

STADT STOLPEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



Bebauungsplan „Ziegeleistraße II“ im Ortsteil Helmsdorf

BEGRÜNDUNG

TEIL C

SATZUNG

Projekt: 1230
vom 30.09.2013, zuletzt geändert am 25.08.2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	5
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	5
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
2.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
2.4	GRÜNORDNERISCHE BELANGE	8
2.5	PLANGRUNDLAGEN	8
3.	BESTAND	9
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	9
3.2	LAGE UND EINORDNUNG	9
3.3	BAUBESTAND / NUTZUNG	9
3.4	GRUNDBESITZ	9
3.5	STRASSEN UND WEGE	10
3.6	ALTLASTEN / ALTSTANDORT	10
4.	PLANUNGSKONZEPT	10
4.1	PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	10
4.2.	BEBAUUNG UND GESTALTUNG	10
4.3	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	11
4.4	VER- UND ENTSORGUNG	12
4.4.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	12
4.4.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	13
4.4.3	REGENWASSERENTSORGUNG	13
4.4.4	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	13
4.4.5	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	13
4.4.6	GASVERSORGUNG	14
4.4.7	FERNMELDEANLAGEN	14
4.4.8.	MÜLLENTSORGUNG	14
4.4.9	WERTSTOFFERFASSUNG	15
4.4.10	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT	15
5.	GRÜNORDNUNG	17
5.1.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	17
5.2.	ABLEITUNG UND VERSICKERUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER	20
6.	STATISTIK FLÄCHENBILANZ	21
7.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	22

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

Die Stadt Stolpen beabsichtigt einen Bereich nördlich und westlich des bestehenden Gewerbegebietes Ziegeleistraße im Ortsteil Helmsdorf für weitere Gewerbeansiedlung zu entwickeln

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke Nr. 84/2, 94/5, 94/6, Teilflächen der Flurstücke Nr. 92/1, 93/1, 94/3; 95/1, 95/2, 95/4, sowie die Kreisstraße K 8715 einschließlich ihrer Nebenflächen, der Gemarkung Niederhelmsdorf.

Ziel ist die weitere schrittweise Ansiedlung von Gewerbe. Die bestehenden Gewerbeflächen in Stolpen sind weitgehend ausgelastet. An der Ziegeleistraße wird an eine bestehende Gewerbeansiedlung angeschlossen und der Gewerbebetrieb Schreinerei Kümmel GmbH nebst der Wohngebäude der Familie einbezogen.

Der Bebauungsplan soll im Vorgriff auf die Flächennutzungsplanerstellung für die gesamte Stadt Stolpen, einschließlich aller Ortsteile erfolgen.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Stadt Stolpen ist erforderlich, da im Stadtgebiet auf Grund des Umgebungsschutzes zum Kulturdenkmal „Burg Stolpen“ keine Bauflächen für Gewerbe verfügbar sind. Darüber hinaus wurden seit den 1990er Jahren gewerbliche Entwicklungen vorwiegend durch Umnutzung und Weiterentwicklung vorhandener Gewerbegebiete geschaffen, bauliche Erweiterungsflächen für Gewerbeansiedlung aus den Ortslagen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Gemäß den Recherchen zum in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan sind lediglich an ca. 3,5 ha Gewerbefläche an 3 Standorten verfügbar. Davon entfallen ca. 2,2 ha auf den Standort Ziegeleistraße in Helmsdorf, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bauschuttdeponie und Containerdienst Zenker. Mit einer Bebauung kann auf Grund der Staubbelastungen sicher erst nach Abschluss und Rekultivierung der Deponie gerechnet werden.

Aussagen des Flächennutzungsplanentwurfs:

„5.2.2 Gewerbeflächenbedarf

Durch die vorhandene dichte Bebauung in der Kernstadt Stolpen und die gewachsenen Ortslagen sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe begrenzt. Insbesondere die Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe aus dem engen Stadtkern mit Expansionsmöglichkeiten und damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze erfordern die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Die entsprechenden Gewerbestandorte im Randbereich der Stadt (z.B. Gewerbegebiet Bahnhofstraße, G. S. Stolpen Ernst-Uhlemann-Str. 4 und Maschinenfabrik Stolpen GmbH Pirnaer Landstraße) sind als Ausweichstandorte nicht geeignet, da diese nahezu vollständig ausgelastet sind. Außerdem sind für großflächige Erweiterungen und Ansiedlungen in den gewachsenen Ortslagen insbesondere unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft (v.a. Wohnen) keine Erweiterungspotenziale für Flächen des produzierenden Gewerbes vorhanden. Eine Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen kommt aus Gründen des Lärmschutzes benachbarter Nutzungen nicht in Betracht, da neben dem Gewerbelärm mit verstärktem Transportaufkommen zu rechnen wäre.

Die in den bisher gültigen Teil-Flächennutzungsplänen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind inzwischen alle ausgelastet oder sind in der aktuellen Flächennutzungsplanung zurückgenommen worden. Dies betrifft die Gewerbefläche (RG1) an den Stadtscheunen am nördlichen Ortsrand Stolpens, da aus Gründen der Lärmproblematik die Weiterentwicklung dieser Fläche nicht mehr vertretbar ist.

Im Vergleich der Flächengröße der Gewerbegebiete der umliegenden Grundzentren Bischofswerda (50,4 ha bei einer Gesamtfläche von 46,26 km² und 11.797 EW), Großröhrsdorf (55,4 ha bei einer Gesamtfläche von 26,45 km² und 6.695 EW) und Neustadt in Sachsen (85,0 ha bei einer Gesamtfläche von 83,05 km² und 13.134 EW) wird deutlich, dass die Stadt Stolpen mit 24 ha vorhandene gewerbliche Baufläche (bei einer Gesamtfläche von 60,86 km² und 5.720 EW) ein sehr geringes Flächenangebot für gewerbliche Nutzung den ansässigen bzw. potentiellen Firmen zur Verfügung stellen kann.

Auf Basis der Einwohnerzahlen und der Gemeindeflächengröße der vergleichbaren Grundzentren lässt sich für die Stadt Stolpen ein adäquater Gewerbeflächenumfang von 54 ha ermitteln, wovon nur 24 ha im Bestand bereits vorhanden sind. Im Flächennutzungsplan Stolpen werden daher in größerem Umfang neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen:

Diese Erweiterungsflächen der gewerblichen Bauflächen konzentrieren sich auf vorhandene gewerblich genutzte Standorte und dienen vorwiegend als Expansionsfläche für die ansässigen Firmen. Da Erweiterungsflächen für diese Firmen essential sind und damit eine Abwanderung dieser Firmen ausgeschlossen werden soll, ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Helmsdorf, Langenwolmsdorf, Stolpen und Rennersdorf-Neudörfel geplant. Die Flächenerweiterung in Helmsdorf G1 a bis G1 c ist abschnittsweise vorgesehen, um dem jeweiligen Bedarf gerecht zu werden. Weiterhin sollen Synergieeffekte genutzt werden, um Potentiale für die Ansiedlung weiterer Firmen z.B. Zulieferfirmen in den Gewerbegebieten zu schaffen.“

Quelle Begründung FNP mit integriertem Landschaftsplan Stolpen Stand Dez. 2013

Ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist eine der Stadt Stolpen angemessene Gewerbeentwicklung nicht realisierbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ziegeleistraße II erfasst einen kleinen Bereich nördlich der Kreisstraße K 8715, der bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ziegeleistraße enthalten war. Hier sollten die bestehenden Parkflächen entsiegelt werden.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Stolpen ist im Landesentwicklungsplan von 2013 als dem Ländlichen Raum zugeordnet eingestuft. Stolpen ist dem Mittelbereich Pirna zugeordnet (Karte 2). Gemäß Karte 3 wird Stolpen als grenznahe Gebiet eingestuft.

Das Plangebiet ist landschaftlich dem Westlausitzer Hügel- und Bergland zuzuordnen. Helmsdorf ist an das überregionale Eisenbahninfrastrukturnetz angeschlossen (Bestandsnetz) und hat Anschluss an eine Staatsstraße.

Entsprechend Karte 9 befindet sich das Gebiet in Flächen mit hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens.

In den nichtgenannten Karten und im Text wurde Stolpen nicht 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 Gemeindefläche von Helmsdorf ist als ländlicher Raum gekennzeichnet. Die Stadt Dresden ist das nächstgelegene Oberzentrum, welche im Verdichtungsraum liegt, die Stadt Pirna ist das nächstgelegene Mittelzentrum. Der Ortsteil liegt nahe der regionalen Achse Oberzentrum Dresden – Grundzentrum Stolpen – Grundzentrum Neustadt i. Sa. – Langburkersdorf/Lobendava, ČR – (Rumburk, ČR/Varnsdorf, ČR).

Karte 2 – Raumnutzung

Die angrenzenden Flächen des Untersuchungsgebietes sind als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

Karte 3 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen

In Karte 3 ist östlich des Untersuchungsgebietes eine siedlungstypische historische Ortslage ausgewiesen. Diese Ortslagen sind von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender Bebauung freizuhalten. (RP S. 51, 7.2.2)

Karte 4 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

Das Untersuchungsgebiet ist nördlich als „ausgeräumte Agrarfläche“ ausgewiesen. In diesen Gebieten sollen landschaftsgliedernde, autochtone Gehölzstrukturen und Ackerrandstreifen in Anbindung an das ökologische Verbundsystem und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen gliedernden Landschaftselemente (Wege, Gräben, Böschungen, Fließgewässer u. a.) un-

ter Beachtung der betriebswirtschaftlichen Anforderungen der Landwirtschaft geschaffen werden (RP S. 108, 12.1.4).

Karte 5 – Großflächig unzerschnittene störungsarme Räume (USR)
Das Untersuchungsgebiet wird als Siedlungskörper ohne zerschneidende Wirkung dargestellt.

Karte 6 – Regional bedeutsame avifaunistische Bereiche sowie Zug-, Rast-, Brut- und Nahrungshabitate von störungsempfindlichen Tierarten
Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einem Vogelzugrastgebiet / -zugkorridor für Offenlandarten. Beeinträchtigungen sollen ausgeschlossen werden. (RP S. 44, 7.1.3)

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 weiter entwickelt werden (RP S. 96, 11.1.2)

Karte 16 – Regionale Grünzüge
Südwestlich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Grünzäsur. Grünzäsuren sind von jeglicher Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Karte 17 – Sichtexponierter Elbtalbereich und Kleinkuppenlandschaft
Das Gebiet des Untersuchungsraumes ist als Raum mit 2-4 Mehrfachüberlagerungen von bedeutsamen Sichtfeldern gekennzeichnet.

Karte 18 – Archäologische Fundstellen
Westlich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine derzeit bekannte archäologische Fundstelle.

Karte A – Naturräumliche Gliederung
Gemäß der naturräumlichen Gliederung gehört der Untersuchungsraum zum Westlausitzer Hügel- und Bergland. Westlich grenzt die Naturraumeinheit der Sächsischen Schweiz an. Das Westlausitzer Hügel- und Bergland soll sich unter Beibehaltung seines vielfältig ausgestatteten und abwechslungsreich gestalteten Wald-Offenland-Charakters mit dem Wechsel zwischen Hügelrücken- und Plattenstrukturen entwickeln. In Bezug auf die Sächsische Schweiz soll die hohe landschaftliche und ökologische Formenvielfalt mit den Wald-Fels-Gebieten, insbesondere innerhalb des Nationalparks „Sächsische Schweiz“, erhalten und gepflegt werden. Das gegenwärtige Wald-Offenland Verhältnis soll beibehalten werden (RP, A-10 und A-11).

Karte B – Kulturlandschaft
Östlich des Untersuchungsgebietes befinden sich eine siedlungstypische historische Ortsrandlage und ein erlebbarer Sichtbereich von und zu einem historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage.

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

2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN Flächennutzungsplan

Für die Stadt Stolpen ist die Erarbeitung eines Gesamt-Flächennutzungsplanes in Bearbeitung.

Die bis 1994 selbständige Gemeinde Helmsdorf verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan „Helmsdorf“ (Stand September 1992), der nach dem Gemeindegemeinschaftsschluss mit Stolpen als Teil-FNP fort gilt. Im April 1999 wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ziegeleistraße eine Fortschreibung für den Bereich der Ziegeleistraße vorgenommen.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind die Teile des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft und die südöstlich angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Folgende Aussagen mit Bezug auf das Untersuchungsgebiet „Ziegeleistraße II“ und seine Umgebung wurden getroffen:

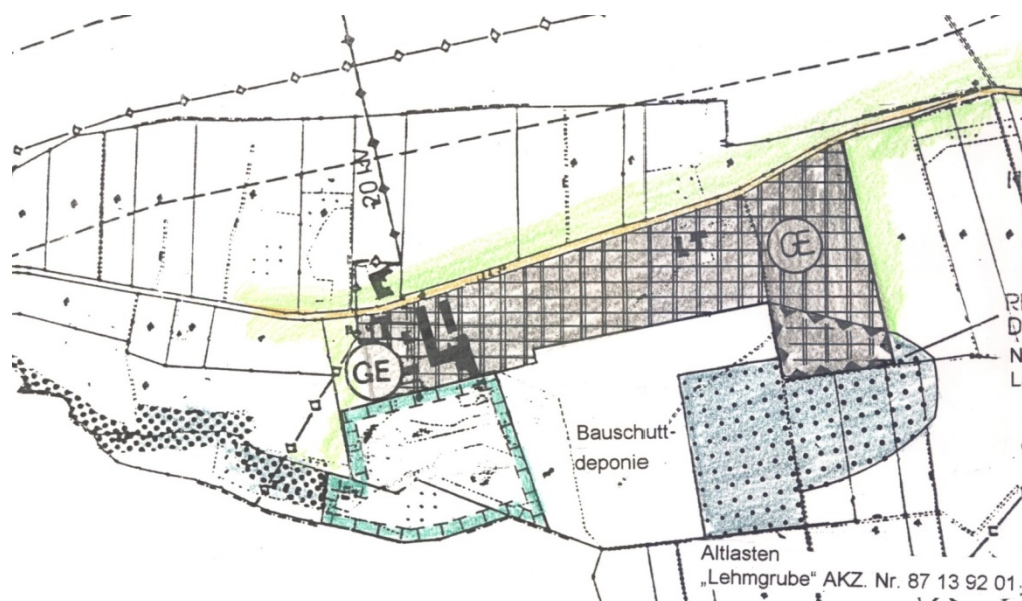
Landschaftsentwicklungsplan

Im Teil-Flächennutzungsplan wurde noch kein Landschaftsentwicklungsplan zugrunde gelegt.

2.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird im Vorgriff auf einen gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Stadt Stolpen erstellt.

Der rechtskräftige Teil-Flächennutzungsplan kennzeichnet hier eine Landwirtschaftsfläche und einen Gebäudekomplex im Außenbereich.



Ausschnitt der FNP-Fortschreibung Helmsdorf vom 22.04.1999 der Stadt Stolpen, Ortsteil Helmsdorf, genehmigt durch Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 21.07.1999, 51-2511.10-87 Stolpen 2

2.4 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Grundlage für die Grünordnung bilden der Flächennutzungsplan und eigene Erhebungen.

Die Belange der Grünordnung wurden durch die Bestandsbewertung ermittelt und nach den Grundsätzen einer harmonischen Ortsentwicklung festgelegt. Die detaillierte Erfassung und die Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen wurden im Umweltbericht, Teil D, zusammengestellt.

2.5 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Katasterkartenauszug der aktuellen Liegenschaftskarte in digitaler Form
- Amtlicher Lageplan Vermessungsbüro Tilo Naumann Pirna, vom 05.08.2013
- Abfragen der leitungsgebundenen Medien und deren Planaussagen
- Luftbilder der Stadt Stolpen, Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen
- örtliche Erhebungen
- Baugrunduntersuchung IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH Bautzen, vom 27.02.2014
- Bericht Nr. 14-2843/02 Schallschutz Consulting Dr. Fürst zur Emissionskontingentierung vom 21.08.2014

3. BESTAND

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das insgesamt ca. 4,92 ha große Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Stolpen südwestlich der Ortslage Helmsdorf.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 84/2, 94/5 und 94/6, Teilflächen der Flurstücke Nr. 92/1, 93/1, 94/3; 95/1, 95/2, 95/4, sowie die Kreisstraße K 8715 einschließlich ihrer Nebenflächen, der Gemarkung Niederhelmsdorf.

Es wird begrenzt durch:

- Teilflächen der Flurstücke 92/1, 93/1, 94/3; 95/1, 95/2, 95/4 im Abstand von 40 – 60 m zur Gemarkungsgrenze zu Dürrröhrsdorf-Dittersbach im Norden,
- Feldflächen des Flurstückes Nr. 96/1 im Osten
- Teile der Kreisstraße K 8715 in Südosten
- bzw. das Flurstück Nr. 83/4 im Südwesten
- die Flurstücke 85/1 und 91/1 im Westen.

3.2 LAGE UND EINORDNUNG

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Gebiet der Stadt Stolpen und des Ortsteiles Helmsdorf, nahe der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach. Es steigt nach Osten hin leicht an.

Die Erschließung ist durch die Kreisstraße K 8715, die sich in Teilen in Plangebiet befindet, gesichert.

Das Plangebiet liegt baurechtlich im Außenbereich.

Die Planung soll die vorhandene Bebauung Ziegeleistraße 10 mit einschließen und an das Gewerbegebiet Ziegeleistraße im Westen anschließen.

Von einer Planung direkt gegenüber dem östlichen Teils des Gewerbegebietes Ziegeleistraße wurde aufgrund der noch stattfindenden Belastungen des Containerdienstes verzichtet.

Das Plangebiet soll mit einem umgebenden Gehölzstreifen in die Landschaft eingebunden werden.

Die Zufahrten sollen in Teilen direkt von der Kreisstraße aus erfolgen. An einer Stelle ist eine kleine Stichstraße vorgesehen, die je nach Bedarf der Flächenerschließung realisiert wird.

3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG

Die Flurstücke Nr. 94/5 und 94/6 sind mit Wohngebäuden der Familie der Schreinerei Kümmel GmbH bebaut.

Auf dem Flurstück Nr. 94/3 befindet sich die Schreinerei mit ihren Nebenanlagen und einer Freilagerfläche.

Im straßennahen Bereich der Flurstücke Nr. 95/1 und 95/2 sind unbefestigte Fahrzeugstellflächen und eine kleine Ausstellungsfläche.

Die nicht bebauten Flächen werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

3.4 GRUNDBESITZ

Die Kreisstraße einschließlich der kleinen Nebenflächen befindet sich im Eigentum des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge.

Die Stadt Stolpen hat die Flurstücke Nr. 92/1 und 93/1 erworben.

Die Flächen Nr. 84/2; 94/3; 94/5, 94/6; 95/2, 95/1 und 95/4 befinden sich alle in Privateigentum.

3.5 STRASSEN UND WEGE

Das Plangebiet wird durch die Ziegeleistraße erschlossen. Zur inneren Erschließung des Baugebietes soll eine Stichstraße angelegt werden. Von hier aus ist auch eine zukünftig geplante Erweiterung möglich.

Die Erschließungsstraße wird im Einmündungsbereich durch einen 3 cm hohen Bord von der Kreisstraße getrennt, damit können zusätzliche vorfahrtsregelnde Beschilderungen entfallen.

3.6 ALTLASTEN / ALTSTANDORT

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden am westlichen und östlichen Plangebietsrand Auffüllungen aus Schutt- und Sand, vermischt mit Oberboden, Schotter und Bauschuttresten angetroffen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

In Stolpen fehlen Bauflächen für die Ansiedlung von ortsansässigen Gewerbebetrieben.

Die bestehenden Gewerbeflächen in Stolpen, Langenwolmsdorf und Helmsdorf sind ausgelastet. Derzeit besteht keine Möglichkeit zur Auslagerung von Betrieben aus dem Stadtgebiet bzw. den Ortsteilen.

Durch zwei Gewerbetreibende aus Stolpen und Helmsdorf besteht dringender Ansiedlungsbedarf. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan auch während der Aufstellung des Gesamtlächennutzungsplanes zur Planreife geführt werden.

Die planerischen Festsetzungen lehnen sich an das Gewerbegebiet „Ziegeleistraße“ an, wobei die Gebäudehöhe auf 10 m beschränkt wurde. Auch beim Überbauungsgrad wurden die lt. BauNVO zulässigen Werte von 0,8 angesetzt.

Das soll zum sparsamen Umgang mit Boden beitragen.

4.2. BEBAUUNG UND GESTALTUNG

Der bisher bebaute Bereich, die Wohnhäuser der Familie Kümmel einschließlich des sich nördlich anschließenden Gewerbes Schreinerei werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Zum Schutz der Umgebungsbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In deren Ergebnis wurden für alle Parzellen im Plangebiet flächenbezogene Schallschutzpegel festgelegt. Sie sind für die einzelnen

Baufelder einheitlich. Eine Unterscheidung erfolgt lediglich in der Höheneinordnung.

Durch eine intensive Eingrünung von 5 m Heckenstreifen an der Ost-, Nord und Westseite der Geltungsbereichsgrenze wird eine harmonische Einbindung in die Landschaft angestrebt.

Nördlich der Kreisstraße wird bedingt durch die Leitungstrasse des 20 kV-Kabels ein Grünstreifen vorgesehen. Ebenso wird ein 3 m breites Leitungsrecht zur Abführung des Niederschlagswassers vorgeschlagen.

Die Leitung soll mit einer Regenrückhaltung kombiniert und im Bereich westlich des Plangebietes in Richtung Ziegeleigraben geführt werden.

Straßenparallel und um den Gewerbebetrieb Schreinerei Kümmel GmbH herum verläuft im westlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes die 20kV Elektroleitung. An der Grenze der Flurstücke Nr. 94/6 und 95/2 befindet sich eine Trafostation, von der aus das Plangebiet versorgt wird.

Im Bereich des Kabels ist ein 4 m breites Leitungsrecht für die ENSO Netz GmbH und die Stadt Stolpen eingetragen.

Für die Fläche wurde Grünfläche eingetragen, auf der im Bedarfsfall auch Stellflächen eingerichtet werden können.

Der Bereich der Leitungsrechte darf nicht bepflanzt werden.

Zur optischen Betonung der Straße wurde an den Stellen wo das Kabel weit genug von der Kreisstraße entfernt ist eine Baumreihe vorgesehen.

An den durch Planzeichen Einfahrtbereich gekennzeichneten Stellen und im Einmündungsbereich der Planstraßen sind Sichtfelder von der Bepflanzung freizuhalten.

Zur Gliederung der Grundstücke sollen wie im Bebauungsplan „Ziegeleistraße“ an den Grundstücksgrenzen Grünbereiche angelegt werden.

Die Festsetzungen für die Bebauung wurden aufgrund der gewerblichen Nutzung und unter Beachtung der Nachbargebiete B-Plan „Ziegeleistraße“ in Helmsdorf bzw. dem Gewerbegebiet am Bahnhof in Dürrröhrsdorf-Dittersbach bewusst offen gestaltet und nur hinsichtlich Überbauungsgrad und Gebäudehöhe mit 10 m geregelt.

4.3 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bestehende Kreisstraße K 8715 und eine zu schaffende Planstraße zur Geländeerschließung.

Für jedes Flurstück wird eine Zufahrt von der Kreisstraße aus ausgewiesen.

Die vorhandene Straßenaufweitung westlich des Flurstückes Nr. 80/8 muss aufgrund der geplanten Erschließungsstraße aufgegeben werden.

Die Planstraße erhält einen Wendepplatz mit einem Radius von 9 m.

Eine genaue Anzahl von Zufahrten zur Kreisstraße kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht konkretisiert werden. Grundsätzlich sind die an der Planstraße angrenzenden Baufelder (Baufeld 1 und westlicher Bereich von Baufeld 2) über die betreffende Planstraße zu erschließen. Bei den übrigen Baufel-

dern ist die Anzahl von Zufahrten abhängig von der zukünftigen Anzahl von Nutzungen.

Das Baufeld Nr. 2 ist im westlichen Bereich (zw. Planstraße und Baufeld Nr. 3) über Zufahrten von der Planstraße zu erschließen. Im östlichen Bereich kann das Baufeld Nr. 2 in Abhängigkeit der Nutzungen mit 1-3 Zufahrten zur Kreisstraße erschlossen werden. Pro Gewerbeeinheit ist eine Zufahrt erlaubt. Das Baufeld Nr. 3 ist ein bereits vorhandenes Mischgebiet und über eine bestehende Zufahrt zur Kreisstraße erschlossen.

Das Baufeld Nr. 4 kann in Abhängigkeit der Anzahl der Nutzungen mit 1-2 Zufahrten zur Kreisstraße erschlossen werden. Auch hier wird pro Gewerbeeinheit eine Zufahrt erlaubt.

Ausnahmsweise wird für Baufeld 1 gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung 1 Ausfahrt zugelassen, die in einer Breite von bis zu 8 m über die Grünfläche geführt werden kann.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen der Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs.

Für den ruhenden Verkehr sind die Stellflächen innerhalb der jeweiligen Gewerbeflächen anzuordnen.

Öffentliche Stellflächen sind zurzeit nicht geplant.

Die Anzahl der Stellflächen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung.

An den Ein- und Ausfahrtsbereichen sind die Sichtdreiecke von Bepflanzung über 0,8 m frei zu halten um ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum zu ermöglichen.

In der Nähe der Schreinerei Kümmel GmbH befindet sich beidseits eine Bushaltestelle der Linie 226.

Abschnittsweise soll parallel zur Kreisstraße eine Regenentwässerung und ggf. die Gasleitung untergebracht werden. Dazu sind mit dem Straßenbaulastträger die entsprechenden Gestattungsverträge abzuschließen.

4.4 VER- UND ENTSORGUNG

4.4.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser kann aus der öffentlichen Leitung DN 100, im südlichen Randbereich der Ziegeleistraße gesichert werden. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen neu zu verlegen.

Die Wasserversorgungssatzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „mittlere Wesenitz“ ist zu beachten.

Die Bauherren haben beim Wasser- und Abwasserzweckverband „mittlere Wesenitz“ rechtzeitig einen Antrag auf Wasserversorgung einzureichen.

Neu verlegte Trinkwasserleitungen sind durch das Gesundheitsamt abzunehmen.

4.4.2 **SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

Für die Ziegeleistraße ist die Entsorgung im Trennsystem über den Schmutzwasserkanal DN 200 abgesichert.

Innerhalb des Plangebietes sind Hauptanschlussleitungen in öffentlichen bzw. öffentlich rechtlich gesicherten Flächen zu errichten.

4.4.3 **REGENWASSERENTSORGUNG**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser im östlichen Bereich der Bauparzelle 4 ist durch geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

In allen übrigen Teilen des Plangebietes sowie in der Parzelle 4 ergänzend, wird die Sammlung und Rückhaltung des Wassers in Zisternen und dessen Verwendung als Brauchwasser empfohlen.

Eine Ableitung über einen Regenwasserkanal ist aufgrund der lehmigen Untergrundverhältnisse in Richtung Ziegeleigraben unausweichlich.

Im Plangebiet sind oberflächennah flächenhafte Auensedimente und lokale Schmelzwassersande und –kiese, Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Schluff (Lösslehm) sowie mit Schmelzwassersanden und –kiesen vorzufinden.

Die Versickerung und Einleitung bedarf gemäß ErlFreihVO einer Erlaubnis. Nördlich der Kreisstraße, wo eine Versickerung nicht möglich ist, muss das auf den Grundstücken anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser dem Vorfluter zugeführt werden.

4.4.4 **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Für die Löschwasserversorgung ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung, Teil A eine Löschwasserzisterne zu errichten.

Dabei kann in begrenztem Maße eine Erstversorgung aus der 100er Trinkwasserleitung südlich der Kreisstraße erfolgen.

Laut Aussagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ kann eine Versorgung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert werden. Der weitere erforderliche Löschwasserbedarf bei Ausbau des gesamten Gewerbegebietes von 96 m³/h ist über den Löschwasserbehälter abzusichern.

4.4.5 **ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

Das Baugebiet ist über die vorhandene Trafostation an der Schreinerei Kümmel GmbH aus erschließbar.

Die Versorgung des Plangebietes ist möglich.

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 Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten	6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten	7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (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 0,60 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.

4.4.6 GASVERSORGUNG

Das Gebiet verfügt über keinen Gasanschluss.

Die Ferngasleitung der Verbundnetz Gas AG verläuft wenige Meter nördlich des Plangebietes auf Dürrröhrsdorfer Flur. Sie wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Zur Verbesserung der Versorgung wird angeregt einen Gasanschluss in das Plangebiet zu führen. Um dies zu ermöglichen wurde parallel zur Kreisstraße K 8715 eine Leitungstrasse (LR 3) zur Unterbringung einer Gasleitung eingeordnet. Die Leitung wäre aus westlicher Richtung aus dem Gemeindegebiet Dürrröhrsdorf-Dittersbach heranzuführen.

4.4.7 FERNMELDEANLAGEN

Das Gebiet ist entlang der Ziegeleistraße fernmeldetechnisch erschlossen.

Die innere Erschließung ist mit dem Versorgungsunternehmen noch abzustimmen.

Die Mitbenutzung von 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.

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 Kreis-

laufwirtschaftsgesetz (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

Für die Wertstofffassung sind die Standorte im Ortsteil Helmsdorf zu nutzen. Die Entsorgung erfolgt ebenfalls unter Verantwortung des ZAOE durch Entsorgungsunternehmen.

4.4.10 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 erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. 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.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.

Mit Veröffentlichung der EU-Richtlinie zu Radon am 17. Januar 2014 wurden nun verbindliche Regelungen getroffen, die noch in nationales Recht umzusetzen sind.

Die Richtlinie beinhaltet vor allem die Einführung von Referenzwerten für die Radonkonzentration in Innenräumen von 300 Bq/m³. Diese darf auch an Arbeitsplätzen im Jahresmittel nicht höher sein.

Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 300 Bq/m³ und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m³.

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 Radonsituati-

on durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radon-schutzmassnahmen 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 Radonbera-tungsstelle

Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4; 08301 Bad Schlema, Internet: 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 Ka-tegorie 1, der untersten Kategorie angesiedelt ist.

Mit der Ausführung der Bauwerke nach dem Stand der Technik entspre-chend DIN 18195 und Anlagen wird ein ausreichender Schutz vor der natürli-chen Umweltradioaktivität erreicht.

4.5 HINWEISE AUS DER BETEILGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLI-CHER BELANGE

4.5.1 LANDWIRTSCHAFT

Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist an Fördermittel gebunden. Aus die-sem Grund ist den betroffenen landwirtschaftlichen Unternehmen bis spätestens 30.04. im Jahr der Inanspruchnahme mit genauer Flächenangabe mitzuteilen, wann welche Teilflächen beansprucht werden.

Mehrere Betriebe beantragen Fördermittel aus den Agrarumweltprogrammen. Für diese Flächen besteht eine längere Zweckbindungsfrist hinsichtlich der be-antragten Bewirtschaftungsmaßnahmen.

So sind beispielsweise die Flurstücke 92/1, 93/1 und 94/3 Gegenstand einer erosionsmindernden Maßnahme, bei welcher die Zweckbindungsfrist noch bis 2017 läuft. Ein vorzeitiges Herauslösen der Flächen aus dem Programm stellt einen entschädigungsrelevanten Tatbestand dar.

Die von dem Bebauungsplan erfassten landwirtschaftlichen Flächen sind lang-fristig von den Bewirtschaftern gepachtet. Bei Inanspruchnahme vor Pachtende sind Entschädigungsleistungen für die entzogenen Flächen durch Sachverstän-digengutachten zu ermitteln und zu entschädigen.

4.5.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist je nach Anlagenart und Lagermenge auf die Anzeige-, Prüf- und Fachbetriebspflicht entsprechend der SächsVAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu achten.

Die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen (Wasser/Wasser oder Was-ser/Sole-Wärmepumpe) erfordern grundsätzlich eine Bohranzeige gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

5. GRÜNORDNUNG

Die Bestandsbewertung sowie die Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen sind ausführlich im Umweltbericht (Teil D) bearbeitet.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Planung übernommen.
Das sind:

5.1. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

5.1.1 Pflanzgebot 1 – Bäume

Gemäß Planeintrag ist eine Laubbaumreihe mit einem Pflanzabstand von 10 bis 12 m, unter Beachtung der Ausfahrten zu pflanzen. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubgehölze entsprechend Pflanzliste Anlage 1 zu verwenden.

Als Richtqualität für die Pflanzware im Straßenraum gilt: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Mindeststammumfang 10–12 cm.

Die Bäume sind mit jeweils 2 Baumpfählen zu verankern und gegen Verbiss zu schützen.

Die Maßnahme dient der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

5.1.2 Pflanzgebot 2 – Heckenstreifen

Die Randbereiche des Bebauungsplangebietes mit direktem Übergang zur freien Feldflur bzw. zu Wiesenflächen werden mit einem 15 m breiten Grünstreifen zur Anpflanzung von Heckengehölzen versehen. Diese Grünflächen sind lückenlos mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Auf je 100m² Pflanzfläche sind folgende Gehölze gemäß den Pflanzenempfehlungen unter Punkt 7 zu pflanzen und zu unterhalten:

- 5 Laubbäume
- 5 Großsträucher
- 20 mittelgroße Sträucher

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

Der Unterwuchs ist als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die Maßnahme dient der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

5.1.3 Pflanzgebot 3 - Biotop-Vernetzungstreifen

(ohne Plandarstellung)

Im Bereich der neuen Gewerbe-Grundstücksgrenzen sollen Vernetzungskorridore als private Grünflächen wie folgt angelegt werden:

- lockere Bepflanzung mit Büschen und Laubbäumen; pro 50 laufende Meter Grundstücksgrenze mindestens 3 Laubbäume und 5 Sträucher
 - Artenwahl gemäß Pflanzliste (Anlage 1 der Textlichen Festsetzungen),
 - Durchführung einer einmaligen jährlichen Pflege zur Funktionserhaltung.
- Die Maßnahme dient der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

5.1.4 Grundstücksbepflanzung

Für die einzelnen Bebauungsflächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt, welches sich auf die Flächen bezieht, die innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen, aber nicht bebaut werden dürfen. Entsprechend der Grundflächenzahl des Bebauungsplanes dürfen 20 % der Fläche nicht bebaut werden.

Je angefangene 100 m² unbebaubarer Grundstücksfläche sind jeweils ein (1) Baum und zwei (2) Sträucher gemäß der Pflanzliste (Anlage 1 der Textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Bepflanzung soll in Gruppen von 2 - 3 Bäumen bzw. Sträuchern zusammengefasst und an den für den Betriebsablauf geeigneten Stellen angeordnet werden.

5.1.5 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen.

5.1.6 Begrünte Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grundstücken mit 8 und mehr Einstellplätzen je angefangene 6 Einstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

5.1.7 Versickerung von Regenwasser auf Stell- und Parkplätzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Parkplätze für Pkw mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

5.1.8 Anforderungen an Anpflanzungen

Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher gemäß der in Anlage 1 der Textlichen

Festsetzungen abgedruckten Artenliste zulässig. Auch Obstbäume regional-typischer Arten und Sorten sind möglich.
Die Maßnahme dient der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

5.1.9 Empfehlung Fassadenbegrünung

Alle Fassadenflächen der Gebäude auf Randgrundstücken, die aus dem Bebauungsgebiet zur freien Flur hin orientiert sind und auf einer Länge von 5 Metern keine Öffnungen aufweisen, sind zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen gemäß den Pflanzenempfehlungen Anlage 1 der Textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 zu begrünen. Die Maßnahme dient der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

5.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zur Absicherung einer ausgeglichenen Öko-Bilanz sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich.
Dazu werden dem Bebauungsplan folgende Maßnahmen zugeordnet.

5.10.1. Streuobstwiese

Im Bereich der neuen südlichen Gewerbe-Grundstücksgrenzen soll ein Vernetzungskorridor als private Grünflächen wie folgt angelegt werden:

- Anlage einer Streuobstwiese bestehend aus Hochstämmen
- Pflanzabstand 10 x 10m
- extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen zwischen den Obstgehölzen

Die Anforderungen an die Pflanzqualität sind unter 5.1.8 beschrieben.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

Mit den festgesetzten Anpflanzungen wird Ersatzlebensraum für die Tier und Pflanzenwelt geschaffen und eine Biotopvernetzung der Heckenpflanzungen an die Gehölzvegetation des Ziegeleibaches ermöglicht. Zusätzlich wird in diesem Bereich die Retentionsfunktion erheblich verbessert.

5.10.2 Teichrenaturierungen

Um die durch die Bebauung entstehenden Funktionsminderungen des Naturhaushaltes auszugleichen, sind auf dem Flurstück Nr. 759 der Gemarkung Lauterbach ca. 2.656 m² zweier beieinander liegender intensiv bewirtschafteter Teiche in naturnahe, ausdauernde Kleingewässer einschließlich des umgebenen Grünbereichs zu renaturieren.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Versehen der Böschung der Teiche mit Steinsetzungen bzw. –schüttungen
- Ersetzen der kleinen Ständer durch größere
- Rodung der Stöcke im Uferbereich
- Öffnung des Grabens unterhalb des Teiches 1 bis kurz vor dem Weg.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird Ersatzlebensraum für die Tierwelt geschaffen sowie die Retentionsfunktion des Bodens verbessert.

Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan Ziegeleistraße zugeordnet.

5.10.3 Entsiegelung mit anschließender Renaturierungen

Auf dem Flurstück Nr. 183/3 der Gemarkung Altstadt sind 2 Objekte abzubauen, die Materialien fachgerecht zu entsorgen, die Böden aufzulockern und mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Die Abbruchobjekte befinden sich auf privatem Grund. Zur Umsetzung und dauerhaften Erhaltung der Renaturierung ist zwischen der Stadt Stolpen und der Erbgemeinschaft die Maßnahme vertraglich zu regeln.

Die Entsiegelung wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

Entsprechend der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine abschnittsweise Realisierung der Entsiegelungsmaßnahmen angeboten.

Fazit:

Im Umweltbericht kann eine positive Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gezogen werden. Durch die Einbeziehung und Zuordnung der Teiche im Ortsteil Lauterbach werden die Biotopentwicklungsfunktion, die biotische Ertragsfunktion, die Retentionsfunktion und die spezifische Lebensraumfunktion übererfüllt. Mit einer Abbruchmaßnahme in Stolpen- Altstadt wird ein entsprechender Beitrag für den Bodenschutz erbracht, ohne die Versiegelungsfläche komplett ausgleichen zu können.

5.2. ABLEITUNG UND VERSICKERUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Im Planungsgebiet sind die Untergrundverhältnisse mit Ausnahme des östlichen Bereiches des Baufeldes Nr. 4 so, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Es wird vorgeschlagen unbelastetes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauch- bzw. Gießwasser zu verwenden.

Die nicht verwendbaren Restmengen sind über eine Rohrleitung dem Ziegeleigraben zuzuleiten. Für die Ableitung wird parallel zur Kreisstraße ein Leitungsrecht vorgesehen.

Für die Flächen im Baufeld Nr. 4 südlich der Kreisstraße K 8715 ist soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen soll so weit als möglich über Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Eine Abstimmung mit dem Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde Dürnröhrsdorf-Dittersbach für den Stürzabach wird im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen. Ebenso die Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und die Sicherung des Leitungsrechtes.

6. Statistik Flächenbilanz

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m ²	%
Gewerbegebiet	35.230	71,5
Mischgebiet	4.435	9,0
Grünfläche (privat)	6.912	5,4
Verkehrsfläche	2.663	5,4
Gesamtfläche	49.240	100,0

7. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

	Datum
– Aufstellungsbeschluss Nr. 32/ 2013 zum Bebauungsplan	26.06.13
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stolpner Anzeiger Nr. 8 vom	02.08.13
– Bestätigung des Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Nr. 54/2013	14.10.13
– frühzeitige Anhörung TÖB	16.10.13
– frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Stolpner Anzeiger Nr. 11	01.11.13
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	11.11.13
bis	25.11.13
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	16.10.13
– Abwägung sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Nr. 16/2014	16.04.13
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	22.04.14
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Stolpner Anzeiger Nr. 5/2014	02.05.14
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	12.05.14
bis	13.06.14
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger sowie Satzungs- beschluss Nr. /	08.09.14
– Mitteilung über die Abwägung	09.09.14
– Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge Az.: vom	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	



Steglich
Bürgermeister

Anlagen:

1 – Übersichtsplan

ANLAGE 1

