

# NEUSTADT IN SACHSEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE



Bebauungsplan Nr. 54  
„Kirschallee – Gebiet II“

## BEGRÜNDUNG

TEIL B2

### **SATZUNG**

Projekt: 1720

vom 18.04.2018, *geändert am 24.08.2018,*  
*mit redaktionellen Ergänzungen vom 14.12.2018*

*xxxx- Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 18.04.2018*  
*xxxx- Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 24.08.2018*

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrh Neustadt in Sachsen –

Tel. *03596 - 5660330*

Fax *03596 - 5660331*

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	3
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	3
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
2.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.4	PLANGRUNDLAGEN	6
3.	BESTAND	8
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3.2	LAGE UND EINORDNUNG	8
3.3	BAUBESTAND / NUTZUNG	8
3.4	GRUNDBESITZ	9
3.5	STRASSEN UND WEGE	9
3.6	ALTLASTEN / ALTSTANDORTE	10
4.	PLANUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	11
4.1	PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	11
4.2.	BEBAUUNG UND GESTALTUNG	12
4.3	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	12
4.4	VER- UND ENTSORGUNG	13
4.4.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	13
4.4.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	13
4.4.3	REGENWASSERENTSORGUNG UND -RÜCKHALTUNG	14
4.4.4	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	15
4.4.5	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	15
4.4.6	GASVERSORGUNG	16
4.4.7	FERNMELDEANLAGEN	16
4.4.8.	MÜLLENTSORGUNG	16
4.4.9	WERTSTOFFERFASSUNG	16
4.5	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT	17
4.6	BAUGRUND, BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN	17
4.6.1	BAUGRUND	17
4.6.2	ALTLASTEN	18
4.6.3	BODENBELASTUNGEN	20
4.7	HINWEISE VON TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	20
5.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICH- UND ERSATZ	21
5.1	VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	21
5.2	AUSGLEICHSMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	23
5.3.	ERSATZMAßNAHMEN	24
5.3.1	EXTERNE ERSATZMAßNAHME - TEICHRENATURIERUNG IN DER GEMARKUNG POLENZ	24
5.3.1	MAßNAHMEKOMPLEX FLEDERMÄUSE, VÖGEL, AMPHIBIEN- REPTILIEN	24
6.	STATISTIK FLÄCHENBILANZ	26
7.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	27

### ANLAGEN:

- 1 ÜBERSICHTSPLAN
- 2 **FACHBERICHT ALTLASTEN, BERATENDER INGENIEUR SCHERZER VOM  
24.08.2018**
- 3 SCHALLSCHUTZGUTACHTEN AKUSTIK BUREAU DRESDEN ABD 42568-01/18  
VOM 22.03.2018

---

## 1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

---

Die Stadt Neustadt in Sachsen beabsichtigt für die Industriebranche und den derzeitigen Lager- und Umschlagplatz für Schrott und Recyclingmaterial am ehemaligen Heizhaus von Fortschritt Landmaschinen Neustadt, an der Kirschallee, eine städtebauliche Neuordnung durchzuführen.

Der Planungsraum soll sich an den Bebauungsplan „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ anschließen. Dabei wird an der Westgrenze des Plangebietes der Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der neuen Planung überlagert.

Inbegriffen sind die Flurstücke Nr. 603/2, 603/21, 603/22, 603/37, 640/1, sowie Teile der Flurstücke Nr. 598/6; 601; 602/1 (Lindenweg), 600/4 und 637/4 (beide Kirschallee) der Gemarkung Langburkersdorf.

Die Gewerbeflächen wurden durch die städtische Gesellschaft Industriecenter Neustadt GmbH (ICN) erworben, sollen saniert und der Wirtschaft wieder zugeführt werden.

Die Planungsziele:

- Revitalisierung der Industriebranche ehemaliges Fortschrittkombinat Neustadt in Sachsen
- Schaffung neuer, ebener Baubereiche unter Ausnutzung vorhandener Strukturen
- Schaffung einer innerörtlichen Erschließung
- Sicherung von Abstands- und Trenngrünflächen
- 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

Ziel ist die Beseitigung der Industriebranche, mit Abbruch der meisten Altbestandsgebäude und Aufarbeitung bzw. Sicherung von Altlasten.

Der Bebauungsplan soll im Vorgriff auf die Flächennutzungsplanerstellung für die gesamte Stadt Neustadt in Sachsen erfolgen. Er orientiert sich an den Aussagen des FNP-Entwurfes der ehemaligen Gemeinde Hohwald.

---

## 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. Das Plangebiet befindet sich gem. Karte 5 zwischen zwei unzerschnittenen, verkehrarmen Räumen mit besonders hoher Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz.

*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) und liegt unweit von mehreren Staatsstraßen.

In den nichtgenannten Karten und im Text wurde Neustadt in Sachsen nicht weiter genannt.

### **Regionalplan**

Der Regionalplan (verbindlicher Plan gemäß Genehmigung vom 19.11.2009) 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 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge vom 19.11.2009:

#### **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.

„Konzentration der Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum auf die GZ Stolpen und Neustadt i. Sa.“ (RP S 33)

#### Karte 2 – Raumnutzung

Die Flächen des Untersuchungsgebietes sind in Teilen mit der Vorbehaltsausweisung für Natur und Landschaft gekennzeichnet. Der südwestliche Teil (Bereich Heizhaus) ist dem Siedlungsraum zugeordnet, weiß dargestellt.

Karte 3 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen  
In Karte 3 ist östlich am Untersuchungsraum angrenzend als Fläche zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes ausgewiesen. (Kap.7.3)

*Im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans entfällt diese Festlegung aufgrund geänderter Ausweiskriterien. Die außerdem teilweise vorhandene Überlagerung der Geltungsbereichsflächen von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ist mit dem Entwurf der Regionalplan - Fortschreibung ebenfalls gegenstandslos geworden.*

#### Karte 4 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

Die Plangebietsteile östlich der Kirschallee sind als Extensivierungsfläche außerhalb von Auenbereichen nach Kap. 7.3 dargestellt.

Karte 5 – Großflächig unzerschnittene störungsarme Räume (USR) -  
keine Ausweisung

Karte 6 – Regional bedeutsame avifaunistische Bereiche sowie Zug-, Rast-, Brut- und Nahrungshabitate von störungsempfindlichen Tierarten  
Östlich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Zug-, Rast-, Brut- und Nahrungshabitat störungsempfindlicher Tierarten.

#### Karte 7 – Boden und Grundwassergefährdung

Der Untersuchungsraum befindet sich in einem Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung.

#### Karte 8 – Freizeit, Erholung und Tourismus

Das Untersuchungsgebiet ist als Gebiet mit Eignung / Ansätzen für eine touristische Entwicklung ausgewiesen. In diesen Gebieten soll der Tourismus als ergänzender Wirtschaftsfaktor weiterentwickelt werden (RP S. 96, 11.1.2).

#### Karte 16 – Regionale Grünzüge

Westlich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Grünzäsur Neustadt Süd. Grünzäsuren sind von jeglicher Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

#### Karte 17 – Sichtexponierter Elbtalbereich und Kleinkuppenlandschaft

Keine Aussagen.

#### Karte 18 – Archäologische Fundstellen

Unweit des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei derzeit bekannte archäologische Fundstellen.

#### Karte A – Naturräumliche Gliederung

Gemäß der naturräumlichen Gliederung gehört der Untersuchungsraum zum Oberlausitzer Bergland.

In den weiteren Karten werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen.

## 2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN Flächennutzungsplan

Für die ehemalige Gemeinde Hohwald existiert ein Entwurf des Flächennutzungsplans, der aufgrund der Eingemeindung nach Neustadt in Sachsen nicht mehr zur Rechtskraft geführt werden konnte.

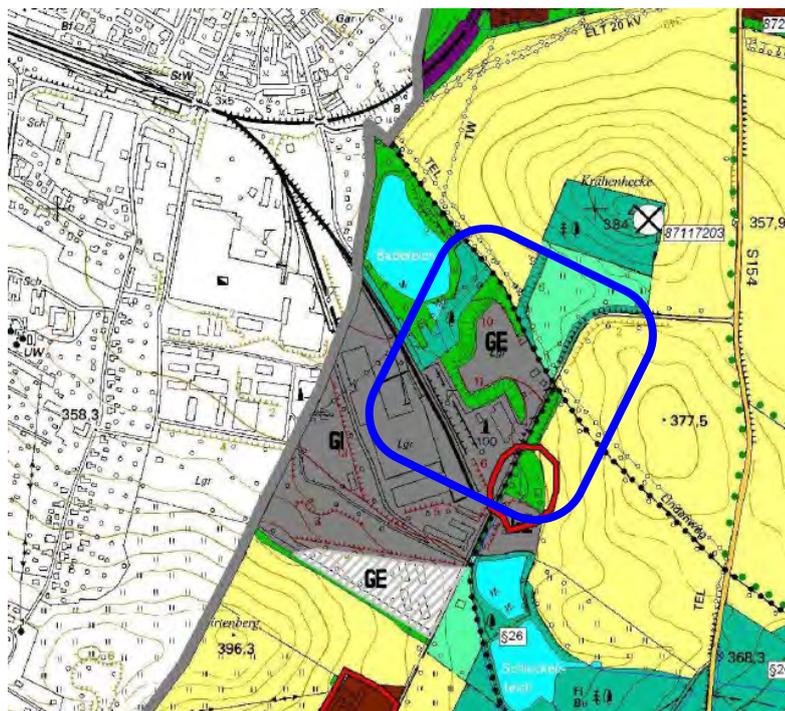
Die Stadt Neustadt in Sachsen arbeitet an einem neuen FNP, der alle Gemeindeteile umschließt.

### Landschaftsentwicklungsplan

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

## 2.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird im Vorgriff auf den gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Neustadt in Sachsen erstellt.



Ausschnitt FNP-Entwurf Hohwald, Bearbeitungsstand 12.12.2006

## 2.4 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Katasterkartenauszug der aktuellen Liegenschaftskarte in digitaler Form
- amtlicher Lageplan Vermessungsbüro Teßmer, vom 23.11.2017
- Abfragen der leitungsgebundenen Medien durch Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrh vom Okt. 2017

- Luftbilder der ehem. Gemeinde Hohwald Stadt Ausgaben 2000, 2006, sowie von Neustadt in Sachsen von 2010 und 2016
- örtliche Erhebungen
- Schallschutzgutachten ABD 42568-01/18 vom 23.03.2018
- Abschlussdokumentation zur nachnutzungsbezogenen Altlastenuntersuchung auf dem Gebiet des ehemaligen Altstandortes Fa. „Keller“, Kirschallee 2, BIS - Beratender Ingenieur Scherzer *Stand* vom 28.03.2018, mit Überarbeitung vom 13.04.2018 *und Ergebnisdokumentation zur Deklarationsuntersuchung in Vorbereitung der „RIK 2 – Revitalisierung Industriebranche Kirschallee 2“ zu SALKA 87 227 030, 17.06.2018 und Fachbeitrag Altlasten vom 24.08.2018*  
*Nach Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde des Sanierungskonzept für den Schadensbereich „Aufbereitung“ fertig gestellt. Die verfeinerten Ergebnisse wurden in die Planzeichnung Teil A aufgenommen. Das Sanierungskonzept ist in der Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen bzw. beim Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Referat Abfall, Boden, Altlasten einsehbar.*
- Geotechnisches Gutachten zur Voruntersuchung des Baugrundes, Revitalisierung Industriegebiet Kirschallee II, Büro für Geotechnik Nasdal & Neumann PartGmbH Auftrag Nr. 0190B18 vom 29.03.2018
- *Umweltbericht, Büro für Landschaftsarchitektur Hübner, 02625 Bautzen vom 30.07.2018, ergänzt 24.08.2018 mit redaktionellen Ergänzungen vom 14.12.2018.*

---

### 3. BESTAND

---

#### 3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das insgesamt ca. 5,517 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Langburkersdorf, östlich der Gemarkungsgrenze zu Neustadt in Sachsen und südlich der Ortslage Langburkersdorf.

Es wird begrenzt durch:

- den Freibadesee mit seinen Freianlagen im Norden
- den Lindenweg bzw. Ackerflächen des Flurstückes Nr. 598/6 im Nordosten
- die Randbereiche der Kirschallee im Osten sowie Ackerflächen (Flurstück Nr. 601 und 642/2) im Osten
- das Industriegebiet „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ im Süden und Südwesten

#### 3.2 LAGE UND EINORDNUNG

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Neustadt in Sachsen, an der westlichen Grenze des Ortsteiles Langburkersdorf.

Es besteht aus 2 Ebenen, die durch begrünte Böschungen getrennt sind.

Die obere Ebene 2 ist mit Ausnahme des Bereiches parallel zur Kirschallee durch Böschungen begrenzt, deren Höhe in Richtung Nordwesten und Südwesten zunimmt.

Die Böschungshöhen betragen an der Nordseite sowie an der Nordwestseite 10,0 - 10,4 m, an der Südwestseite 8,5 - 10,0 m Höhe.

Die Ebene 1 grenzt nach Südwesten zum Gebiet „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ mit einer ca. 4 m hohen Stützmauer. Gleiches an der Südwestseite in Richtung Freibadesee, *der als Spaßbad durch den Verein Freibad Neustadt e.V. betrieben wird.*

Die Ebene 1 liegt zwischen 344,10 und 344,80 m ü NHN, die Ebene 2 befindet sich zwischen den Ordinaten 351,50 und 353,30 m ü NHN.

Südöstlich der Kirschallee wird das Flurstück Nr. 640/1 dem Bebauungsplan Nr. 54 „Kirschallee – Gebiet II“ zugeordnet.

Die Erschließung ist über die Staatsstraße S 154 (Neustadt – Sebnitz) und von da aus über die Gemeindestraße „Kirschallee“ gesichert.

Im Süden quert der Schluckenbach (in alten Karten auch als Otterslauf bezeichnet) von Ost nach Nordwest das Plangebiet. Im Bereich südlich des ehemaligen Heizhauses ist das Gewässer verrohrt.

*Nördlich des Freibadesees befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m die Gartenanlage „Am Stadtbad Neustadt e. V.“*

#### 3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet ist in großen Teilen eine Industriebrache, die durch die Nutzungsaufgabe des ehemaligen Kombinates VEB „Fortschritt“ Landmaschinen in Neustadt entstanden ist. Teile des ehemaligen Kombinates konnten nach der Wiedervereinigung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Gebiet hat bis Anfang 2017 die Fa. Keller als Lager- und Umschlagplatz für Schrott und Recyclingmaterial genutzt.

Große Teile, vor allen Dingen in der unteren Ebene um das ehem. Heizhaus blieben ungenutzt. Hier hatte sich Ruderalflur angesiedelt.

Ebene 1 (Baufelder 4, 5 und 6)

- einem teileingerissenen Industrieheizwerk auf Basis Braunkohle, Baujahr 1980 (vom früheren Besitzer wurde der verkaufbare Stahl aus dem Gebäude gezogen!)
- dem Kohlelagerplatz
- den Resten der Heiztrasse (Betonfundamente und Isoliermaterial)
- einen 102 m hohen Stahlbetonschornstein
- Resten von Nebengebäuden und umfangreichen befestigten Außenflächen sowie mehreren Betonabsetzbehälter

Das Gelände ist in großen Teilen mit ca. 5.000 Altreifen und Ablagerungen von Bauschutt vermüllt.

Die Ebene 2 (Baufeld 1, 2, 3)

- einer Leichtbauhalle 11 x 19 Meter, Stahlkonstruktion mit rundum beschädigter Blechplankierung mit eingelagertem Sperrmüll
- einem Bürocontainer
- mit Nebengebäuden, wie der ehemaligen Schlosserei und mehreren festen Schuppen sowie Bauschuttalagerungen
- einer großflächigen Betonversiegelung mit Betonwinkelelementen zur Abgrenzung, Betonfläche teilweise mineralölkontaminiert.

Auch hier befinden sich noch ca. 250 m<sup>3</sup> Gewerberestmüll, 500 Altreifenkarassen und Bundeswehrboxen.

Beide Ebenen sind eingezäunt.

Aufgrund des topografischen Geländeniveaus sollen die bestehenden zwei Ebenen als Gewerbeflächen wieder hergestellt werden und die Hanglagen mit ihrem Bewuchs erhalten bleiben.

Die Nutzfläche wird geschaffen durch Beräumung, Abriss aller Aufbauten Entsiegelung der Fläche und Sanierung der kontaminierten Bereiche.

Das Flurstück Nr. 640/1 südöstlich der Kirschallee ist eingezäunt. Es wurde nach 1990 als Lager- und Abstellplatz genutzt. Zwischenzeitlich hat sich eine Ruderalflur angesiedelt.

### **3.4 GRUNDBESITZ**

Die Gemeindestraße „Kirschallee“ Flurstück Nr. 637/4 bzw. 600/4, einschließlich der kleinen Nebenflächen sowie der Fuß- und Radweg Flurstück Nr. 602/1 (Lindenweg) befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt in Sachsen.

Das Flurstück Nr. 640/1 wurde 2017 durch die Stadt Neustadt in Sachsen erworben.

Die Flurstücke 603/2 und 603/21 der Gemarkung Langburkersdorf sind im Eigentum des ICN.

Das Flurstück 598/6 (Acker) ist in Privateigentum und muss zur Anlage der Erschließungsstraße in kleinen Teilen erworben werden.

### **3.5 STRASSEN UND WEGE**

Das Plangebiet wird durch die Kirschallee erschlossen, die in Teilen auch Bestandteil des Geltungsbereiches ist.

Bisher führen 2 Zufahrten direkt von der Kirschallee in das Gelände, die eine gewerbliche Erschließungsfunktion erfüllen.

Mit dem Ausbau des Lindenweges, als Verlängerung des Rugiswalder Weges und der Schaffung einer kleinen Erschließungsstraße mit Wendeanlage soll der nordöstliche Teil der Gewerbefläche erschlossen werden.

Entlang des östlichen Teils der Kirschallee führt der Wanderweg blauer Strich von Neustadt in Richtung Unger. Auf der gleichen Trasse verläuft auch der Radweg.

### 3.6 **ALTLASTEN / ALTSTANDORTE**

Die Flurstücke Nr. 603/2 und 603/21 des Plangebietes sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) Nr. 87 227 030 als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Aufgrund der bekannten Altlastensituation wurde im Vorfeld der B-Planung bereits eine Untersuchung durchgeführt.

Das Bearbeitungsgebiet wird als Teilbereich des ehem. Betriebsgeländes „Kombinat Fortschritt Neustadt“ aufgrund seiner historischen gewerblichen Nutzung im Sächsisches Altlastenkataster (**SALKA**) unter der Nummer 87 227 030 geführt. Gegenständliches Untersuchungsgebiet umfasst dabei die Teilflächen TF 011- „Keller“ und TF 012- „Heizhaus“.

*Die bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse und fachlichen Empfehlungen des Gutachters werden als Anlage 2 der Begründung aufgenommen. Auf weitere detaillierte Ausführungen an dieser Stelle wird deshalb verzichtet.* Die daraus resultierenden Maßnahmen werden unter Ziffer 4.6.2 bzw. im *Fachbeitrag Altlasten – Anlage 2* erläutert.

---

## 4. PLANUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN

---

### 4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

Die Stadt Neustadt in Sachsen hat sich zur Beseitigung der seit mehr als 20 Jahren nicht mehr genutzten Industriebrache Heizhaus und des seit ca. 2 Jahren in Insolvenz gefallenen Bereiches „ Firma Keller“ entschlossen.

Das Plangebiet soll neu geordnet, der wesentliche Teil der Gebäude und alle Flächenbefestigungen abgebrochen und der gesamte Standort altlastentechnisch für eine gewerbliche Nutzung saniert werden.

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

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

Südlich des Plangebietes befinden sich 2 Wohnnutzungen im Außenbereich. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten wurde im Vorfeld der Planung ein Schallschutzgutachten erstellt und darauf abgestimmt Baufelder mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgelegt.

*Im vorgenannten Gutachten werden ausgehend von den Berechnungswerten des Bebauungsplanes „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ direkt angrenzend ebenfalls flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt.*

*Dabei wurde der Bereich des Flurstückes Nr. 603/21 erneut überplant und im Zusammenhang mit den größeren Gewerbeflächen berechnet.*

*Die Festlegung der Werte für das Quartier I aus der Planung vom 20.05.2014 ist damit gegenstandslos.*

*Seitens des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wurde in der Stellungnahme vom 25.06.2018 die Forderung aufgemacht Aussagen zur Badnutzung zu erbringen und die Gartenanlage in das Gutachten aufzunehmen.*

*Die Neuberechnung des Gutachtens ist aus Sicht des Gutachters, der Verwaltung und des Planers nicht erforderlich, da diese Werte in das Gutachten für den Bebauungsplan „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ eingeflossen sind.*

*Das Bad wird als Spaßbad betrieben, damit können entsprechende Aktivitäten durch den Verein durchgeführt werden. Die Gartenanlage am Rugiswalder Weg ist im Minimum 270 m vom Baufeld 4, also gleichweit wie die beiden Wohngebäude an der Kirschallee entfernt. Die Flächen der Gartenanlage sind damit den Grundstücken Kirschallee 1 und 3 gleichgestellt.*

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 Bereitschaft und Betriebsinhaber, sowie Vergnügungsstätten ausgenommen.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen dient der uneingeschränkten Gewerbeentwicklung.

Sollten sich Betriebe oder Betreiber ansiedeln wollen, die der Störfallverordnung (12.BImSchV) unterliegen, ist deren Zulässigkeit im Einzelverfahren im Vorfeld der geplanten Ansiedlung zu prüfen.

## 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 12,5 m in Baufeldern 4, 5 und 6, sowie 10,5 m in den Baufeldern 1 – 3 festgesetzt.

Die Baufelder 1 - 3 bzw. 4 - 6 unterscheiden sich jeweils nur durch die Festsetzung unterschiedlicher Emissionskontingente.

Für die Gebäudegestaltung wird lediglich die max. Gesamtlänge mit 200 m vorgeschrieben. Das entspricht der möglichen Baufeldausdehnung.

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

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

## 4.3 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die innere Erschließung des Baugebietes soll durch Teilausbau des Lindenweges (Planstraße A) und die Schaffung der Erschließungsstraße mit Wendeanlage (Planstraße B) erreicht werden.

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

Als zentrale Erschließungsachse dient die Kirschallee. Von dieser aus sind die Parzellen 2 sowie 4, 5 und 6 als Einheit erschließbar.

Die öffentlichen Erschließungsflächen sollen auch der Aufnahme neuer Medientrassen dienen.

*Die Stadt Neustadt verpflichtet sich, zeitnah mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr als Straßenbaubehörde für die S 154 eine Vereinbarung über einen notwendigen Ausbau abzuschließen.*

*Im Vorfeld werden durch die Stadt die vorhandenen Verkehrsströme auf den Straßenästen ermittelt.*

*Für einen erforderlichen Ausbau des Knotenpunktbereiches ist zu gegebener Zeit eine Planungsvereinbarung mit nachfolgender Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Neustadt und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr abzuschließen.*

*Die Stadt verpflichtet sich bereits jetzt zur Kostenbeteiligung gemäß der geltenden gesetzlichen Regelungen für den Knotenpunktausbau.*

*Bis zu einer Realisierung von Umbaumaßnahmen wird durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr die Anordnung von verkehrsorganisatorischen*

*Maßnahmen im Bereich des Knotenpunktes S 154 / Kirschallee (Verbot des Linkseinfahrens von der S 154, Überholverbot gefordert).*

*Von der Stadt Neustadt in Sachsen wird dem Verbot des Linksabbiegens von der S 154 nicht zugestimmt.*

*Der Trennlinie für das Überholverbot auf der S 154 wird befürwortet.*

## **4.4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.4.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Die Trinkwasserversorgung verläuft im südöstlichen Randbereich der Kirschallee als 100er-PE-Leitung bis zum Wohnhaus Kirschallee 1.

Von da aus ist eine neue Trinkwasserleitung zur Erschließung der Bauparzellen erforderlich.

*Gemäß dem Schriftverkehr mit dem Zweckverband Trinkwasserversorgung Pirna / Sebnitz vom 19.07.2018 wird die Variante 1 – die Erschließung über die Kirschallee in die neuen Planstraßen favorisiert.*

Entsprechend *dieser* soll die Trinkwasserleitung östlich der Kirschallee verlängert und über die Planstraße A und B zur Wendeanlage geführt werden. In der Wendeanlage wird ein Hydrant vorgesehen. Die Parzellenerschließung ist von der Wendeanlage aus vorgesehen.

Die Dimensionierung der TW-Leitung *ist als 125er PE-HD vorgesehen.*

Neu verlegte Trinkwasserleitungen *und auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung erforderlichen TW-Versorgungsleitungen* müssen durch das Gesundheitsamt abschnittsweise freigegeben werden. *Eventuell im Plangebiet vorhandene dezentrale TW-Anlagen (Brunnen) sind zu schützen.*

### **4.4.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

*Das gesamte Plangebiet ist nach außen abwassertechnisch erschlossen. Der Anschluss an das zentrale Entsorgungssystem ist damit bereits gegeben. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Neuordnung des Gebietes ist die Erschließung neu zu bauen und die bestehenden Kanäle zu erneuern.*

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. An der südwestlichen Plangebietsgrenze, parallel zum Schluckenbach verläuft die 200er PVC Schmutzwasserleitung, die das Abwasser aus dem Langburkersdorfer Anbau und der Kirschallee ableitet und über das innerstädtische Kanalsystem zur Kläranlage Polenz transportiert.

Für beide Plangebietsebenen sind neue Trassen aufzubauen.

*Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung wurde durch das Ingenieurbüro Buder die Vorplanung für die abwassertechnische Erschließung mit Stand vom 22.05.2018 vorgelegt.*

*Von der Erschließungsstraße an der Wendeanlage in der Ebene 2 ist ein Schmutzwasserkanal DN 200 in Richtung Südosten zur Ebene 1 vorgesehen. Der Kanal wird an der Ostseite der Parzelle 3 in Richtung Böschung und von da weiter Richtung Südost zum Hauptkanal DN 200 PVC-U an die südwestliche Plangebietsgrenze gelegt. Weiter verläuft die Trasse über das Grundstück des Freibadeses zur Kanalisation im Stadtgebiet.*

Die neuen Leitungen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Eigenbetriebes Abwasser der Stadt Neustadt in Sachsen grundbuchrechtlich zu sichern.

#### 4.4.3 REGENWASSERENTSORGUNG UND -RÜCKHALTUNG

Die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist über ein neu zu errichtendes System in Richtung Schluckenbach zu führen.  
Aufgrund der Vorbelastungen aus früherer Industrienutzung und den Aussagen des geotechnischen Gutachtens sind keine Versickerungen angeraten.

*Unter Verweis auf die vorgenannte Vorplanung für die abwassertechnische Erschließung mit Stand vom 22.05.2018 sind hier auch die Aussagen für die Regenwasserentsorgung vorgelegt.*

*Die Ableitung erfolgt parallel zur Schmutzwassertrasse von der Ebene 2 über die Böschung zur Plangebietsgrenze, nach Südosten verlaufend zum Regenrückhaltebecken des 1. Abschnittes des Bebauungsplanes „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“.*

*Hier soll eine Erweiterung, die sich nördlich an das bestehende Rückhaltebecken anschließt, erfolgen.*

*Die erforderliche Erweiterungsmenge ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis weiter zu präzisieren. Die vorgenannte Vorplanung bietet dafür 2 Lösungsansätze.*

*Der südliche Bereich des Baufeldes 6 wird von einem verrohrten Gewässerabschnitt gequert.*

*Dieser wurde in die Planzeichnung Teil A aufgenommen und das Baufenster entsprechend der Lage unterbrochen.*

*Aufgrund der Tiefe und der vorhandenen Ablagerungen wird auch hier von einer Öffnung abgeraten.*

Die Planung geht mit Ausnahme der privaten Grünflächen im Gewerbebereich von einer vollflächigen Versiegelung der überbaubaren Gewerbeflächen aus.

Grünflächen sind so zu gestalten und dem umgebenden Gelände so anzupassen, dass ein optimaler Regenwasserabfluss gewährleistet ist und Bodenerosion vermieden wird.

An der unteren Böschungskante der Böschung zwischen den Ebenen 1 und 2 befindet sich ein Hangentwässerungsgraben, der zu erhalten und zu sanieren ist. Damit kann gesichert werden, dass über das vorhandene oberflächige System unbelastetes Niederschlagswasser schnell und schadlos abgeleitet werden kann.

Wird bei Baumaßnahmen eine Wasserhaltung erforderlich (z.B. bei Gründungsarbeiten) ist zum Abpumpen des Grundwassers in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG).

#### 4.4.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung kann nur in geringem Maß aus der Trinkwasserleitung erfolgen.

*Zur Absicherung der Löschwasserversorgung wird die Errichtung einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup> angestrebt.*

*Die Anordnung soll in einer öffentlich zugänglichen Fläche (Vorschlag im Bereich Wendeanlage Planstraße B) erfolgen.*

Die Details der Leitungsführung sowie die Dimensionierung sind in der Planzeichnung Teil A *dargestellt*.

#### 4.4.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Das Baugebiet ist über die vorhandene Trafostation im südlichen Bereich des Plangebietes von der Kirschallee aus erschließbar.

Seitens des Versorgungsträgers konnten im Rahmen der Medienanfrage keine Leitungen im Gebiet benannt werden. Es ist davon auszugehen, dass die komplette Elektroerschließung neu zu verlegen ist.

Bis zur Entwurfsbearbeitung ist zu klären, ob zusätzliche Leitungstrassen benötigt werden.

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

Im Bereich der Planstraßen A und B sind Medientrassen vorgesehen.

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

- zu Kabeltrassen von Bauwerken	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube	1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank)	3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen	3,0 m an allen Seiten
Ausnahme Umspannstationen bis 2 m Höhe	2,5 m an öffnungslosen Seiten

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.

Können die Abstände nicht eingehalten werden, ist eine zwingende Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen notwendig.

In Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln ist nur Handschachtung gestattet.

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

Zum Leitungsbestand der Deutschen Telekom gibt es bisher keine Aussagen.

Wir gehen davon aus, dass Fernmeldekabel bei Bedarf im Medienstreifen der Planstraßen A und B 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 Telekom Deutschland 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.*

#### 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 Schadenslosigkeit 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 NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT

Für das Plangebiet empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach dessen bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich keine erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie (2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013) wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG vom 27.06.2017, Bundesgesetzblatt 2017 Teil I Nr. 42,) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Landesamt, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmassnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz besteht die Möglichkeit sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle

Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema, Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de) zu wenden.

Die Abstimmung mit der Beratungsstelle ergab, dass das Baugebiet nach den Prognosen der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft in der Kategorie 1, der untersten Kategorie angesiedelt ist.

Mit der Ausführung der Bauwerke nach dem Stand der Technik entsprechend DIN 18195 und Anlagen wird ein ausreichender Schutz vor der natürlichen Umweltradioaktivität erreicht.

## 4.6 BAUGRUND, BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

### 4.6.1 BAUGRUND

Für den Bereich des Gewerbegebietes wurde eine umfangreiches Geotechnisches Gutachten durch das Büro für Geotechnik Nasdal & Neumann Part-GmbH Dresden erstellt.

Dieses bildet die Grundlage für die Aussagen im Umweltbericht und der Begründung.

Das Gutachten vom 20.03.2018 enthält folgende Grundaussagen:

### **„Regional-Geologische Situation**

*Das Baugelände liegt an einem nach Westen fallenden Talhang, wo unter anthropogenen Auffüllungen mit großer Mächtigkeit, deren Dicke nach Westen und Norden zunimmt, holozäne Hanglehme und Auelehme im Talsohlenbereich über pleistozänen Gehängelehmen, lokal auch direkt über zersetztem Festgestein des proterozoischen Granodiorites abgelagert sind. Der proterozoische Granodiorit wurde in seiner Zersatzform als schluffige und tonige Sande aufgeschlossen und wird erst in größerer Tiefe in ein verwittertes festes Gestein übergehen.*

### **Baugrundsichten und Baugrundeigenschaften**

*Nach dem Ergebnis der Baugrunduntersuchung mit 11 Kleinrammbohrungen, die Endteufen zwischen 3,9 und 12,05 m, sowie Rammsondierungen zur Dichtemessung, die Endteufen zwischen 4,4 und 16,0 m erreicht haben, kann die Baugrundsituation wie folgt beurteilt werden:*

*Zuoberst stehen in allen Aufschlüssen anthropogene Auffüllungen an, die in der oberen Ebene Dicken zwischen 2,0 und 12,0 m und in der unteren Ebene 1 zwischen 2,0 und 6,75 m erreicht haben. Bis auf die obere Befestigung sind die anthropogenen Auffüllungen in aller Regel stark zusammendrückbar und gering tragfähig, da diese überwiegend aus Tonen bis stark tonigen Sanden bestehen, selten aus stark schluffigen Kiessanden. Unter den anthropogenen Auffüllungen folgen mit lokal unterschiedlicher Verbreitung holozäne Auelehme und holozäne Hanglehme über pleistozänen Gehängelehmen bis Gehängesanden. In der oberen Ebene 2 folgen zersetzte Felsgesteine des Granodiorites in Form von Sanden ab 2,65... 12,5 m Tiefe unter der Geländeoberfläche. In der unteren Ebene 1 wurden zersetzte Felsgesteine zwischen 3,70 und 8,40 m unter Oberfläche Gelände erreicht.*

### **Bebaubarkeit des Standortes und Gründungsempfehlungen**

*Damit ist für die Gründung künftiger Gebäude mit zusätzlichen Aufwendungen zu rechnen.*

*Bei leichteren Gebäuden werden sich diese auf Bodenaustauschmaßnahmen beschränken können, während für setzungsempfindliche hoch belastete Gebäude an deren Gründungen überwiegend Tiefgründungen, z. B. mit Pfählen, empfohlen werden.*

*Die Versickerung von Niederschlagswasser ist am Standort nur außerhalb der Sanierungsfläche Altlasten bedingt möglich.*

*Gemäß RstO 12 beträgt die Mindestdicke des frostsicheren Aufbaus für Belastungsklasse Bk 1,0 - 3,2  $d = 0,80$  m für die am Standort maßgebenden Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F 3.“*

## **4.6.2 ALTLASTEN**

*Bei Änderung der bisherigen gewerblichen Nutzung bzw. Eingriffen durch Bodenarbeiten usw. im Bereich der zu belassenden Altlast SALKA Nr. 87227030 sind Boden- und Tiefbauarbeiten aus abfall- und bodenschutz-*

*rechtlichen Gründen ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren bzw. eine Gefährdungsbewertung mit Schlussfolgerungen für den weiteren Handlungsbedarf vorzusehen.*

*Dazu liegt eine umfassende Dokumentation von BIS - Beratender Ingenieur Scherzer im Fachbeitrag Altlasten vor, das als Anlage 2 der Begründung der Planung beigefügt wird.*

*Auf detaillierte Ausführungen zu diesem Thema wird an dieser Stelle verzichtet.*

### **4.6.3 BODENBELASTUNGEN**

*In den Textlichen Festsetzungen sind ausgehend von der Deklarationsuntersuchung des BIS mit Bearbeitungsstand 17.06.2018, dem Fachbeitrag Altlasten und dem Umweltbericht vom 24.08.2018 die Anforderungen an den Umgang mit Altlasten und Boden detailliert dargestellt.  
Auf weitere Erläuterungen wird wegen Doppelungsdarstellungen verzichtet.  
Alle Maßnahmen dienen dem Schutz des Menschen und der Natur.*

## **4.7 HINWEISE VON TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE**

#### **Denkmalschutz**

*Gemäß den Hinweisen des Landratsamtes Ref. Denkmalschutz soll vor Baubeginn eine denkmalpflegerische Stellungnahme beantragt werden.  
Dies wird aufgrund der massiven Überprägung des Gebietes durch Altlasten nicht festgelegt.*

*Bedingt durch die Vorgeschichte des Standortes ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Geländeauffüllungen aus Schlacke des ehemaligen Heizhauses besteht.*

*Ausgehend von der Ergebnisdokumentation zur Deklarationsuntersuchung in Vorbereitung der „RIK 2 – Revitalisierung Industriebrache Kirschallee 2“ zu SALKA 87 227 030, 17.06.2018 sollte so wenig als möglich in Ablagerungsschichten eingegriffen werden.*

#### **Schülerbeförderung / ÖPNV**

*Sollten im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden auf denen öffentlicher Personennahverkehr oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig der Abteilung Schul- und Liegenschaftsmanagement, Bereich Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515-4403 oder per E-Mail an verkehrswesen@landratsamt-pirna.de anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.*

---

## 5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICH UND ERSATZ

---

Die Belange der Grünordnung wurden im Umweltbericht / Grünordnungsplan umfangreich dokumentiert.

Die wesentlichen Maßnahmen wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Hier wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes Ziffer 2.2.3 ff. verwiesen.

### 5.1 VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

#### 5.1.1 Baumfällungen und Artenschutz

Baumfällungen und Gehölzrodungen erfolgten im Zeitraum 1.10. - 28.02., vorab wurden Sichtkontrollen hinsichtlich Horste und Höhlungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorgenommen, dabei wurden keine offensichtlichen Baumquartiere festgestellt.

#### 5.1.2 Erhaltung von Vegetations-/ Gehölzflächen

Der auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestand ist einschl. anschließender Vegetationsflächen zu erhalten.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um den Erhalt der Vegetationsflächen ohne Beeinträchtigungen zu gewährleisten. Auf diesen Flächen sind auch keine Baustelleneinrichtungsflächen, Materiallagerungen u.dgl. zulässig. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleichwertiger und gleichartiger Gehölze zwingend.

#### 5.1.3 Baulärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung (da Roden und Planieren wahrscheinlich im Nutzungszeitraum erfolgt) sind gem. AVwV Baulärm tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht zu überschreiten.

#### 5.1.4 Tiere

*Zur Untersuchung der gemäß Festlegung durch die Untere Naturschutzbehörde ausgewählten Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien wurde der externe Gutachter Herr Bartling - Büro für Faunistische Fachfragen aus Pirna beauftragt. Die Untersuchung vor Ort wurde im Frühjahr 2018 begonnen und erstreckt sich bis in den Herbst 2018. Erste Untersuchungsergebnisse liegen in Form eines Zwischenberichts zu Artenschutzuntersuchungen zum BV vor, erstellt vom Büro Uwe-Jens Bartling, Naturkundliche Gutachten und Naturschutzmaßnahmen Pirna am 15.06.2018, abschließende Ergebnisse werden im Herbst 2018 feststehen.*

*Untersuchungsumfang:*

- Begehungen aller vom Abriss bzw. Rückbau betroffenen Gebäude zur Untersuchung auf Hinweise von Sommerquartieren, Zwischenquartieren, Winterquartieren und Wochenstuben von Fledermäusen*
- 8 Begehungen mit Detektor, im Zeitraum 04 bis 09/2018 incl. Ausflugskontrolle zur Erfassung der Fledermäuse*
- 6 Begehungen zur Erfassung der Gebäudebrüter 04 bis 07/2018*

- 8 Begehungen zur Erfassung von Reptilien und Amphibien im Zeitraum 04 bis 09/2018 mit Einsatz von 6 Präsenzblechen

*Zwischenergebnisse: (teils zitiert aus dem Zwischenbericht zu den Artenschutzuntersuchungen von Herrn Bartling)*

*Fledermäuse, Brutvögel*

*Bei den Erfassungen in den Baumbeständen wurden keine potenziellen oder tatsächlich genutzten Fledermausquartiere, im Winterhalbjahr genutzte Brutplätze europäischer Vogelarten sowie Nester nesttreuer in Gehölzen brütender europäischer Vogelarten angetroffen. Demnach waren keine Vorkehrungen bei den Fällarbeiten zur Flächenberäumung in 01-02/2018 bezüglich Vermeidung von Verbotstatbeständen zu treffen.*

*Bei den ab April bis dato durchgeführten Kartierungen (Detektorbegehungen) an/ in den Gebäuden wurden folgende Fledermausarten nachgewiesen:*

- *Zwergfledermaus*
- *Wasserfledermaus*
- *Großer Abendsegler*
- *Braunes Langohr*

*Dabei handelt es sich bei den meisten Beobachtungen um festgestellte Jagd- und Überflüge. Von der Zwergfledermaus konnten An- und Abflüge vom Gebäude beobachtet werden.*

*Im Rahmen der seit April 2018 durchgeführten Begehungen und Kartierungen wurden folgende Vorkommen gebäudebewohnender Vogelarten nachgewiesen:*

- *Amsel*
- *Hausrotschwanz*

*Auf der nördlich gelegenen versiegelten Fläche konnte außerdem der Flussregenpfeifer als Brutvogel ermittelt werden.*

*Nach einer Inspektion des Schornsteins mittels einer Drohne kann dieser als Brutplatz des Turmfalken ausgeschlossen werden.*

*Reptilien und Amphibien*

*Zur Erfassung der Reptilien wurden im Juni 2018 sechs künstliche Verstecke ausgelegt. Die Kontrollen am 10.06.2018 sowie am 14.06.2018 erbrachten keine Ergebnisse. Bei diesen Kontrollen wurden auch bereits vorhandene "künstliche Verstecke" einbezogen. Der Grund für fehlende Nachweise von Reptilien könnte darin liegen, dass auf dem Grundstück zahlreiche Katzen unterwegs sind, denen u.a. die Eidechsen zum Opfer fallen. Gemäß Potenzialanalyse existieren allerdings im Plangebiet, besonders in den Baufeldern 1 bis 3 (obere, östliche Ebene) auf den relativ großen, vegetationsfreien befestigten Flächen eindeutig Potenziale für Vorkommen von Zauneidechse - d.h. einer Reptilienart mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung.*

*Amphibien: In dem auf dem Gelände befindlichen Klärbecken konnten verschiedene Froscharten, wie der Seefrosch bzw. der Teichfrosch nachgewiesen werden.*

## 5.2 AUSGLEICHSMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

### 5.2.1 Pflanzung von Bäumen/ Hochstämmen

Die 19 gefälltten Bäume über 30 cm StD sind im Verhältnis 1 : 2, d.h. 38 Stk. im B-Plan-Gebiet entlang der Planstraße oder im Stadtgebiet und Umgebung von Neustadt zu ersetzen. Es sind Bäume als Hochstämmen mit einem Stammumfang ab 16 cm zu pflanzen. Die Maßnahme dient dem Ausgleich für die Fällung der Bäume im Plangebiet.

### 5.2.2 Mindestdurchgrünung der Gewerbeflächen außerhalb der festgesetzten Grünflächen

Auf mind. 20% der nicht überbaubaren Fläche sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ziel ist eine dichte Gehölzfläche. Rahmenbedingungen: 1 Pflanze/ m<sup>2</sup>, Mindestqualität 1x verpflanzter Strauch bzw. 1x verpflanzter Heister 150 - 200/ Hochstamm StU ab 12 cm mit Ballen Die Pflanzung von Bäumen in der Leitungsschutzzone verschiedener Medienträger ist zu unterlassen, stattdessen sind nur flachwachsende Sträucher zu pflanzen.

Weiterhin ist je 10 angefangener Stellplätze ist mind. ein Hochstamm mit einem Stammumfang ab 16 cm zu pflanzen.

### 5.2.3 Arten und Qualitäten der Pflanzmaßnahmen zu 5.2.1 bis 5.2.4

#### Anzupflanzende Baum- und Straucharten

Stiel- Eiche (*Quercus robur*), Trauben- Eiche (*Quercus petraea*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Silber- Weide (*Salix alba*), ~~Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)~~ (außer an Straßen), Berg- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winter- Linde (*Tilia cordata*), Sommer- Linde (*Tilia platyphyllos*), Buche (*Fagus sylvatica*), Flatter- Ulme (*Ulmus laevis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Trauben- Kirsche (*Prunus padus*), Vogel- Kirsche (*Prunus avium*), Wild- Apfel (*Malus sylvestris*), Wild- Birne (*Pyrus pyraster*)

#### Sträucher:

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), ~~Schneeball (*Viburnum opulus*)~~, Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Wildrose (*Rosa canina*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*).

### 5.2.4 Zeitlicher Verlauf der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind im engen zeitlichen Zusammenhang mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung des Baugrundstückes zu erfüllen, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen des jeweiligen Quartiers folgenden Pflanzperiode.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (i. d. Regel 3 Jahre). Pflanzausfälle sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestands in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eine den Standortgegebenheiten und lokalen Bedingungen angepasste Unterhaltungspflege ist zur dauerhaften Erhaltung der Gehölzflächen erforderlich.

Diese soll eine freie Entwicklung und auch Naturverjüngung der Bestände fördern.

## 5.3. ERSATZMAßNAHMEN

### 5.3.1 EXTERNE ERSATZMAßNAHME - TEICHRENATURIERUNG IN DER GEMARKUNG POLENZ

Die Fläche für die geplante Ersatzmaßnahme **E1** liegt in ca. 4,4 km Entfernung westlich des Plangebietes *und* etwa 650 m südlich von Polenz auf dem Flurstück 623/1 der Gemarkung Polenz. Die Teichfläche beträgt etwa 710 m<sup>2</sup>.

An dem Teich sind Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopqualitäten im Allgemeinen und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts sowie der Verbesserung der ökologischen Bedingungen für Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel im Besonderen vorgesehen, wobei gleichzeitig dringende öffentliche Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden.

#### **E2 - Externe Ersatzmaßnahme – Wiederbelebung eines Bachabschnittes in der Gemarkung Polenz**

*Die Fläche für diese geplante Ersatzmaßnahme liegt in ca. 4 km Entfernung westlich des Plangebietes und etwa 1,3 km südlich von Polenz auf dem Flurstück 636 der Gemarkung Polenz.*

*In dieser Fläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:*

- *behutsames Beräumen von Totholz im Bachlauf*
- *loses Aufstapeln im Wäldchen*
- *Schaffung einer Laichtasche im Nebenfluss zum Bachlauf*

Die Ersatzmaßnahmen werden dem Plangebiet „Kirschallee – Gebiet II“ zugeordnet.

### 5.3.1 MAßNAHMEKOMPLEX FLEDERMÄUSE, VÖGEL, AMPHIBIEN- REPTILIEN

*Durch den Fachgutachter Herrn Bartling, Büro für Faunistische Fachfragen aus Pirna, wurde parallel zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes und Grünordnungsplans ein Artenschutzfachbeitrag für o.g. Artgruppen erarbeitet. Bisher erfolgten in der Zeit von April bis Oktober dieses Jahres mehrere Kartierungen im Plangebiet, um die Belange des Artenschutzes dieser Tierartengruppen zu untersuchen und zu bewerten.*

*Im November 2018 wurde der Abschlussbericht vorgelegt. Im Ergebnis der Begehungen und Untersuchungen werden seitens des Gutachters folgende Artenschutzmaßnahmen empfohlen:*

#### **Amphibien:**

- *Rechtzeitig vor Beseitigung des im Gelände befindlichen Klärbeckens ist eine Bergung mit anschließender Umsetzung in geeignete Habitate vorzunehmen.*
- *Als Kompensationsmaßnahme wird die Schaffung eines Ersatzgewässers mit einer Mindestfläche von 50 qm und Mindesttiefe von 1,50 m vom Gutachter vorgeschlagen.*

- *Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass die Schaffung des o.g. Ersatzgewässers im Rahmen der externen Maßnahme E1 Teichrenaturierung erfolgt.*

### **Brutvögel:**

- *Zur Minimierung des Brutplatzausfalls sind folgende Nistkästen bzw. Nisthilfen an Gebäuden und / oder baulichen Anlagen im Plangebiet zu montieren, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten: drei Nistplätze für Halbhöhlenbrüter (z.B. Nischenbrüterniststeine für Hausrotschwanz u.a.)*  
*Für das Vorkommen des Flussregenpfeifers im Plangebiet machen Ausgleichsmaßnahmen keinen Sinn, da dieser mit der Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung des Geländes verschwindet.*

### **Fledermäuse:**

- *Zur Kompensation der durch Gebäudeabbruch wegfallenden Fledermausquartiere sind an Gebäuden und / oder baulichen Anlagen im Plangebiet sechs Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 2FTH (Fa. Schwegler o.g.lw.) zu montieren und dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.*
- *Vor Beginn des Rückbaus sind nochmals alle Gebäude auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren.*
- *Ein Rückbau im Winterhalbjahr ist anzustreben.*
- *Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Bartling folgende Ergänzung: Ab Mitte August/ Anfang September sind keine Gebäudebrüter und keine Fledermaus- Sommerquartiere mehr zu erwarten, demnach könnte mit den Abbruchmaßnahmen auch im Spätsommer begonnen werden- vorausgesetzt, die Kontrolle der Gebäude ist erfolgt und Freigabe zum Abbruch wurde durch einen Artenschutzgutachter erteilt.*

*Bei den relevanten erforderlichen Arbeiten muss bei den Rückbaumaßnahmen im Gewerbegebiet die artenschutzfachliche Baubegleitung anwesend sein, um Präsenzprüfungen und Bergungen von Tieren zu veranlassen bzw. vorzunehmen.*

---

## 6. STATISTIK FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m <sup>2</sup>	%
<b>Gewerbegebiet</b>	33.045	59,9
<b>Grünfläche (öffentlich, privat Straßenverkehrsgrün)</b>	<b>16.245</b>	<b>29,4</b>
<b>Versorgungsfläche</b>	30	0,1
<b><i>Erweiterung Regenrückhaltung</i></b>	<b>270</b>	<b>0,5</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	5.575	10,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>55.165</b>	<b>100,0</b>

## 7. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

	Datum
– Aufstellungsbeschluss Nr. SR-16-202 zum Bebauungsplan	24.02.16
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Neustädter Anzeiger Nr. 05 vom	11.03.16
– Bestätigung des Vorentwurfs- und Erweiterung des Geltungs- bereiches im Stadtrates Nr. SR-18-371	23.05.16
– frühzeitige Anhörung TÖB	28.05.18
– frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Neustädter Anzeiger Nr. 11	01.06.18
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	11.06.18
bis	25.06.18
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	28.05.18
– Feststellung des 1. Entwurfs und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Beschluss Nr. SR-18-405	19.09.18
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	24.09.18
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Neustädter Anzeiger Nr. 19	21.09.18
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	01.10.18
bis	01.11.18
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger durch den Stadtrat Beschluss Nr. SR-19-459	23.01.19
– Satzungsbeschluss durch den Stadtrat Nr. SR-19-460	23.01.19
– Mitteilung über die Abwägung	
– Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge Az.: vom	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Peter Mühle  
Bürgermeister

### Anlagen:

- 1 - Übersichtsplan
- 2 - Fachbeitrag Altlasten, IBS, Stand 24.08.2018
- 3 - Schallschutzgutachten ABD 42568-01/18 vom 22.03.2018

# ANLAGE 1

