

BEKANNTMACHUNG

der Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen

Öffentliche Bekanntmachung über die Satzung

des Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C" im Ortsteil Polenz der Stadt in Neustadt in Sachsen

Der Stadtrat der Stadt Neustadt in Sachsen hat in öffentlicher Sitzung am 20.03.2024 den Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C" im Ortsteil Polenz der Stadt in Neustadt in Sachsen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B1) in der Fassung vom 14.06.2022, zuletzt geändert am 24.10.2023, mit redaktionellen Ergänzungen vom 22.02.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil B2) in der Fassung vom 14.06.2022, zuletzt geändert am 24.10.2023, mit redaktionellen Ergänzungen vom 22.02.2024 wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung ab diesem Tag in der Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, Markt 24, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o. g. Verfahrens- und Formschriften sowie Mängel in der Abwägung nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Neustadt in Sachsen geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

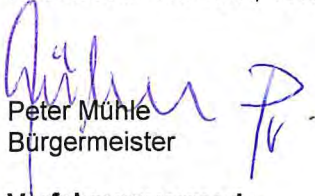
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist;

Ist eine Verletzung nach Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Neustadt in Sachsen, 19.04.2024


Peter Mühle
Bürgermeister



Verfahrensvermerk:

Auszuhängen am: 19.04.2024
Abzunehmen am: 06.05.2024

Ausgehangen am:
Abgenommen am:

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEM. § 10 ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB) ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „GEWERBEGEBIET AM KARRENBURG, TEILGEBIET C“ IM ORTSTEIL POLENZ

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Folgende Planungsziele wurden für den Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C“ festgelegt:

- Revitalisierung der Landwirtschafts- und Industriebrache 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

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.

Der Bebauungsplan orientiert sich am Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Sachsen mit den Ortsteilen Polenz und Krumhermsdorf.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht, (Teil C) des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 22.02.2024 detailliert dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Karrenberg, Teilgebiet C“ bedingt im Vergleich zur derzeitigen Situation insgesamt folgende Wirkungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter:

Mensch	- keine Beeinträchtigung, Lärmkontingentierung ist erfolgt
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	- mittlere Beeinträchtigung - Inanspruchnahme überwiegend gering- und mittelwertiger Pflanzenstandorte, keine Betroffenheit besonders geschützter Biotope - mittlere Beeinträchtigung der Tierwelt, insb. da Fledermaus-Sommerquartier betroffen
Boden	- geringe Beeinträchtigung - Überbauung überwiegend versiegelter und umgeschichteter Böden
Fläche	- keine Beeinträchtigung - Revitalisierung einer Industriebrache
Wasser	- geringe Beeinträchtigung - geringe Erhöhung der Wasserabflussmenge und Verringerung der Versickerungsrate
Luft und Klima	- geringe Beeinträchtigung - geringe Erhöhung lokalklimatischer Wärmestrahlung und Emissionen
Landschaftsbild	- geringe Beeinträchtigung – Wiedernutzbarmachung einer vorhandenen Wirtschaftsbrache, keine Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet, überwiegender Erhalt der vorhandenen Eingrünung
Kultur- und Sachgüter	- keine Beeinträchtigung

Durch folgende Maßnahmen im Plangebiet können die Beeinträchtigungen zum Teil auf ein unerhebliches Maß reduziert werden:

- 1 V Ausweisung bauzeitlicher Tabuflächen westlich des Geltungsbereichs
- 2 V Erhalt und bauzeitlicher Schutz der Böschungen
- 3 V Bauzeitliche Bodenschutzmaßnahmen
- 4 V Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- 5 V Verzicht auf Dacheindeckung mit unbeschichtetem Metall
- 6 V Beschränkung der Außenbeleuchtung
- 7 V Artenschutzseitige Bau(zeit)beschränkungen und Baubegleitung
- 8 V Pflege und Entwicklung der begrünten Böschungen
- 9 V Altlastenseitige Baubegleitung
- 10 V Rückhaltung von Niederschlagswasser

Um die unvermeidbaren Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt und den Boden-/ Wasserhaushalt aufgrund der Versiegelung und des Verlustes von Biotop und Habitat durch Überbauung zu kompensieren, werden folgende Kompensationsmaßnahmen notwendig:

- 1 A Abriss und Beseitigung der Abfallablagerungen
- 2 A Pflanzung von Gehölzflächen im Plangebiet
- 3 A CEF - Amphibien
- 4 A CEF - Reptilien
- 5 A CEF - Vögel
- 6 A CEF - Fledermäuse

Da die Ausgleichsmaßnahmen vor Ort den Eingriff nicht vollständig kompensieren können, wird eine externe Ersatzmaßnahme notwendig:

- 1 E Teichrenaturierung in Polenz

Es ist davon auszugehen, dass durch die vorgenannten Maßnahmen nach den Maßgaben des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08. bis 23.08.2022 beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Im weiteren Planungsverfahren wurden folgende öffentliche Auslegungen der Planentwürfe durchgeführt:

- | | |
|------------|-------------------------------|
| 1. Entwurf | vom 12.06. bis 14.07.2023 |
| 2. Entwurf | vom 02.10. bis 17.10.2023 |
| 3. Entwurf | vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 |

Während der öffentlichen Auslegung des **1. Entwurfes** wurde durch 2 Bürger Stellungnahmen abgegeben.

Der Stadtrat hat am 20.09.2023 die Hinweise und Anregungen mit folgendem Ergebnis behandelt.

	Folgende Forderungen wurden vorgetragen:	Entscheidung des Stadtrates
1	Fehlende Aussagen zur Abwasserentsorgung, Widerspruch zur Ableitung des Regenwassers in den Loßbach und zur Absicherung der Trinkwasserversorgung	Zur Entsorgung des Abwassers haben die Bauwilligen 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 Ableitung des Niederschlagswassers in den Loßbach erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durch Zwischenschalten einer Regenrückhalteeinrichtung. Der Bebauungsplan legt einen Drosselabfluss von 15 l/s/ha und die Rückhaltung für ein 10-jähriges Regenereignis für das Plangebiet fest. Die Trinkwasserversorgung ist mit dem Zweckverband Trinkwasserversorgung Pirna / Sebnitz abgestimmt, vertragliche Vereinbarungen erfolgen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

2	Verweis auf Unzulänglichkeiten bei der Regenwasserableitung und Defekte der Verrohrung des Loßbaches	Für den verrohrten Bachlauf wurde zwischenzeitlich eine Kanalbefahrung zur Feststellung des Zustandes durchgeführt. Notwendige Sanierungsmaßnahmen sind unabhängig vom Bebauungsplan zu planen, da sich der Kanalabschnitt außerhalb des Geltungsbeereichs des Bebauungsplanes befindet.
---	--	---

Die Bürger wurden mit Schreiben vom 21.09.2023 über das Ergebnis der Abwägung unterrichtet.

Während der Auslegung **des 2. Entwurfes** wurden ebenfalls 2 Stellungnahmen durch Bürger abgegeben.

Der Stadtrat hat am 23.11.2023 die Hinweise und Anregungen mit folgendem Ergebnis behandelt.

	Folgende Forderungen wurden vorgetragen:	Entscheidung des Stadtrates
1	Fehlerhafte Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung. Wiederholung von Hinweisen zu fehlenden Aussagen zur Abwasserentsorgung und TW-Versorgung	Die öffentliche Auslegung wird wiederholt. Hinweise soweit sie berechtigt waren wurden in den 3. Entwurf übernommen.
2	Hinweise zur Gestaltung des Baufeldes in Bereich des Flurstückes Nr.445/8, fehlende vertragliche Regelungen zum Flächentausch im Plangebiet	Die Hinweise wurden in den 3. Entwurf übernommen. Die Modalitäten zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu regeln. Sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum **3. Entwurf** wurde von einem Bürger / Gewerbetreibenden eine Anregung vorgetragen.

Diese betreffen den Hinweis auf die Freihaltung der Sichtfelder bei Grundstücksausfahrten und die Beachtung des Zaunbestandes. Die Regelung für den Umgang mit Einfriedungen wurde in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Weiterhin wurde im Umweltbericht eine Richtigstellung von Hausnummern vorgenommen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 18.07.2022 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Durch 17 Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, 7 davon wurden in die Abwägung durch den Stadtrat einbezogen. Die Hinweise und alle Anregungen wurden ganz oder teilweise im 1. Entwurf berücksichtigt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 12.06. bis 14.07.2023. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 25.05.2023 über die öffentliche Auslegung informiert.

Weitere Behördenbeteiligungen erfolgten vom 02.10. bis 17.10.2023 mit dem 2. Entwurf und vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 mit dem 3. Entwurf. Im Schreiben vom 30.11.2023 wurden diese um Stellungnahme bis zum 12.01.2024 gebeten.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Durch Träger öffentlicher Belange wurden zum 3. Entwurf 15 Stellungnahmen vorgelegt, 9 davon enthielten abwägungsrelevante Hinweise.

Das Hauptaugenmerk wurde auf die Stellungnahme des **Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Fachbereich Abfall, Boden und Altlasten und Gewässerschutz** gelegt.

Hier wurden die Hinweise zur Einarbeitung einer weiteren altlastenverdächtigen Fläche auf dem Flurstück Nr. 453 übernommen und Regelungen der externen Kompensationsmaßnahmen am Teich im Waldgebiet Flämmigt präzisiert.

Weiterhin wurden die Verwendung bzw. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf Freiflächen ausgeschlossen. Die Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

Das **Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** verweist auf das Erfordernis von Nacherkundungen des Baugrundes im nächsten Planungsschritt für nördliche Teilbereiche des Plangebietes und des Standsicherheitsnachweises nach DIN 4084.

Mit dem **Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz** wurden im Rahmen der Entwurfsplanung Lösungsmöglichkeiten für einen Trinkwasseranschluss erörtert. Die Stadt Neustadt in Sachsen bereitet die Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern zur Inanspruchnahme der Erschließungsstrasse vor.

Anschließend ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband vorgesehen. Durch die **Wasserbehandlung Sächsische Schweiz GmbH** wurde folgende Formulierung abgestimmt und in den Textliche Festsetzungen geregelt:

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).

Seitens der **SachsenNetze GmbH** wurden weitere Hinweise zu Abständen zu vorhandenen Kabeln geltend gemacht, die wörtlich in die Satzung aufgenommen wurden.

Weiterhin erfolgte auf Grund der Stellungnahme der **Polizei** eine Richtigstellung der zu beachtenden Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RA St 06).

Die betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 21.03.2024 über das Ergebnis informiert. In diesem Rahmen wurden keine Bedenken geäußert.

Neustadt in Sachsen, den 19.04.2024


Peter Mühle
Bürgermeister  

NEUSTADT IN SACHSEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B1

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 Ehrt Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 5660330
Fax 03596 – 5660331

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.	BAUWEISE	6
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	6
5.	VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	6
6.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	6
7.	ABLEITUNG, VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER	7
7.1	VERSICKERUNG VON REGENWASSER	7
7.2	REGENWASSERRÜCKHALTUNG	7
8.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	8
9.	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	8
10.	MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	8
10.1.	SCHALLSCHUTZ	8
10.2	ANLAGENSICHERHEIT / STÖRFALLVORSORGE	9
11.	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZMAßNAHMEN	9
12.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	10
12.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN	10
12.1.1	AUSWEISUNG BAUZEITLICHER TABUFLÄCHEN WESTLICH DES GELTUNGSBEREICHES	10
12.1.2	ERHALT, BAUZEITLICHER SCHUTZ UND ENTWICKLUNG DER BÖSCHUNGEN	10
12.1.3	BAUZEITLICHE BODENSCHUTZMAßNAHMEN	10
12.1.4	VERWENDUNG VON WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN	11
12.1.5	VERZICHT AUF DACHEINDECKUNG MIT UNBESCHICHTETEM METALL	11
12.1.6	BESCHRÄNKUNG DER AUßENBELEUCHTUNG	11
12.1.7	ARTENSCHUTZSEITIGE BAU(ZEIT)BESCHRÄNKUNGEN UND BAUBEGLEITUNG	12
12.1.8	PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER BEGRÜNTEN BÖSCHUNGEN	12
12.2	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	13
12.2.1	ABRISS UND BESEITIGUNG VON ABFALLABLAGERUNGEN	13
12.2.2	PFLANZUNG VON GEHÖLZFLÄCHEN IM PLANGEBIET	13
12.2.3	CEF - AMPHIBIEN	13
12.2.4	CEF - REPTILIEN	14
12.2.5	CEF - VÖGEL	14
12.2.6	CEF - FLEDERMÄUSE	15
12.3.	ERSATZMAßNAHME AUßERHALB DES PLANGEBIETES - TEICHRENATURIERUNG IN POLENZ	15
12.4	WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN MAßNAHMEN	16

II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN	18
2.	WERBEANLAGEN	18
3.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	18
4.	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	18
III.	HINWEISE	19
1.	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT	19
2.	MELDEPFLICHT	19
2.1	BODENBELASTUNGEN	19
2.2	BODENFUNDE	19
3	GEOLOGISCHE DATEN	20
4.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN	20

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch *Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)*
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert *durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)*
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert *durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)*
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch *Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)*
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch *Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022*
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch *Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)*
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), zuletzt geändert durch *Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)*
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch *Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)*
9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch *Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)*
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch *Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)*
11. *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)*
12. Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
13. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch *Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)*
14. *Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. 2598 I Nr. 43 vom 16.07.2021) in der jeweils gültigen Fassung*

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 14.06.2022, *geändert am 24.10.2023, mit redaktionellen Ergänzungen vom 22.02.2024* im Maßstab 1 : 1.000 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen bedeuten:

GE - Gewerbegebiet
(gem. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Von den nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgenommen.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplanes über die:

GRZ	-	Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
GFZ	-	Geschossflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
GH	-	Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO als Höchstwert bestimmt.

Bezugspunkt ist die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung Teil A festgelegte Bezugshöhe in Metern DHN 2016 /NHN.

3. **BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als Einzel- oder gruppierte Baukörper bis zu einer Länge von 175 m, abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO (siehe Planeintrag).

4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(siehe Eintragungen im Plan)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Gehweg, Verkehrsfläche und Bankett enthalten.

Zufahrten von der Gemeindestraße „Am Karrenberg“ bzw. der Planstraße A sind bis zu einer Breite von 15 m zulässig.

Grundstückstore sind nach innen zu öffnen.

Sichtfelder im Bereich von Straßeneinmündungen sowie von Grundstücksein- und Ausfahrten sind freizuhalten.

Sie sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und *blickundurchlässige* Einfriedungen *in diesen Sichtbereichen* dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Der Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz Staatsstraße 159 erfolgt über die Straße Am Karrenberg direkt an der südwestlichen Bebauungplangrenze.

6. **FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**

(§ 9, Abs. 1, Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im öffentlichen bzw. rechtlich gesicherten Raum anzuordnen.

Dargestellt sind:

Trasse für Hauptentsorgung Niederschlagswasser

Energie- und Telefonkabel

Nutzungsart und Dimension entsprechend Planeinschrieb.

7. ABLEITUNG, VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 VERSICKERUNG VON REGENWASSER

Aufgrund des zulässig geplanten hohen Versiegelungsgrades wird eine Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken nur begrenzt möglich sein.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird für die Böschungsflächen südlich der Gewerbeflächen vorgesehen. Dafür wird am Böschungsfuß die vorhandene Versickerungsmulde planerisch festgesetzt.

7.2 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das unbelastete Niederschlagswasser von nicht kontaminierten Flächen ist unter Schaffung einer Rückhalteeinrichtung auf dem Flurstück Nr. **453** dem Loßbach zuzuleiten.

Die bisherige Regenwasserableitung wird nicht weiterverwendet, die Einleitstelle im Bereich des Flurstücks Nr. 445/14 bleibt für die östlichen Bauflächen, vorwiegend im Teil B vorbehalten.

Das in Teil C anfallende Niederschlagswasser wird über eine RW-Ableitung dem Loßbach zugeführt.

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.

Das Regenwasserrückhaltebecken (RRB) ist auf dem Flurstück 453 auf Ackerfläche geplant. Unmittelbar nördlich der Ackerfläche liegt eine wechselfeuchte Wiesensenke, diese ist gemäß europäischem Netz Natura 2000 als FFH-Gebiet 163 Polenztal erfasst und geschützt.

Durch Errichtung und Betrieb des RRB dürfen keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet verursacht werden. Deshalb erfolgt die Anordnung des RRB mit 10 m Mindestabstand zum vorhandenen FFH-Gebiet. Zwischen RRB und FFH-Gebiet wird ein Gehölzschutzstreifen angepflanzt. Die Ableitung des Regenwassers aus dem RRB erfolgt im östlichen Randbereich des FFH-Gebietes direkt nach Norden. Damit entfällt die zusätzliche Einleitung auf Flurstück 445/12.

Diese Lösung wurde aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt, vgl. Mail von Hr. Abram vom 12.04.2023. bzw. deren Anpassung vom 24.10.2023.

Für die Maßnahmen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG).

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind als Wiese zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, bzw. können als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dienen.

Versickerungseinrichtungen sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

Zukünftig unversiegelte Flächen sollten begrünt und dem umgebenden Gelände so angepasst werden, dass ein optimaler Regenwasserabfluss gewährleistet ist und Bodenerosion vermieden wird.

Bei Erstellung bzw. Neuschaffung von Grünflächen sind die Vorgaben nach [§ 6 ff BBodSchV](#) bindend einzuhalten.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Folgende Rechte werden festgelegt.

LR 1 für die *Deutsche* Telekom

LR 2 für den Zweckverband *Wasserversorgung* Pirna/Sebnitz für die Trinkwasserzuführung

LR 3 für den *Eigenbetrieb Abwasser* der Stadt Neustadt in Sachsen für die Regenwasserableitung

LR 4 Sachsen Netze HS.HD GmbH

In der Planzeichnung wurden nur die Haupttrassen eingetragen, die erhalten bleiben bzw. vorsorglich für Neubau reserviert werden.

Weitere Trassen sind im Rahmen der Entwurfsplanung zu vereinbaren.

10. MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

10.1. SCHALLSCHUTZ

Zur Sicherung von schädlichen Einwirkungen auf angrenzende Bebauung werden für nachfolgende Gewerbeflächen Emissionskontingente als flächenbezogene Schallleistungspegel – LEK in dB (A) für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt.

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 Emissionskontingentierung der Bauflächen nach DIN 45691 in Form der Festlegung maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von:

Teilfläche Nr.	ca. Größe in m²	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

Quelle: Emissionskontingentierung CDF Schallschutz vom 15.04.2023

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.

Die Einhaltung der festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen.

10.2 ANLAGENSICHERHEIT / STÖRFALLVORSORGE

Anlagen die der Störfallverordnung unterliegen werden ausgeschlossen.

11. ALTLASTEN UND BODENSCHUTZMAßNAHMEN

UMGANG MIT ALTLASTEN

Bei Änderung der bisherigen Nutzung bzw. Eingriffe durch Bodenarbeiten usw. im Bereich der zu belassenden Altlast SALKA Nr. 87227107, sind Boden- und Tiefbauarbeiten aus abfall- und bodenschutzrechtlichen Gründen ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren bzw. eine Gefährdungsbewertung mit Schlussfolgerungen für den weiteren Handlungsbedarf vorzusehen.

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.

In die umwelttechnische Baubegleitung ist auch der Rückbau der Güllelager- und Sickersaftbehälter entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 einzubeziehen.

Eine Neubebauung kann erst nach Beprobung und Bewertung durch einen altlastenfachkundigen Gutachter und Freigabe durch die untere Bodenschutzbehörde erfolgen.

In die Abschlussbeprobung sind die Böschungen im Süden und Norden mit je 1 Probe einzubeziehen.

12. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN

12.1.1 AUSWEISUNG BAUZEITLICHER TABUFLÄCHEN WESTLICH DES GELTUNGSBEREICHS

An das B-Plangebiet grenzen westlich unmittelbar folgende zwei gesetzlich besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG, §21 SächsNatSchG) an:

- U256 „Streuobstwiese neben dem Gewerbegebiet nördlich Polenz“
- LRT 6510 Flachland-Mähwiese / Frischgrünland unmittelbar nördlich der Streuobstwiese

Diese sind bauzeitlich als Tabuflächen auszuweisen, in denen jegliche Beeinträchtigungen, z.B. durch Befahren, BE-Fläche und Baustoffablagerung, auszuschließen sind.

12.1.2 ERHALT, BAUZEITLICHER SCHUTZ UND ENTWICKLUNG DER BÖSCHUNGEN

Die begrünten Böschungen (Eingrünung von Nordwesten bis Südwesten) sind gemäß Ausweisung in der Planzeichnung (Teil A) dauerhaft zu erhalten und sind mittels einer wirksamen Absperrung vor jeglicher Beeinträchtigung einschl. Befahren und Ablagerungen in der gesamten Bauzeit zu schützen. Generell ist zum Schutz der Bäume die DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege zu beachten.

12.1.3 BAUZEITLICHE BODENSCHUTZMAßNAHMEN

Bei der Ausführung sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes (BBodSchG; §§ 1a, 202 BauGB; §1 BNatSchG), wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten.

Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung, d.h. Deponierung von unbelastetem Erdaushub gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen nicht zulässig ist. Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG sind folgende Hinweise bei der Bauausführung zu beachten:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern. Eine Vermischung der verschiedenen Bodenschichten ist nicht gestattet.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

12.1.4 VERWENDUNG VON WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN

Um die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind sämtliche PKW-Parkplätze, Fahrrad- und Mülltonnenplätze sowie weitere Nebenflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.).

Einschränkungen sind bei der Verwendung bzw. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Eine Verwendung bzw. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen darf auf Freiflächen (auch nach Änderung der Befestigung) nicht erfolgen, da die Ableitung darauf anfallenden Niederschlagswassers in eine Schmutzwasserkanalisation nicht gegeben ist.

12.1.5 VERZICHT AUF DACHEINDECKUNG MIT UNBESCHICHTETEM METALL

Zum Schutz von Grundwasser und Vorflut dürfen die Dächer der neu zu errichtenden Gebäude keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

12.1.6 BESCHRÄNKUNG DER AUßENBELEUCHTUNG

Zum allgemeinen Schutz von Insekten und Fledermäusen, Minderung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere und Minderung der nächtlichen Lichtemissionen auf die angrenzende freie Landschaft ist die Außenbeleuchtung zu beschränken.

Eine freistehende Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insekten-dichten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einem ausschließlich von oben nach unten gerichteten Abstrahlwinkel zu errichten. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

Es sind generell warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil zu verwenden wie z.B. Natrium-Niederdruck/Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin / Lichtspektrum um 590 nm.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht gestattet.

Das nächtliche Beleuchtungsniveau ist in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 5:00 Uhr auf 50 % des geplanten Lichtniveaus zu reduzieren.

Die im Plangebiet befindlichen äußeren Eingrünungen (Böschungen) sind von jeglicher direkten Beleuchtung frei zu halten.

12.1.7 *Artenschutzseitige Bau(zeit)beschränkungen und Baubegleitung*

Erheblich negative Auswirkungen auf die Fauna (v.a. Brutvögel und Fledermäuse) und somit auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu vermeiden, indem die Gehölzfällungen und -rodungen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen sind.

Außerdem sind die Flächen- und Gebäudeabbruchmaßnahmen von einem Artenschutzfachgutachter vor Ort zu betreuen. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Abriss der Hochsilos nur im Winterhalbjahr*
- Abriss der anderen Gebäude, wenn möglich im Winterhalbjahr (wenn nicht, sind zusätzlicher Untersuchungsaufwand und Vergrämuungsmaßnahmen erforderlich)*
- vor jedem Abriss Begehung des Objektes durch eine fachkundige Person*
- Ausbau aller Türen und Fenster sowie partielle Öffnung der Dachhaut schafft klimatische Veränderungen in den Quartieren und hat somit eine vergrämende Wirkung*
- händiger Rückbau aller Asbestplatten (wenn nicht, aufwendiges Abkleben bzw. Abhängen aller für Fledermäuse geeigneten Strukturen)*

Zusätzlich ist zum Funktionsnachweis der CEF-Maßnahmen ein Monitoring erforderlich.

12.1.8 *Pflege und Entwicklung der begrünten Böschungen*

Die gem. 12.1.2 zu erhaltenden und über die Bauzeit zu schützenden Grünflächen sind bis auf folgende Bereiche der Sukzession zu überlassen und somit zu einem waldähnlichen Gehölzbestand zu entwickeln.

Für die Offenlandvögel ist gem. Artenschutzbeitrag das Offenhalten der noch nicht durch Sukzession verbuschten Böschungen im Südosten und Nordosten sowie des kleinen Apfelbaumbestandes im Süden des Plangebiets sicher zu stellen. Dabei handelt es sich um:

- 3.000 m² an der Nordböschung, auf den Flurstücken: 408/1, 408/3*
- 1.300 m² an der Südböschung, auf den Flurstücken: 407/c, 407/d*
- 740 m² Apfelbaumbestand unmittelbar nördlich der Staatsstraße auf den Flurstücken: 418/1, 425/2, 897/5*

Das Offenhalten ist durch eine extensive (narbenschonende) Beweidung ab 15. Juni oder durch eine jährlich zweimalige Mahd mit Beräumung des Schnittgutes im Zeitraum 1. Juni bis 25. Juni (1. Schnitt) und ab 1. September (2. Schnitt) zu gewährleisten. Nicht zulässig sind Düngung, Neueinsaat und die Verwendung von Schlegelmähwerken bzw. Mulchgeräten.

Zur Verdichtung der Eingrünung und somit Integration der geplanten Gewerbefläche in die Landschaft ist entlang der Oberkanten der beiden o.g. Böschungsflächen eine 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern zu pflanzen, mit folgenden Längen:

- 120 m an der Oberkante Nordböschung, auf den Flurstücken: 408/1, 408/3*
- 60 m an der Oberkante der Südböschung, auf den Flurstücken: 407/c, 407/d*

Zu Pflanzenmaterial, -qualität, -dichte usw. siehe Kapitel 12.4 Weitere Bestimmungen zu den Maßnahmen.

12.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

12.2.1 ABRISS UND BESEITIGUNG VON ABFALLABLAGERUNGEN

Rückbau aller nicht mehr nutzbaren Gebäude, Silos, Behälter und Betonplattenbeläge. Beseitigung der umfangreichen, wilden Abfallablagerungen unterschiedlicher Zusammensetzung in den Gebäuden.

Die entstehenden Abfälle sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu trennen, zu verwerten und die verbleibenden Reststoffe sind fachgerecht zu beseitigen. Aufgrund der Abfallsituation am Standort ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

12.2.2 PFLANZUNG VON GEHÖLZFLÄCHEN IM PLANGEBIET

Als Ausgleich für die beanspruchten Gehölzflächen ist im Süden des Plangebietes gemäß Ausweisung in der Planzeichnung (Teil A) auf bestehendem intensiv genutztem Ackerland der Flurstücke 407/a, 407/b, 408/a und 418/1 auf mind. 1.060 m² eine Gehölzfläche zu pflanzen. Weiterhin ist als Ausgleich für die beanspruchten Gehölzflächen, als Puffer zum FFH-Gebiet und zur Einbindung des RRB in die Landschaft, im Nordwesten des Plangebietes gemäß Ausweisung in der Planzeichnung (Teil A) auf bestehendem intensiv genutztem Ackerland des Flurstückes 453 auf mind. 1.240 m² eine Gehölzfläche zu pflanzen.

12.2.3 CEF - Amphibien

Umsiedlung der Populationen

- ökologische Baubegleitung bei Rückbau beider Güllebecken im Nordwesten (12.1.8)*
- Entnahme der Tiere bei Leerung/ Abbruch der Becken*
- Kontrolle und Schutz anwandernder Tiere in das Baufeld durch einen temporären Amphibienschutzzaun*

- *Umsetzen der entnommenen Tiere aus Becken und Zaun in Ersatzquartier - Biotop-Nr. U0209 „Teich an der Bahnlinie nördlich der Polenz“, Flurstück 501/1 der Gemarkung Polenz*

12.2.4 CEF - REPTILIEN

Anlage eines Ersatzhabitates, Umsiedlung der Populationen

- *Vorkommen der Zauneidechse muss durch weitere Begehung untersucht werden*
- *zu entnehmende Tiere sind in ein Ersatzhabitat umzusiedeln, das auf den zu pflegenden Offenlandbereichen (siehe 12.1.9 V Pflege und Entwicklung der begrünten Böschungen) zu errichten ist*
- *genaue Lage und die Flächengröße richten sich nach der örtlichen Populationsgröße und sind im Laufe der Baubegleitung vom Gutachter zu bestimmen*
- *Ausstattung Ersatzhabitat: Kleinteiliger und mosaikartig strukturierter Lebensraum (sonnenexponierte Strukturen, Schattenplätze, Gestein, Totholz, vegetationsreiche Versteckstrukturen), in denen die einzelnen Habitatrequisiten und deren Funktionsbereiche (Thermoregulation, Deckung, Nahrungsbeschaffung, Überwinterung) wärmebegünstigt liegen und nahtlos ineinander übergehen. Darüber hinaus sind eingestreute vegetationslose bzw. -arme Bereiche mit einem grabfähigen Bodensubstrat, welches gut besonnt ist, aber dennoch einen gewissen Feuchtigkeitsgrad aufweist, erforderlich. Ein weiteres essenzielles Element in Reptilien-Lebensräumen ist das Vorhandensein von frostfreien Winterquartieren. Diese können sich in Hohlräumen, vermodernden Baumstubben oder unter Auflagen mit organischem Material befinden. Daher sollte bei der Anlage von Habitatstrukturen darauf geachtet werden, dass Holzelemente und Steine mindestens 1 m tief ins Erdreich eingelassen werden.*

12.2.5 CEF - VÖGEL

Anlage von Ersatzquartieren am Objekt „Am Karrenberg 12“:

- *2 Sperlingskolonien an die Fassade*
- *2 Bachstelzenkästen an die Fassade*

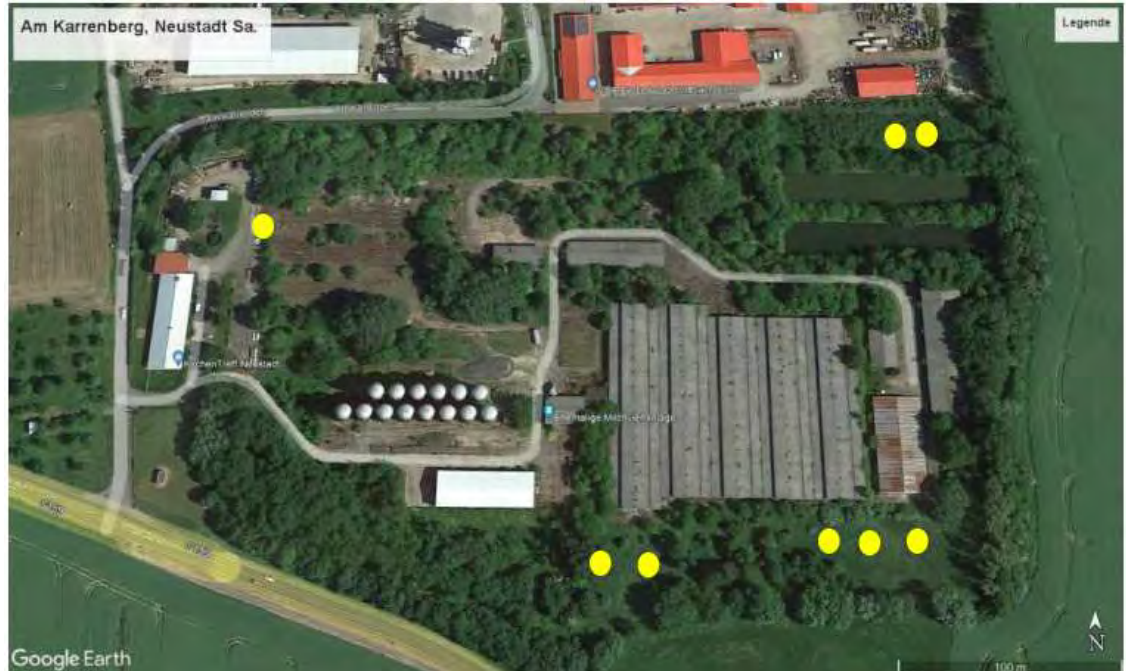
Anlage von Ersatzquartieren in den Ställen des Landwirtschaftsbetriebes Hauke-Erdmann im OT Polenz, Mittelweg 185:

- *8 Nester für die Rauchschnalbe*

12.2.6 CEF - Fledermäuse

Anlage von Ersatzquartieren im Plangebiet

- 8 „kleinen Fledermaustürmen“ in den randlichen Böschungen
- Fledermausquartiere dürfen nicht mit künstlichem Licht angestrahlt werden



Standorte Fledermaustürme, mit gelbem Kreis markiert (siehe auch Artenschutzbeitrag VIII., S.16)

12.3. Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes - Teichrenaturierung in Polenz

Die externe Ersatzmaßnahme wird dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die im gesamten Plangebiet verursachten Funktionsminderungen der biotischen und abiotischen Teile von Natur und Landschaft (v.a. Biotop, Habitat, Boden, Wasserhaushalt) werden mit dieser externen Maßnahme ersetzt.

Eine Teichrenaturierung bietet eine Aufwertung mit Mehrfachwirkung auf alle geminderten Funktionen.

Der im südlichen Teil des Flurstückes Nr. 1100/1 der Gemarkung Polenz gelegene „Försterteich“ befindet sich im Waldgebiet Flämmigt und ist im Eigentum des Freistaates. Eine schriftliche Zustimmung zur Maßnahme seitens des zuständigen Staatsbetriebs Sachsenforst (Forstbezirk Neustadt) vom 16.03.23 liegt vor und liegt dem Bericht als Anlage bei.

Ein vom Landschaftspflegeverband Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Fr. Ziemer) erstellter Teichsteckbrief, in dem Zustand und Handlungsbedarf dokumentiert werden, liegt dem Bericht als Anlage bei.

Folgende Maßnahmen sind zur Renaturierung umzusetzen, die in Abstimmung mit der UNB im weiteren Planungsverlauf zu vervollständigen sind:

- Sanierung des Teichdammes an der östlichen Seite zum Flämmigtbach

- *Hochwasserentlastungsrinne einbauen*
- *Gehölzpflege im Uferbereich/ am Damm*
- *Entschlammten: Trockenlegen und Ausbaggern*
- *ggf. Mönch erneuern*

Vor Umsetzung der Sanierungsmaßnahme ist beim Auf- und Einbringen von Bodenmaterial oder Baggergut im Wald gemäß §7 Abs.6 BBodSchV mit der unteren Bodenschutzbehörde das Benehmen herzustellen.

12.4 WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN MAßNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im auf die Erschließung des Gewerbegebietes mit Straßenbau, Elektro-, Trinkwasser-, Regenwasser-, Schmutzwasser-Anlagen folgenden Jahr durchzuführen. Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen und sind bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (in der Regel 3 Jahre). Pflanzausfälle in den flächigen Gehölzpflanzungen sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestandes in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Eine dauerhafte Unterhaltungspflege der Gehölzflächen ist in der Regel nicht notwendig, gefordert wird vielmehr eine freie Entwicklung/ Sukzession.

Mindestpflanzqualitäten für Gehölze: verpflanzter Strauch 60-100 cm bzw. verpflanzter Heister 150-200 cm, 1 Pflanze/ m²; für Baumpflanzungen: Hochstamm H 3xv. StU 12-14 cm mit Drahtballen; für Baumpflanzungen an der Straße: Hochstamm H 3xv. StU 16-18 cm mit Drahtballen als Alleebaum/ Hochstamm für Verkehrsflächen (=Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz und gerader Stammverlängerung)

Es sind grundsätzlich nur folgende heimische, standortgerechte Arten aus gebietseigener Herkunft (§ 40 BNatSchG) zu verwenden:

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Haselnuss (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Faulbaum (*Frangula alnus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Hunds- Rose (*Rosa canina*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Öhrchen- Weide (*Salix aurita*),
Korb- Weide (*Salix viminalis*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*),

Große Bäume:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Birke (*Betula pendula*),
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Silber-Weide (*Salix alba*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Buche (*Fagus sylvatica*),
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Kleine Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Wild- Apfel (*Malus sylvestris*),
Traubenkirsche (*Prunus padus*),
Wild- Birne (*Pyrus pyraeaster*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

Fassaden und Dächer

Bei der Materialwahl sind hochglänzende Baustoffe mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen **nicht zulässig**.

2. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie sind an der Fassade bzw. im Dachbereich bis zur zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld erlaubt, dabei darf die Werbefläche maximal 3,0 m hoch sein. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die in den Baufeldern festgelegten Bezugshöhen lt. Planeinschrieb Teil A.

Firmenhinweisschilder sind innerhalb der Baufelder bis zu einer Höhe von max. 5 m unbeleuchtet erlaubt.

3. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Die nicht befestigten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es gilt die Sächsische Bauordnung und die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze sind so anzulegen, dass sie über die jeweiligen Grundstückszufahrten zu erreichen sind.

4. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

4.2 Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

4.3 Die Einfriedungen sind mindestens 1,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken.

Bereits vorhandene Einfriedungen erhalten Bestandsschutz in Bezug Höhe und auf Abstand zur Verkehrsfläche. Sichtfelder sind trotzdem freizuhalten.

III. HINWEISE

1. NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT

Es ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Der maximale Referenzwert für Radonkonzentrationen in Innenräumen von Neubauten liegt gemäß Richtlinie der EU *und dem Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist* bei 300 Bq/m³. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung wird empfohlen, die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen (*siehe Begründung II Ziffer 4.7*).

2. MELDEPFLICHT

2.1 BODENBELASTUNGEN

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.

Das Plangebiet ist als altlastenverdächtige Fläche unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 87227107 unter der Bezeichnung Milchviehanlage (mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 453) im Sächsischen Altlastenkataster erfasst (nähere Ausführungen siehe Umweltbericht Teil C). Für Flurstück 453 lagen Hinweise auf Altablagerungen (AKZ 87127408) vor, die sich nach bisherigen Recherchen und Untersuchungen jedoch nicht bestätigten.

Werden im Zuge von Boden- oder Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Altlasten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (siehe auch § 13 Abs. 3 *Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG)*). Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird und die weitere Verfahrensweise ist mit dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.2 BODENFUNDE

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen

Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

(2) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

(3) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

3 GEOLOGISCHE DATEN

Gemäß Sächsischem Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187) sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie anzuzeigen.

4. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken nicht entfernt noch verändert werden.

Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

Peter Mühle
Bürgermeister