbreitungsrechnung werden neben der Pegeldämpfung aufgrund der geometrischen Schallausbreitung weitere Dämpfungsglieder wie Luftabsorption, Bodendämpfung, Abschirmung und Meteorologiekorrektur berücksichtigt („detaillierte Schallimmissionsprognose“).

Die Schallimmissionsprognose erfolgt nach folgender Formel:

$$L_{AT(LT)} = L_{WA} - D_C - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc} - C_{met} \text{ in dB}$$

mit :

- $L_{AT(LT)}$ - Langzeit-Mittelungspegel
- L_{WA} - Schallleistungspegel der Quelle/Anlage
- D_C - Richtwirkungsmaß
- A_{div} - Dämpfung durch geometrische Schallausbreitung
- A_{atm} - Dämpfung durch Luftabsorption
- A_{gr} - Dämpfung durch Bodeneffekt
- A_{bar} - Dämpfung durch Abschirmung
- A_{misc} - weitere Effekte
- C_{met} - Meteorologiekorrektur

Die Berechnung kann frequenzabhängig mit Terz- oder Oktavband-Schallleistungspegeln oder für eine mittlere Frequenz mit Gesamtpegeln erfolgen.

Wirken mehrere Geräuschquellen auf den Immissionsort, so werden die Teilimmissionspegel L_i energetisch zum Gesamtimmissionspegel L_{ges} addiert.

$$L_{ges} = 10 \log \sum 10^{0,1L_i} \text{ in dB}$$

Der Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten wird anhand eines nach der Norm DIN 45645, Teil 1 [7] berechneten Beurteilungspegels geführt. Der Beurteilungspegel L_r ist ein Maß für die in der Beurteilungszeit T_r durchschnittlich auf einen Immissionsort wirkende Geräuschbelastung. Der Beurteilungspegel enthält Zuschläge für die Auffälligkeit und Lästigkeit bestimmter Geräusche und wird berechnet nach:

$$L_r = 10 \cdot \lg \left[\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j \cdot 10^{0,1 \cdot (L_{eq,j} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right]$$

- mit:
- T_r - Beurteilungszeit (tags: 16 h, nachts: 1 h (die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel))
 - T_j - Teilzeit j
 - N - Anzahl der Teilzeiten
 - $L_{eq,j}$ - Mittelungspegel während der Teilzeit T_j ($\triangleq$ Langzeitmittelungspegel $L_{AT(LT)}$)
 - $K_{T,j}$ - Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit in der Teilzeit T_j („Tonzuschlag“)
 - $K_{I,j}$ - Zuschlag für Impulshaltigkeit in der Teilzeit T_j („Impulzzuschlag“)
 - $K_{R,j}$ - Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit in der Teilzeit T_j („Ruhezeitzuschlag“)

Die Beurteilungspegel werden getrennt für die Beurteilungszeiten Tag und Nacht berechnet. Für den Tag ist die Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr maßgebend, die Beurteilungszeit beträgt tags 16 Stunden. Als Nacht gilt der Zeitraum von 22:00 - 06:00 Uhr. Die Beurteilungszeit beträgt nachts 1 Stunde. Maßgebend ist hier die lauteste volle Nachtstunde.

Bei Geräuscheinwirkungen in den Zeiten von:

- werktags: 06:00 - 07:00 und 20:00 - 22:00 Uhr sowie
- sonn- und feiertags: 06:00 - 09:00, 13:00 - 15:00 und 20:00 - 22:00 Uhr

ist die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von $K_{R,j} = 6$ dB auf Geräusche in diesen Zeiten zu berücksichtigen.

Für eine kontinuierliche Geräuscheinwirkung über den gesamten Tag-Zeitraum von 16 h ergibt sich somit an Werktagen ein Zuschlag von 1,9 dB, an Sonn- und Feiertagen aufgrund längerer Ruhezeiten ein Zuschlag von 3,6 dB.

Der „Ruhezeitenzuschlag“ entfällt gemäß der TA Lärm, Pkt. 6.5 für Gebiete nach Buchstaben a) - d) (z. B. Industriegebiete, Gewerbegebiete, Urbane Gebiete, Mischgebiete).

Die nachfolgende Schallimmissionsprognose erfolgt mit der Version 8.2 der Schallausbreitungssoftware SoundPLAN der SoundPLAN GmbH. Die Grundlage dazu bildet ein Rechenmodell.

Folgende Haupt-Rechenparameter wurden gewählt:

- „detaillierte Prognose“ nach TA Lärm
- Schallausbreitung nach DIN ISO 9613-2
- Daten der Schallquellen als Gesamt-Schallleistungspegel
- Alternatives Verfahren für den Bodeneffekt (DIN ISO 9613-2)
- keine Meteorologiekorrektur ($C_{\text{met}} = 0$).

3.4. Schallausbreitungsrechnung zur Emissionskontingentierung

Die Schallausbreitungsrechnung für die Emissionskontingentierung der Bauflächen erfolgt nach der DIN 45691 [8]. Die Emissionskontingente $L_{\text{EK},i}$ werden als flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt. Die Immissionskontingente $L_{\text{IK},i}$ einer Teilfläche i am Immissionsort ergeben sich aus ihrer Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissionsort. Zur Schallausbreitung wird ausschließlich die geometrische Ausbreitungsdämpfung berücksichtigt. Die Schallausbreitung erfolgt in den „Vollraum“.

Die Kontingentierung erfolgt für die im B-Plan ausgewiesenen Baufelder 1 bis 5. Als Grenze der Fläche wird im Rechenmodell die Baugrenze des jeweiligen Baufeldes benutzt.

3.5. Emissionskontingente für Gewerbeflächen

Nach Literaturangaben [9], [10] ist für Gewerbe-/ Industrieflächen folgende Zuordnung des flächenbezogenen Schallleistungspegels zur Gebietsnutzung möglich:

Tab. 3 Zuordnung der Emissionskontingente zur Gebietsnutzung nach Literaturangaben

Emissionskontingent (flächenbezogener Schallleistungspegel L'_{WA} in dB(A)		Gebietsnutzung	
tags	nachts		
55 ... 60	40 ... 45	G Ee	Eingeschränktes Gewerbegebiet
60 ... 65	45 ... 50	GE	Gewerbegebiet
65 ... 70	50 ... 55	G Ie	Eingeschränktes Industriegebiet
> 70	> 55	GI	Industriegebiet

Die nachstehende Tabelle ordnet mögliche Gewerbearten nach ihren zu erwartenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln ein. Die Angaben haben orientierenden Charakter und können im Einzelfall abweichen.

Tab. 4 Emissionsdaten für Gewerbe- und Industriebetriebe

flächenbezogener Schalleistungspegel L''_{WA} in dB(A)	Gewerbearten
50 - 55	Büros und Gewerbe ohne Schallquellen im Außenbereich außer Mitarbeiterverkehr und eingeschränkter Lieferverkehr
55 - 60	Handwerksbetriebe (Klempnereien, Elektriker etc), Lebensmittelbetriebe, Bekleidungshersteller, Einzelhandel
60 - 65	produzierendes Gewerbe mit Schallquellen wie Stanzen, Pressen, Sägen z.B.: metallverarbeitendes Gewerbe, Sägewerke, Spanplattenwerke etc; Druckereien, Webereien, Baubetriebe, Großhandel
> 65	Logistikunternehmen, Speditionen, Kühlhäuser

4. Vorbelastung

Eine Vorbelastung an den Immissionsorten liegt durch einzelne kleinere Gewerbe der Gemeinde sowie durch den Bebauungsplan „Ehemalige Milchviehanlage, Teil A und B“ [12] vor.

Im B-Plan, der im Jahre 2000 Rechtskraft erlangt hat und noch immer gültig ist (Auszug siehe Anhang 2), sind die Gewerbeflächen als GE eingestuft, eine Nutzungsbeschränkung durch Kontingentierung erfolgte jedoch nicht.

Im Sinne eines konservativen Ansatzes wird für die Immissionsorte der vorliegenden Untersuchung der Kontingentierung ein Plan-/ Zielwert der Geräuschemission von 6 dB unter den schalltechnischen Orientierungswerten der Gebiete angesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bedeutet das Zielwerte von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts.

Mit der vorgesehenen Unterschreitung der Orientierungswerte um mindestens 6 dB ist nach TA Lärm eine Ermittlung der tatsächlichen Geräuschvorbelastung nicht mehr erforderlich.

5. Geräuschkontingentierung "Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C"

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist im Anhang 1 abgebildet. Ein Lageplan des Rechenmodells mit den zu kontingentierenden Teilflächen befindet sich im Anhang 4.

5.1. Ergebnisse der Kontingentierung

Durch iterative Rechnung (Ausbreitungsrechnung gemäß 3.4 nach DIN 45691 [8]) wurden die folgenden Emissionskontingente für die Bauflächen des B-Planes ermittelt, bei deren Einhaltung die schalltechnischen Orientierungswerte an der umliegenden Bebauung entsprechend der unter Pkt. 4 dargestellten Anforderungen um mindestens 6 dB unterschritten werden.

Tab. 5 Emissionskontingent der Baufläche des B-Planes

Teilfläche Nr.	ca. Größe in m ²	Emissionskontingent (flächenbezogener Schalleistungspegel) LEK in dB(A)	
		tags	nachts
GE 1a	13.830	68	53
GE 1b	9.300	67	52
GE 2a	14.620	70	55
GE 2b	19.860	70	55
GE 3	4.880	71	56

Bei der Emissionskontingentierung wird das richtungsunabhängig ermittelte Emissionskontingent häufig (so auch in dieser Untersuchung) meist durch einige besonders kritische Immissionsorte bestimmt (während an anderen Immissionsorten der Planwert nicht ausgeschöpft wird). Über Richtungssektoren können dann Zusatzkontingente vergeben werden.

Da bereits die richtungsunabhängig ermittelten Emissionskontingente gemäß den Tabellen 3 und 4 dieses Berichtes ein für Gewerbegebiete sehr auskömmliches Emissionskontingent darstellen, wurde auf die Festlegung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten verzichtet.

Der Anhang 5 enthält die ausführlichen Ergebnisdateien sowie die durch die Emissionskontingente an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung verursachten Immissionspegel L_{IK} sowie die Unterschreitung des gewählten Planwertes (6 dB unter dem schalltechnischen Orientierungswert des Gebietes).

Die Immissionspegel L_{IK} schöpfen die Planwerte am Immissionsort 05, dem Rückersdorfer Weg 10, sowohl tags als auch nachts vollständig aus. An allen anderen Immissionsorten des WA werden die Planwerte um ca. 1 - 3 dB unterschritten.

5.2. Anwendung im Genehmigungsverfahren

Die Prüfung der Einhaltung der angegebenen maximal zulässigen schalltechnischen Kontingente erfolgt nach DIN 45691 [8], Abschnitt 5.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft.

Ein Vorhaben, dem eine Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung $L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$ erfüllt.

Da im vorliegende Fall keine Zusatzkontingente vergeben wurden, gilt vereinfacht die Bedingung: $L_{r,j} \leq L_{EK,i}$

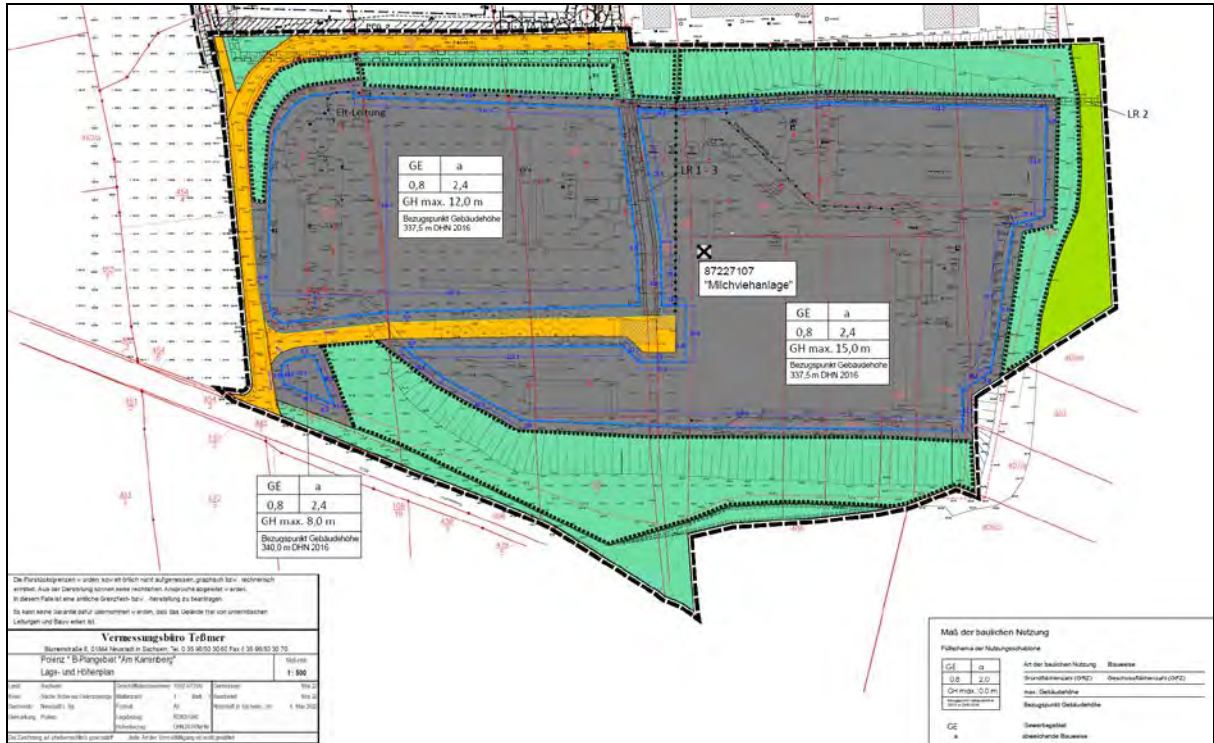
6. Normen und Literatur

- [1] Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- [2] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), vom Bundeskabinett am 11.8.98 beschlossen; GMBI. 1998 S. 503 ff, vom 28.8.98; zuletzt geändert durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der ... TA Lärm vom 1. Juni 2017
- [3] Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- [4] DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
- [5] Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; Mai 1987
- [6] DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Oktober 1999
- [7] DIN 45645-1; Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen, Teil 1: Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft; Juli 1996
- [8] DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006
- [9] Emissionsdaten für Gewerbe- und Industriebetriebe, GSA Limburg, Januar 1988
Kötter, J.; Kühner, D.; TA Lärm '98, Zeitschrift Immissionsschutz (2000) Nr.2
- [10] Kötter, J.; Pegel der flächenbezogenen Schallleistung und Bauleitplanung, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 7/2000
- [11] Vorentwurf Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C", erstellt durch Planungsbüro Schubert, 12.09.20219
- [12] Bebauungsplan „Ehemalige Milchviehanlage, Teil A und B“, Stadt Neustadt i. Sachsen, Beschluss vom 31.01.2000

7. Anhänge

Anhang 1 B-Plan "Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C"

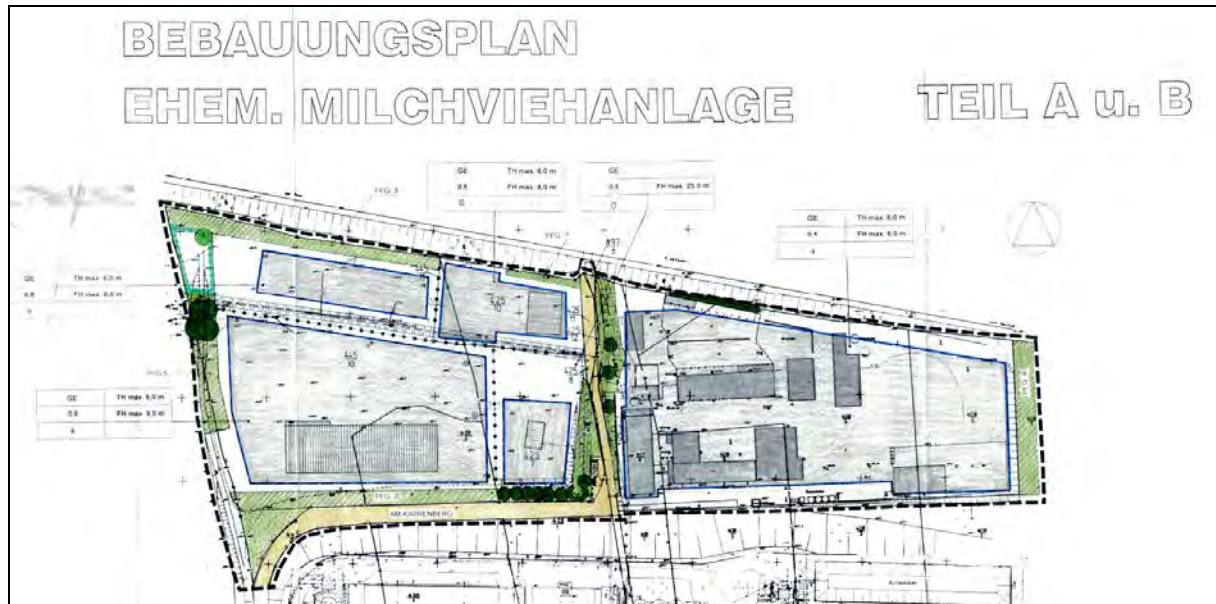
Entwurf 14.06.2022



PLANGEBIET Stadt Neustadt in Sachsen, Ortsteil Polenz Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C"		Dienststelle PLANNR. TEIL INDEX 1 1 1	
BAUHERR / AUFTRAGGEBER CN Obergraben 1 01844 Neustadt in Sachsen		FORMAT 9,50 x 5,94 MASS-STAB 1: IM ORIGINAL 1,00,0	
PLANVERFASSTER kommunal PLAN Heinrich-Hertz-Str. 1 Tel.: 03596 / 5660330 01844 Neustadt Fax: 03596 / 5660331		BEARBEITET Dipl. Ing. (FH) M. Ehrh GEZEICHNET I. Roitzsch	
		BEARBEITUNGSDATUM 14 06 22 ÄNDERUNGSDATUM 1 1 1	

Anhang 2 Vorbelastung

B-Plan „ehem. Milchviehanlage Teil A und B“



Neustadt in Sachsen, 04.10.1999

Grützner
Grützner
Bürgermeister

Gemäß § 6 Abs.1 BauGB genehmigt mit
Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden
vom 14.01.2000
AZ: 51-2511.20-87 Neustadt

Reichel
Dresden, 11.02.2000



geändert aufgrund des Bescheides des Regierungspräsidiums Dresden
vom 14.01.2000; Az 51-2511.20-87 Neustadt

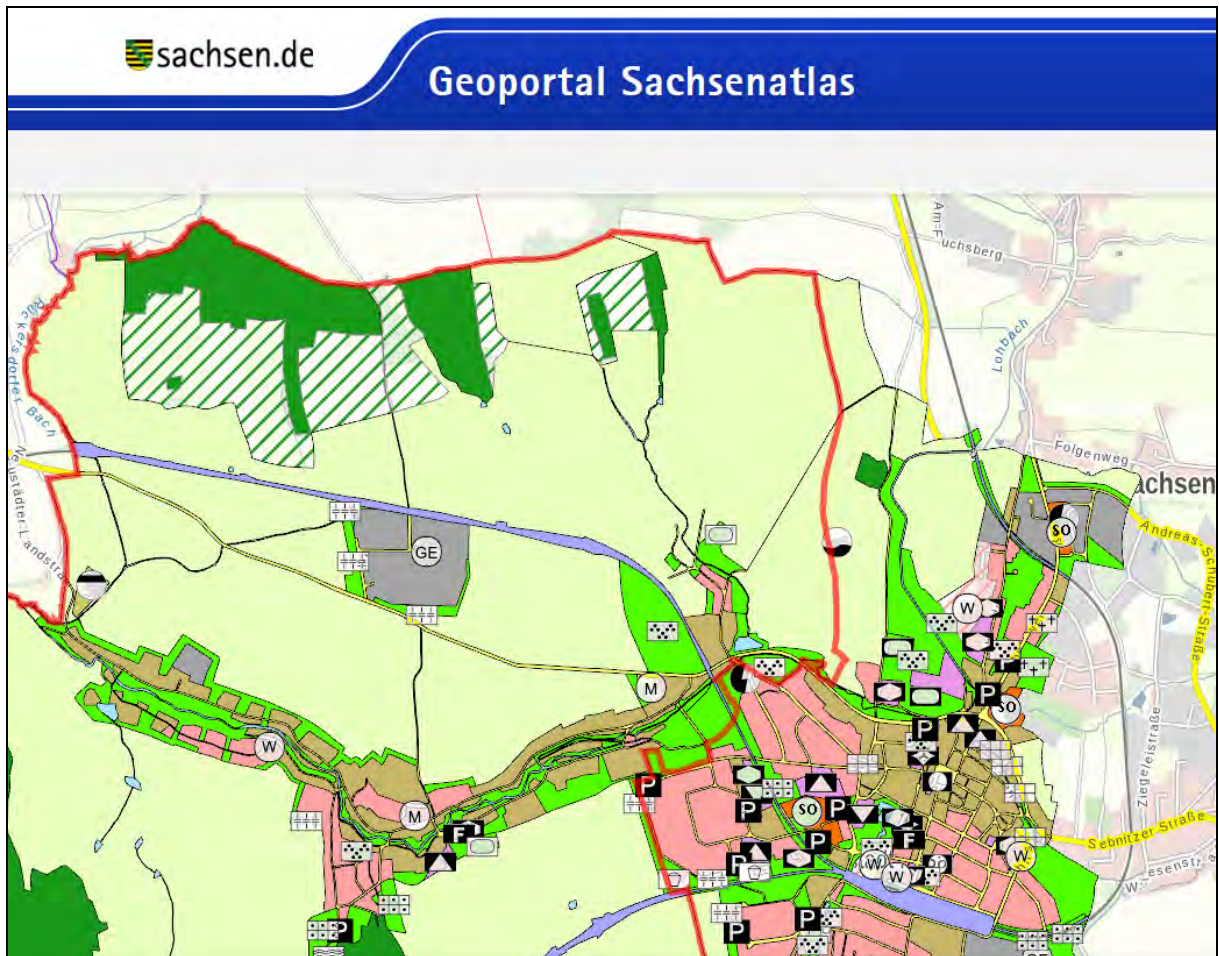
Neustadt, den 31.01.2000

Grützner
Grützner
Bürgermeister

Teil **A**

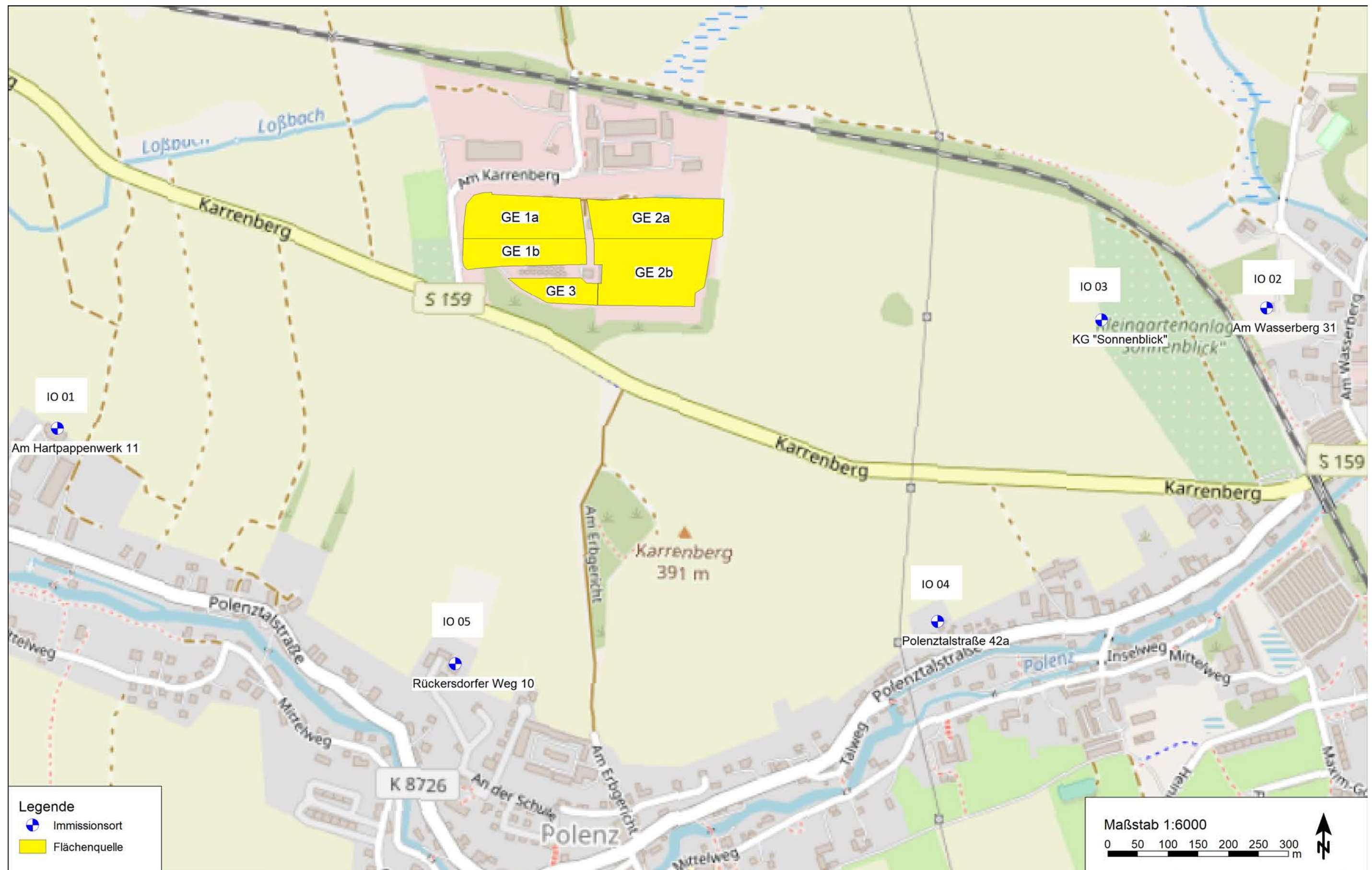
kommunal PLAN INGENIEURBÜRO MARLIES EHRT		HOHWALDSTRASSE 4 01844 HOHWALD / OT LANGBURKSDORF TEL.: 03596 / 5863-0 FAX: 03596 / 5863-40	
0 10 20 30 40 50 100		M 1 : 1000 IM ORIGINAL	
NEUSTADT / SACHSEN OT POLENZ		LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ	
BEBAUUNGSPLAN EHEMALIGE MILCHVIEHANLAGE AM KARRENBURG TEILGEBIETE A UND B			
DATUM	14.12.1993	GENEHMIGT	MASZSTAB 1 : 1000
LETZTE ÄNDERUNG	27.05.1999	BLATTGRÖÖE 1135 x 750	BEARB. EH PROJEKT 9901

Anhang 3 Flächennutzungsplan



Quelle: Geoportal Sachsen

Anhang 4 Lageplan des Rechenmodells



Anhang 5 Ergebnisse Geräuschkontingentierung

B-Plan Am Karrenberg Polenz RNAT1000 - Geräuschkontingentierung

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort	1	2	3	4	5
Gesamtimmissionswert L(GI)	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0
Geräuschvorbelastung L(vor)					
Planwert L(PI)	49,0	49,0	49,0	49,0	49,0

			Teilpegel				
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	1	2	3	4	5
GE 1a	13828,9	68	39,9	36,6	38,7	38,8	40,9
GE 1b	9296,9	67	37,4	33,9	36,0	36,5	38,9
GE 2a	14623,1	70	40,3	40,5	43,2	42,5	42,5
GE 2b	19857,5	70	41,9	41,8	44,5	44,5	44,7
GE 3	4876,5	71	38,2	35,5	37,8	38,5	40,7
Immissionskontingent L(IK)			46,8	45,7	48,2	48,1	49,0
Unterschreitung			2,2	3,3	0,8	0,9	0,0

B-Plan Am Karrenberg Polenz RNAT1000 - Geräuschkontingentierung

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	1	2	3	4	5
Gesamtimmissionswert L(GI)	40,0	40,0	55,0	40,0	40,0
Geräuschvorbelastung L(vor)					
Planwert L(PI)	34,0	34,0	55,0	34,0	34,0

			Teilpegel				
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	1	2	3	4	5
GE 1a	13828,9	53	24,9	21,6	23,7	23,8	25,9
GE 1b	9296,9	52	22,4	18,9	21,0	21,5	23,9
GE 2a	14623,1	55	25,3	25,5	28,2	27,5	27,5
GE 2b	19857,5	55	26,9	26,8	29,5	29,5	29,7
GE 3	4876,5	56	23,2	20,5	22,8	23,5	25,7
Immissionskontingent L(IK)			31,8	30,7	33,2	33,1	34,0
Unterschreitung			2,2	3,3	21,8	0,9	0,0

B-Plan Am Karrenberg Polenz RNAT1000 - Geräuschkontingentierung

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen

Emissionskontingente L_{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L_{EK},T	L_{EK},N
GE 1a	68	53
GE 1b	67	52
GE 2a	70	55
GE 2b	70	55
GE 3	71	56

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Marlies Ehrt

Von: Abram, Jens <Jens.Abram@landratsamt-pirna.de>
Gesendet: Donnerstag, 26. Oktober 2023 08:45
An: Marlies Ehrt
Betreff: Rücksendung Telefonnotiz
Anlagen: Telefonnotiz-2023-10-17.docx

Sehr geehrte Frau Ehrt,

nach Rücksprache mit Frau Schmidt sind wir zu folgender Aussage gekommen.

Wir können bei Bedarf auch nochmal telefonieren.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Abram
Sachbearbeiter
Naturschutz/Landschaftspflege

Jens Abram
Sachbearbeiter
Naturschutz/Landschaftspflege
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Geschäftsbereich 1
Umweltamt
Referat Naturschutz
PF 10053/54
01782 Pirna
Tel 03501-5153433
01796 Pirna, Schloßhof 2-4
Elbflügel 3.Obergeschoss, Raum 3.07
Hinweis: Kein Zugang für elektronisch sowie verschlüsselte elektronische Dokumente

TELEFONNOTIZ

Projekt: 2118

Datei: Telefonnotiz-2023-10-17.docx

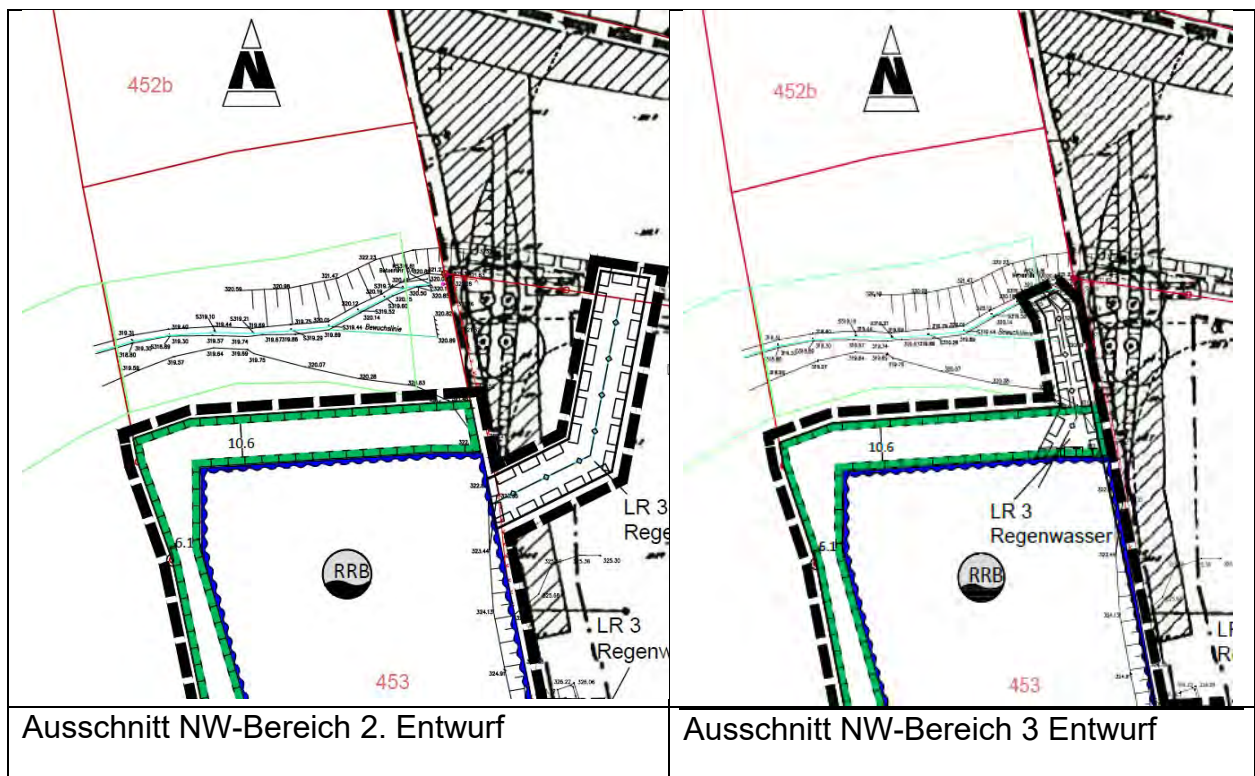
Projekt: **Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C“**

Datum: 17.10.2023

Teilnehmer: Herr Abram Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge ,
Untere Naturschutzbehörde
Frau Ehrh Ing.-Büro Ehrh

Verteiler: Stadt Neustadt

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C“ zum 2. Entwurf wurde seitens des Eigentümers des Flurstückes Nr. 445/12 die Überleitung des Regenwassers nicht mehr gestattet. Damit besteht das Anliegen den auf 15 l/s und ha gedrosselten Ablauf des Regenrückhaltebeckens direkt in nördlicher Richtung an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstück Nr. 445/12 in den Loßbach einzuleiten. Die neue Einleitestelle befindet sich wie das RRB auf dem Flurstück Nr. 453.



Damit wird das FFH-Gebiet 163 Polenztal im östlichen Randbereich berührt. Die in der Abstimmung vom 11.04./ 12.04.2023 mit dem Büro für Landschaftsarchitektur abgestimmten Kompromisse zur Einordnung des Regenrückhaltebeckens bleiben fachlich bestehen. Hinzu kommt ein ca. 10 m breiter Streifen durch die Feuchtwiese bis zum Loßbach mit dem dazugehörigen Auslaufbauwerk.

Auf Grund der dargelegten Sachverhalte wird seitens der unteren Naturschutzbehörde davon ausgegangen, dass **keine** Beeinträchtigung des FFH-Gebietes erfolgt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Weiterhin ist mit der Änderung der Einleitstelle eine Korrektur des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Das ehemals im Flurstück Nr. 445/12 vorgesehene Leitungsrecht entfällt, damit auch die Einbeziehung dieser Teile des Bebauungsplanes „ehem. Milchviehanlage Teil A und B“.

Aufgestellt:



Marlies Ehrt

Bestätigt durch untere Naturschutzbehörde

gez. Jens Abram
Sachbearbeiter
Naturschutz/Landschaftspflege