

STADT STOLPEN
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE

BEBAUUNGSPLAN

**„GEWERBE- UND SONDERGEBIET RETTUNGSWACHE“
IN STOLPEN**



FOTO BÜRO HÜBNER

TEIL C

BEGRÜNDUNG

- S A T Z U N G S E N T W U R F -

PROJEKT: 2302 VOM: 06.11.2023 *GEÄNDERT AM 08.03.2024*
MIT REDAKTIONELLEN ERGÄNZUNGEN VOM 23.05.2024

Xxx – Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 06.11.2023
Xxx – Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 08.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	5
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	5
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
2.3	GRÜNORDNERISCHE BELANGE	7
2.4	PLANGRUNDLAGEN	7
3.	BESTAND	8
3.1	LAGE	8
3.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3.3	BAUBESTAND / NUTZUNG	8
3.4	GRUNDBESITZ	8
4.	PLANUNG	9
4.1.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BETRIEBSREGIEME	9
4.1.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
4.1.2	BETRIEBSREGIME	9
4.2	ERSCHLIEßUNG	11
4.2.1	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	11
4.2.2	ENERGIEVERSORGUNG	14
4.2.3	TRINKWASSERVERSORGUNG	14
4.2.4	ABWASSERENTSORGUNG	15
4.2.5	REGENWASSERENTSORGUNG	15
4.2.6	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	16
4.2.7	GASVERSORGUNG	16
4.2.8	BREITBANDVESORGUNG / INFORMATIONSTECHNIK	17
4.2.9	ERDWÄRMEANLAGEN	17
4.3	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT	17
4.4	ALTLASTEN	18
4.5	BAUGRUND	18
4.6	DENKMALSCHUTZRECHTLICHE GENEHMIGUNG	19
5.	GRÜNDORDNUNG	20
5.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN	20
5.1.1	BAUZEITLICHE BODENSCHUTZMAßNAHMEN	20
5.1.2	BESCHRÄNKUNG DER AUßENBELEUCHTUNG	21
5.1.3	VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, VERWENDUNG VON WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG	21
5.1.4	VERZICHT AUF DACHEINDECKUNG MIT UNBESCHICHTETEM METALL	22
5.2	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	22
5.2.1	PFLANZUNG EINER BAUMREIHE AN DER BISCHOFSWERDAER STRAßE	22
5.2.2	PFLANZUNG EINER HECKE/ GEHÖLZFLÄCHE	23
5.2.3	WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN MAßNAHMEN	23
6.	STATISTIK / FLÄCHENBILANZ	23
7.	VERFAHRENSVERMERK DER B-PLANAUFGESTELLUNG	24

Anlagen: 1 – Übersichtsplan

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

Die Errichtung einer neuen Rettungswache in Stolpen im Auftrag des Arbeiter-Samariter-Bund Ortsverband Neustadt/Sachsen e.V. (ASB) in Verbindung mit einem kleinen Gewerbegebiet trägt maßgeblich zur Verbesserung der medizinischen Versorgung der ländlichen Bevölkerung bei. Der sorgfältig gewählte Standort auf den Flurstücken Nr. 480/2 und 481/2 der Gemarkung Stolpen wurde nach einer umfassenden Standortuntersuchung in enger Zusammenarbeit zwischen dem ASB, der Stadt Stolpen und den beteiligten Partnern als der optimalste identifiziert.

- 1) Von der Rettungswache in Stolpen aus müssen die Gebiete Arnsdorf und Fischbach im Landkreis Bautzen, der Ortsteil Wilschdorf der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach sowie die Stadt Stolpen mit den Ortsteilen Lauterbach, Langenwolmsdorf, Altstadt, Rennersdorf, -Neudörfel, Heeselicht und Helmsdorf effizient betreut werden.*
- 2) Dieser Standort ist geeignet, da er für diese Orte die schnellste Reaktionszeit (im Vergleich zu den Standortalternativen) im Notfall ermöglicht und somit einen maßgeblichen Beitrag zur Sicherheit und Gesundheit der ländlichen Bevölkerung leistet.*
- 3) Mit dem Landkreis Bautzen existieren Hilfeleistungsverträge, die eine Erreichbarkeit der Orte Arnsdorf und Fischbach innerhalb der Hilfsfrist absichern sollen. Dies ist bei der Standortwahl gesondert zu berücksichtigen.*
- 4) Die Standortwahl hängt weiterhin von den Vorgaben des Trägers (Landkreis) ab. Dieser beschreibt in seinem Vergabeverfahren mögliche Standortalternativen, die eine gänzlich freie Standortwahl einschränken.*
- 5) Die Standortentscheidung war maßgeblich im Rahmen des aktuellen rettungsdienstlichen Vergabeverfahrens abhängig. Im neuen Vergabezeitraum, welcher sich bis 2031 erstreckt, mussten demnach auch Kostenprognosen zu Baukosten und Erschließungskosten kalkuliert werden. Daher war man zeitlich gebunden, sich auf einen geeigneten Standort zu einigen und mit diesem in die Angebotskalkulation zu gehen.*

Dieser Standort ist von entscheidender Bedeutung, da er eine schnellere Reaktionszeit im Notfall ermöglicht und somit einen maßgeblichen Beitrag zur Sicherheit und Gesundheit der ländlichen Bevölkerung leistet.

Im Freistaat Sachsen gilt für die Alarmierung von Rettungsmitteln eine Hilfsfrist von 12 Minuten. Diese Hilfsfrist unterteilt sich in

- Zeit von dem Eingang des Notrufs in der Leitstelle bis zur Alarmierung der Rettungsmittel*
- Zeit vom Eingang der Alarmierung der Rettungswache bis zum Ausrücken (Ausrückzeit)*
- Fahrzeit des Rettungsmittels zum Patienten.*

Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge ist als Träger des Rettungsdienstes für die Einhaltung der Hilfsfrist verantwortlich. Zur Absicherung werden die Rettungswachenstandorte regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Mit dem Beschluss des Kreistages im Dezember 2021 wurde der Standort Stolpen bestätigt. Damit wird ermöglicht, dass auch in diesem Gebiet die Hilfsfristen eingehalten werden können.

Eine Rettungswache leistet auch einen unverzichtbaren Beitrag zum Bevölkerungsschutz, insbesondere durch die Bereitstellung einer funktionsfähigen Netzersatzanlage. Diese Anlage gewährleistet den Betrieb der Einrichtung auch während eines Stromausfalls bzw. bei kritischen Infrastrukturausfällen. Dadurch wird sichergestellt, dass lebensrettende medizinische Versorgung kontinuierlich und ohne Unterbrechung zur Verfügung steht.

Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat dazu am 29.08.2023 mit Beschluss Nr. 50/2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet Rettungswache sowie eine kleine Gewerbefläche
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen einer Zufahrtsmöglichkeit zum Bauhof
- Festlegung der bebaubaren Flächen
- Regelungen der Zufahrt zum Baugebiet
- Schaffung eines neuen Ortsrandes zur Einbindung in die Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden dafür die Voraussetzungen geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bisher als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Mit der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind an dieser Stelle Sonstiges Sonder-, bzw. Gewerbegebiet und sonstige Grünflächen vorgesehen.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Aussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013:

- Gebiet im ländlichen Raum
- Zugehörigkeit zum Mittelbereich Pirna
- grenznahe Gebiet in der Landschaftseinheit Sächsische Schweiz

Entsprechend Grundsatz 6.5.2 LEP 2013 sollen die Einrichtungen der Ordnung und Sicherheit (Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst) räumlich so verteilt werden, dass in allen Landesteilen eine ausreichende bürgernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt ist.

2.2 Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberes Elbtal Osterzgebirge 2020:

Der Bezug zum Regionalplan wird hier bewertet, auch wenn Teile des Regionalplanes auf Grund des Urteils des Oberlandesgerichtes von der Rechtskraft ausgenommen wurden.

Karte 2 - Raumnutzung: Randlage im Vorranggebiet Landwirtschaft →

Mit dem B-Plan wird eine Ackerfläche von etwa 0,5 ha innerhalb des o.g. Vorranggebietes überplant.

Karten 2.1 - 2.17 - Vorrang-/ Eignungsgebiete Windenergie: kein Eintrag im Plangebiet

Karte 3 - Kulturlandschaft: Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz: Sichtbereich zu einem historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage (Burg Stolpen)

Karte 4 - Vorbeugender Hochwasserschutz: keine

Karte 5 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen:

Wassererosionsgefährdetes Gebiet *in einer ausgeräumten Agrarlandschaft*

→ Das Gelände ist relativ eben,

das Niederschlagswasser wird nicht oberflächlich abgeleitet. Eine Gefährdung durch Wassererosion oder durch Erhöhung der Gefahr auf Nachbarflächen kann nicht erkannt werden.

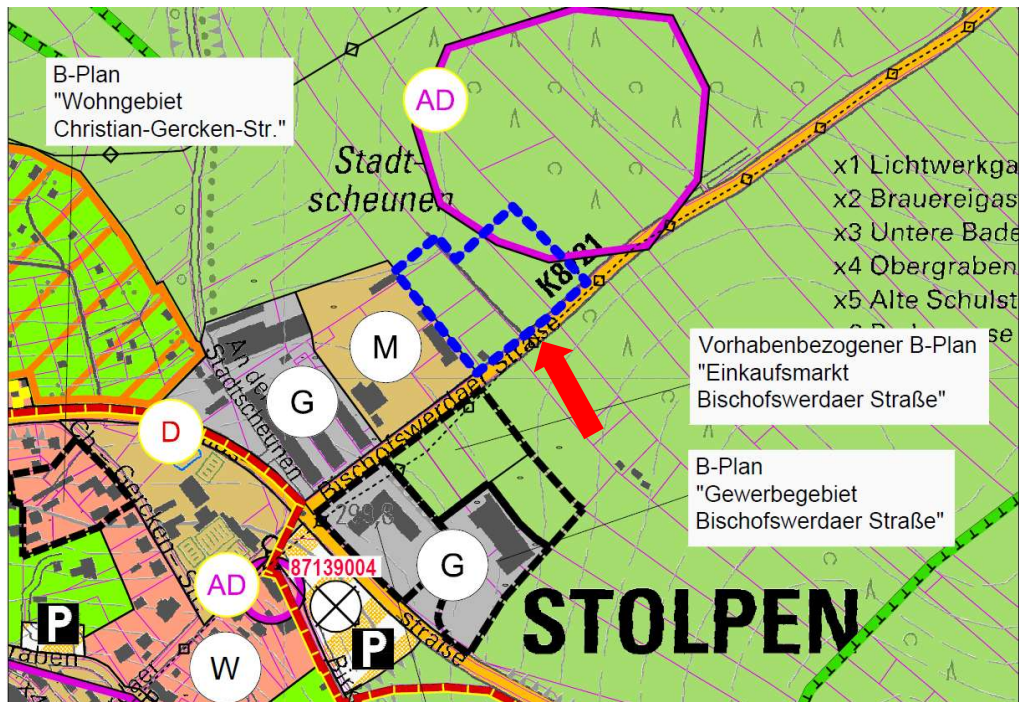
Karte 6 - Boden- und Grundwassergefährdung: keine

Karte 11 - Tourismus und Erholung: Stolpen als touristisch bedeutsamer Ausflugsort → irrelevant für die Planung

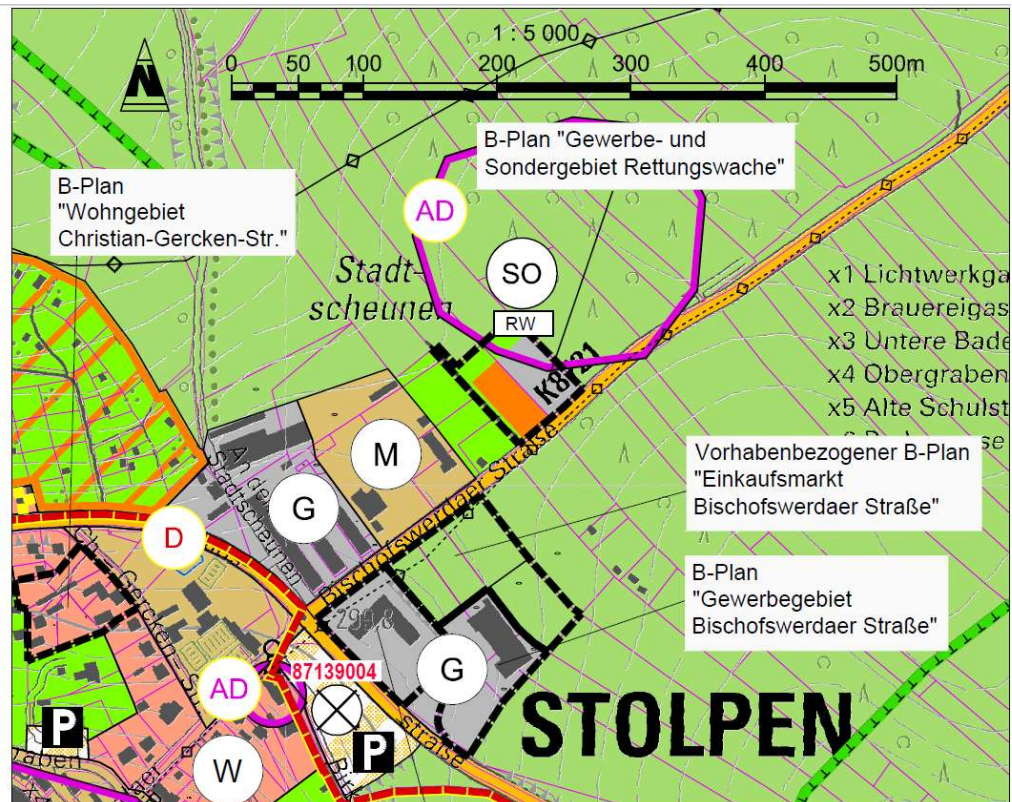
Karte 15 - Windenergienutzung, Tabuzonen und Windpotenzialflächen: Plangebiet befindet sich innerhalb der „Harten Tabuzone“

2.3 ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stolpen vom 2015 - Pfeil markiert Plangebiet. Der FNP ist an dieser Stelle anzupassen.



Vorschlag 2. Teiländerung FNP Stolpen vom 08.03.2024 - Änderung im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanerstellung.

2.3 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Grundlage für die Grünordnung bilden der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen sowie örtliche Erhebungen.

Die Bestandserfassung und Bewertung wurde im Umweltbericht / Grünordnungsplan unter Ziffer 5 vorgenommen.

2.4 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Vermessungsplan Büro Teßmer vom 07.08.2023
- Bauplanconzept, Vorplanung vom 04.05.2023
- Umweltbericht *Landschaftsarchitekturbüro Hübner, Entwurf vom 08.03.2024*
- Baugrunduntersuchung IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH Bautzen I-117-08-23 vom 19.09.2023 – Anlage 1 des Umweltberichtes

3. BESTAND

3.1 LAGE

Räumliche Lage

Land:	Sachsen
Planungsregion:	Oberes Elbtal/ Osterzgebirge
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Gemeinde:	Stadt Stolpen
Ort:	01833 Stolpen, Bischofswerdaer Straße
Flurstück (-e):	Nr. 480/2 und 481/2 der Gemarkung Stolpen
Koordinaten:	436.170, 5.656.080 (ETRS89 UTM33)
Höhe:	291 m (DHHN2016)
Größe:	4.950 m ²

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Stolpen an der Bischofswerdaer Straße/ Kreisstraße K 8721 zwischen den Wohnhäusern Nr. 35/ 35a und einer Weihnachtsbaumplantage, die hier eine „Lücke“ von 120 m (zwischen beiden Zufahrten) bilden. Das Gebiet wird fast vollständig intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, nur im Südwesten befindet sich ein etwa 3 m breiter unbefestigter Feldweg und im Südosten, zur Straße, eine Böschung mit Straßenbegleitgrün.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich komplett im Bereich der Flurstücke Nr. 480/2 und 481/2. Im nordwestlichen Bereich wird eine kleine Teilfläche von ca. 2 m des Flurstückes Nr. 481/1 in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden durch Ackerflächen der Flurstücke Nr. 480/1 und 481/1,

im Osten durch die Weihnachtsbaumkultur auf dem Flurstück Nr. 469/2

im Süden durch die Kreisstraße K 8721 und

im Süden durch die Flurstücke Nr. 483/4, 483/5 und 483/6 die als Grünflächen zur Wohnbebauung genutzt werden.

3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG

Im Geltungsbereich befindet sich im Westen eine unbefestigte Feldzufahrt über die auch der städtische Bauhof erreichbar ist.

Das Gelände wird ackerbaulich genutzt.

3.4 GRUNDBESITZ

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Stolpen.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein Verkauf der Teilfläche Sondergebiet Rettungswache an den Arbeiter-Samariter-Bund Ortsverband Neustadt/Sa. e.V. zur Unterbringung der neu zu schaffenden Rettungswache vorgesehen.

4. PLANUNG

4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BETRIEBSREGIEME

4.1.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

In Stolpen fehlt eine Baufläche für die Ansiedlung einer neuen Rettungswache.

Der derzeitige Standort mitten im Stadtgebiet befindet sich in Privaträumen, die zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Darüber hinaus reicht das Raum- und Platzangebot nicht aus um die Anforderungen an eine DIN-gerechte Rettungswache zu erfüllen.

Weiterhin werden kleine Flächen zur Aussiedlung von ortsansässigen Gewerbebetrieben benötigt.

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

Eine kleine Gewerbefläche in Helmsdorf ist noch produzierendem Gewerbe vorbehalten.

Die planerischen Festsetzungen lehnen sich an die Umgebungsbebauung an, wobei die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet auf 9 m *Gebäudehöhe* beschränkt wurde. Auch beim Überbauungsgrad wurden die lt. BauNVO zulässigen Werte von 0,8 angesetzt.

Das soll zum sparsamen Umgang mit Boden beitragen.

Im Bereich des Sondergebietes Rettungswache sind geringere Gebäudehöhen von *7,5 m* zulässig um einen harmonischen Übergang zur Ortsbebauung zu schaffen.

Die Gebäude im Sondergebiet Rettungswache sind nach Nordwesten konstruktiv so zu gestalten, dass die Freiflächen der Flurstück Nr. 483/4, 483/5 und 483/6 nicht direkt eingesehen werden können.

Entlang der Grenze zum Wirtschaftsweg ist ein Sichtschutz ca. 2 m hoch anzulegen. Dies ist beispielsweise mit abgedichteten Stabgitterelementen, als Holzschutzzaun oder dichtwachsender Hecke möglich.

4.1.2 *BETRIEBSREGIME*

Zur Verdeutlichung der geplanten Nutzung im Sondergebiet Rettungswache wurde die bisherige Arbeitsweise durch den Auftraggeber ASB Ortsverband Neustadt in Sa. e .V. dokumentiert um hieraus Schlussfolgerungen für die Wirkung auf die Umgebung abzuleiten.

a) Angaben zu den Betriebszeiten, zur Anzahl der Mitarbeiter und zur Anzahl der geplanten Rettungsfahrzeuge

Am Standort Stolpen sind an 365 Tagen zu 24 Stunden dienstplanmäßig zwei Mitarbeitende eingesetzt. Die Rettungswachen Neustadt, Stolpen und Lohmen werden von den Mitarbeitenden der ASB Rettungsdienst-gGmbH Neustadt/Sa. in drei Dienstgruppen betrieben, die im Schichtsystem aufeinander folgend die Dienste absichern. Demnach ist am Standort Stolpen auch nicht mit mehr Personal zu rechnen, als für die Besetzung des Fahrzeuges notwendig sind.

Ergänzt wird die Besetzung in unregelmäßigen Abständen nur durch einen Auszubildenden (zum Berufsbild Notfallsanitäter) oder Praktikanten (z.B. für die Qualifikation zum Rettungssanitäter).

Gemäß des Bereichsplanes für den Rettungsdienst wird am Standort Stolpen ein Rettungstransportwagen vorgehalten.

4.6.2. Rettungswache-Außenstelle Stolpen

STANDORT	RETTUNGSMITTEL	EINSATZZEIT	VORHALTEDAUER
Stolpen	RTW Allrad	tägl.	unverändert 24

Abbildung 1- Auszug aus dem Bereichsplan für den Rettungsdienst S.35

Rechtsgrundlage:

- Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Durchführung der Notfallrettung und des Krankentransports Los 6 RW Neustadt
- Bereichsplan für den Rettungsdienst gem. §26 Abs. 2 SächsBRKG Rettungsdienstbereich des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (stand 28. Juli 2021, Inkrafttreten 01. Januar 2023)
- Einsatzpersonal und Besetzung der Rettungsmittel gem. § 7 Abs. 1 Sächsische Landesrettungsdienstplanverordnung

b) Angaben zur Anzahl der Einsätze pro Tag während der Tageszeit und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) für die letzten 3 Jahre

Zur besseren Darstellung der Anzahl der Einsätze pro Tag während der Tageszeit und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) für die letzten 3 Jahre haben wir die Daten ausgewertet und in dieser Tabelle zusammengefasst:

Jahr	Anzahl Einsätze	davon Tag (06:00 – 22:00)		davon Nacht (22:00-06:00)		Einsatzhäufigkeit Pro Nacht
2021	962	742	77 %	220	23 %	0,60
2022	1002	758	76 %	244	24 %	0,67
2023	851	663	78 %	188	22 %	0,51

Es wird ersichtlich, dass nur jede zweite Nacht ein Einsatz anfällt.

Die Zahlen des Jahres 2023 sind zudem zugrunde zu legen, da durch die RW Lohmen eine partielle Verschiebung von Einsätzen von Stolpen nach Lohmen erfolgt ist und zukünftig auch so bleiben wird.

c) Aus- und Einfahrten der Einsatzfahrzeuge ohne akustisches Warnsignal im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

Das Einfahren von Einsatzfahrzeugen ist tageszeitunabhängig immer ohne akustisches Warnsignal (Einsatzhorn) und blaues Blinklicht möglich.

Der Einsatz des blauen Blinklichtes zusammen mit dem Einsatzhorn darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten. Über den Einsatz der Nutzung von §38 StVO entscheidet bei Alarmierung des Rettungsmittels die zuständige integrierte Rettungsleitstelle in Dresden.

*Es ist jedoch gängige Praxis (**der Standort Stolpen existiert bereits in weitaus dichter Wohnbebauung seit 1996**) bei der Ausfahrt das akustische Warnsignal (generell und insbesondere im Nachtzeitraum) nur dann einzusetzen, wenn dies aufgrund der Verkehrssituation unabdingbar erscheint. Hier entscheidet der Fahrzeugführer über den maßvollen Einsatz unter Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Dennoch sei an dieser Stelle auf §4 Sächsische Landesrettungsdienstplanverordnung (Einhaltung der Hilfsfrist von 12 Minuten) verwiesen. Deren Einhaltung ist im Einzelfall (Gefahr für Leib und Leben) gegenüber den entstehenden Lärmemissionen abzuwägen.*

4.2 ERSCHLIEßUNG

4.2.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die straßenseitige Erschließung erfolgt direkt von der Kreisstraße K 8721 aus mit einer kleinen Stichstraße in einer Breite von 6,0 m.

Von der Erschließungsstraße aus werden die beiden Bauflächen direkt erschlossen.

Im Sondergebiet Rettungswache wird zusätzlich eine Ausfahrt zur Kreisstraße vorgesehen. *Die zusätzliche direkte Ausfahrt auf die Kreisstraße dient der Verkürzung der Ausrückezeiten im Notfall.*

Das Gelände liegt *zurzeit* außerhalb der Ortslage. Eine direkte fußläufige Verbindung besteht nicht. Da nur mit wenig erhöhtem Fußgängerverkehr zu rechnen ist, wird *vorerst* kein Fußweg vorgesehen.

Die Stadtverwaltung hat im Planungsverfahren einen Antrag an den Landkreis zur Einrichtung einer Ortsdurchfahrt und vor Baubeginn der Rettungswache zur Versetzung der Ortseingangstafel um ca. 100 m in östliche Richtung gestellt. Damit würde das Plangebiet der Ortslage zugeordnet werden können.

Das LRA hat der Stadtverwaltung folgende Vorgehensweise mitgeteilt: „nach einer ersten Prüfung der Angelegenheit kann grundsätzlich eine Neufestsetzung der nordöstlichen Ortsdurchfahrtsgrenze für die Stadt Stolpen im Zuge der K 8721 erfolgen. Wie dem Landkreis SOE hierzu bereits mitgeteilt wurde, sollte bei dieser Gelegenheit die Einbeziehung der auf dem Flurstück 487/2 Gemarkung Stolpen befindlichen landwirtschaftliche Produktionsstätte erfolgen. Daher ist der ODE-A zukünftig bei NK 4950 029 Stat. 2,530 (Beginn der Zufahrt zur landwirtschaftlichen Produktionsstätte) festzusetzen.

Allerdings ist dem LASuV mit Blick auf die einschlägigen Vorschriften des Fachrechts eine Neufestsetzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt (noch) nicht möglich, da sich das Plangebiet gegenwärtig nicht innerhalb einer geschlossenen Ortslage i.S.d. straßenrechtlichen Vorschriften befindet.

Dies wird wie folgt begründet:

Ortsdurchfahrten sind Teile von Staats - u. Kreisstraßen, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegen und neben dem Durchgangsverkehr auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dienen (§ 5 Abs. 1 SächsStrG). Geschlossene Ortslage ist straßenrechtlich gesehen der Teil des Gemeindebezirks, der in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend bebaut ist, wobei einzelne unbebaute Grundstücke, zur Bebauung ungeeignetes Gelände, der Bebauung entzogenes Gelände oder einseitige Bebauung nicht zur Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs führen. Maßgeblich sind dabei die tatsächlichen Verhältnisse.

Demnach ist regelmäßig dann von einer geschlossenen Ortslage auszugehen, wenn die unbebauten Flächen im Verhältnis zur Gesamtlänge der Ortsdurchfahrt lediglich von kurzer Ausdehnung sind und sich die Bebauung danach fortsetzt [l. Nr. 2 (1) Ziffer 1b ODR] bzw. der Straßenabschnitt teilweise nur einseitig bebaut ist [l. Nr. 2 (1) Ziffer 1c ODR].

Die Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge klassifizierter Straßen ist regelmäßige Folge einer veränderten örtlichen Bebauungsstruktur im Nahbereich der Straße.

Daher sind für die Festsetzung der Ortsdurchfahrt die tatsächlichen Verhältnisse maßgebend, nicht aber rein planerische Ambitionen der jeweiligen Entscheidungsträger. Demnach kann hier erst nach Realisierung der im Bebauungsplan ausgewiesenen straßenbegleitenden Bebauung eine antragsgemäße Neufestsetzung der nordöstlichen Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgen, die sodann den veränderten Anbauverhältnissen im Nahbereich der Kreisstraße Rechnung trägt.

Selbstverständlich steht es dem Straßenbaulastträger im Zuge dessen frei, die Zustimmung von der Erfüllung bestimmter Auflagen und Bedingungen abhängig zu machen, die zum Schutz ggf. bestehender Ausbauabsichten, der besonderen Straßenbaugestaltung und Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich sind.

In der „Stellungnahme“ bzw. der formal geforderten Zustimmung des Landkreises ist vor dem Hintergrund der Normklarheit genau festzuhalten, welche Art Festsetzungen im B-Plan notwendig sind und wie diese im Einzelnen aussehen müssen, um die Baubeschränkungen des Fachplanungsrechts (Straßenrecht) entfallen lassen zu können und dem Bebauungsplan insoweit den Vorrang vor dem spezialgesetzlichen Fachplanungsrecht einzuräumen.

Dem folgend - Ihre Zustimmung vorausgesetzt - ist ihr Antrag auf Änderung der nordöstlichen Ortsdurchfahrtsgrenze der Stadt Stolpen im Zuge der K 8721 in einen Antrag auf Zustimmung der Straßenbaubehörde zum B-Plan umzudeuten und insoweit durch den Landkreis im Rahmen der TÖB- Beteiligung zu entscheiden.

Jedoch ist die Zentrale des LASuV bereit, sobald mit der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans begonnen wurde, bereits im Vorgriff auf die Fertigstellung die beantragte Neufestsetzung der nordöstlichen Ortsdurchfahrtsgrenze antragsgemäß vorzunehmen. Dahingehend sind uns durch den Landkreis die entsprechenden Unterlagen vorzulegen.“ (Mail vom 04.04.2024 LRA)

Mit der Versetzung der Ortstafel nordöstlich der Zufahrt zu Flurstück Nr. 489/2 Weihnachtsbaumkultur wird auch für dieses Grundstück die Sicherheit durch die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit erhöht. Der vorhandene Landwirtschaft- neu Wirtschaftsweg sollte auf einer Länge von 18 m ausgebaut werden um unnötige Verunreinigungen der Kreisstraße auszuschließen.

Grundsätzlich ist dafür zu sorgen, dass kein Niederschlagswasser oder sonstige Wässer dem Straßenkörper zugeführt werden. Für die Realisierung dieser Vorgabe wird empfohlen, dass die neu anzulegenden Geländeflächen grundsätzlich unter Fahrbahnniveau liegen, die Entwässerungsrichtung entgegen dem Straßenkörper zeigt und das Mindestregelgefälle eingehalten wird. Für die vorgesehene Versickerung ist zu beachten, dass sich keine Rückstauflächen bilden, welche Einfluss auf den Straßenkörper nehmen können.

Die Lage der Entwässerungsanlage wird im Bereich des Flurstücks Nr. 481/2 im nördlichen Teil in Abhängigkeit der Gebäudeeinordnung vorgesehen, ggf. unter Mitbenutzung der Grünfläche.

Für die nördlich des Plangebietes befindlichen Ackerflächen und als rückwärtige Zufahrt zum städtischen Bauhof wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – *Ww – Wirtschaftsweg* an der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Die Oberfläche sollte möglichst unversiegelt bleiben.

Die nächstgelegene Bus-Haltestelle des ÖPNV der Linien 232, 234, 261 und 265 ist Stolpen Ärztehaus ca. 320 m südlich des Plangebiets.

An den Zufahrten zur Kreisstraße K 8721 ist jeweils ein auf 3 cm abgesenkter Bord anzuordnen.

Dies hat den Sinn, die vorfahrtsrechtliche Unterordnung der Zufahrten zu regeln, ohne eine zusätzliche Beschilderung anordnen zu müssen.

4.2.2 ENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroversorgung soll über das östlich der Kreisstraße K 8721 verlaufende Niederspannungskabel durch die SachsenNetz GmbH erfolgen.

Im Bereich der Erschließungsstraße ist eine Querung der Kreisstraße zum Kabel erforderlich. Vor der Erschließungsstraße aus erfolgt die Verteilung innerhalb des Plangebietes.

Am Grundstücksgrenzpunkt der Flurstücke Nr. 469/2, 480/2 und 373/1 (Kreisstraße) befindet sich ein Hausanschlußkasten für die angrenzende Weihnachtsbaumkultur.

Bau und Pflanzmaßnahmen im Abstand von 3 m beiderseitig der Kabeltrasse sind nur nach Zustimmung des Versorgungsunternehmens zulässig.

Für Elektro gilt:

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen 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 |

Können die Abstände nicht eingehalten werden ist zwingend eine 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.

4.2.3 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Leitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“.

Die Trinkwasserleitung DN 150 Stahl verläuft südöstlich der Kreisstraße z. B. innerhalb der Flurstücke Nr. 326 und 334. Auf dem Flurstück Nr. 326 befindet sich eine wasserwirtschaftliche Anlage und ein Trinkwasserversorgungsschacht. Von hier aus ist eine Erschließung des Plangebietes *durch den Anschluss einer Nebenleitung möglich. Es besteht satzungsrechtlicher Anschlusszwang.*

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. März 2023 - BGBl. I S. 159 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

4.2.4 ABWASSERENTSORGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Wasser- und Abwasserzweckverband "Mittlere Wesenitz".

Das Plangebiet ist hier in südliche Richtung zu entsorgen. Im Geländes des städtischen Bauhofes befindet sich auf dem Flurstück Nr. 484/2 eine Anschlussmöglichkeit an das Pumpwerk.

Der Anschluss kann durch Herstellung eines Nebensammlers (Druck oder Freigefälleleitung) über die Flurstücke Nr. 481/2 und 483/7 hin zum südlich des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 484/2 befindlichen Abwasserpumpwerk erfolgen. Die Erschließbarkeit ist somit gesichert.

Für die Benutzung der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation besteht satzungsrechtlicher Anschluss- und Benutzungszwang.

4.2.5 REGENWASSERENTSORGUNG

Für das Niederschlagswasser gibt es keine Anschlussmöglichkeit an ein zentrales Netz.

Das Niederschlagswasser ist entsprechend des Gutachtens von IFG vom 19.09.2023 Nr.: I-117-08-23, S.8 in Teilbereichen versickerbar.

Zur Versickerung aus dem Bericht zur Baugrunduntersuchung /5/:

„Im Granodioritzersatz wurde eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f = 3,1 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt, welche für Versickerungszwecke als ausreichend durchlässig gilt. Versickerungsanlagen können damit am Untersuchungsstandort auf oder innerhalb des Granodioritzersatzes errichtet werden. Die versickerungsfähige Schicht steht bei den Bohrungen RKS 2 bis RKS 4 ab 0,90...1,35 m u. GOK an, bei Bohrung RKS 1 jedoch nicht. (...)

Gemäß DWA-A 138 ist für die Bemessung einer Versickerungsanlage der anhand der Kornverteilungsanalyse ermittelte k_f -Wert um den Faktor 0,2 abzumindern. Damit ergibt sich für die Bemessung von Versickerungsanlagen ein Bemessungs- k_f -Wert von $k_{f,u} = 6,2 \times 10^{-6}$ m/s.

Der Bemessungs- k_f -Wert ist relativ gering, wodurch sich lange Verweildauern in der Versickerungsanlage ergeben und dadurch ein großer Speicher- raum erforderlich wird.“

Die Versickerungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Mengen eines 10-jähriges Regenereignisses zurückgehalten und versickert werden können.

Gemäß Gutachten eignen sich dazu die Grün- bzw. *westlichen* Plangebiets- flächen.

„Das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelte abfließende Niederschlagswasser erfüllt den Abwasserbegriff i. S. v. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Die Ableitung dessen in ein Gewässer (hier Grundwas- ser) ist grundsätzlich erlaubnispflichtig. Das gilt ebenso für Baugrubenwas- ser.

Bei den weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Grundwasser- neubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf (§ 39 Abs. 1 SächsWG) und im Interesse des Hochwasserschutzes Bo- denversiegelungen zu vermeiden sind und sonstige geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses zu treffen sind (§ 70

SächsWG). Den Empfehlungen des Baugrundgutachtens ist dabei zu folgen.“ (Stellungnahme LRA, Fachbereich Gewässerschutz v. 24.01.2024)

Die nachfolgenden Hinweise sind zu berücksichtigen:

- Für das Gesamtvorhaben gilt grundsätzlich die allgemeine Sorgfaltpflicht.*
- Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Verunreinigungen des Untergrundes auftreten.*
- Baustellenabwässer sind schadlos zu entsorgen, sie dürfen nicht in Gewässer eingeleitet werden.*
- Bei Grundstückszufahrten, Wirtschaftswegen und Stellplätzen sind versickerungsfördernde Maßnahmen, z. B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Rasengittersteine, ggf. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken vorzusehen. Einer zunehmenden Bodenversiegelung ist entgegenzuwirken.*

4.2.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für das Plangebiet kann derzeit Löschwasser in einer Menge von 70 m³ pro Stunde über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 2,5 bar aus dem Oberflurhydranten auf dem Grundstück Flnr. 315/1 Gemarkung Stolpen (Tankstellengrundstück in Höhe des Kreuzungsbereichs) entnommen werden. Dieser Hydrant befindet sich ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Erforderlichenfalls ist ein Löschwasserhydrant in Höhe des Plangebiets nachzurüsten.

4.2.7 GASVERSORGUNG

Im Randbereich des Plangebietes (Straßengraben der Kreisstraße) befindet sich eine 150 er Hochdruckleitung der SachsenNetze HS.HD GmbH.
In der Planzeichnung wurde für den im Geltungsbereich befindlichen Bereich ein Leitungsrecht festgelegt.

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

Die Gas-Hochdruckleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 4 m. Dieser Schutzstreifen muss unbedingt eingehalten werden. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden.

Die exakte Lage, insbesondere Tiefenlage und der Verlauf der Versorgungsanlagen, können von den Eintragungen in den Plänen abweichen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) durchzuführen. Während der Baumaßnahme müssen die Versorgungsanlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung von 0,2 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbereich abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z. B. Schutzmatten) zu schützen.

Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, sind dem zuständigen Meisterbereich zwingend anzuzeigen und können dem Verursacher bei grober Fahrlässigkeit in Rechnung gestellt werden.

Folgende zusätzliche Forderungen sind zu beachten:

- 1. Keine Erdabtragungen bzw. Aufschüttungen über der Gas-Hochdruckleitung.*
- 2. Armaturen und Leitungszubehör müssen grundsätzlich außerhalb des Fahrbahnbereiches verbleiben.*
- 3. Längsborde über der Gas-Hochdruckleitung sind nicht zulässig.*
- 4. Bei Einsatz von Verdichtungsgeräten ist die Sicherheit der Gas-Hochdruckleitung zu gewährleisten.*

4.2.8 BREITBANDVESORGUNG / INFORMATIONSTECHNIK

Entsprechend der Leitungsauskunft befinden sich bisher keine Anlagen im Plangebiet.

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

4.2.9 ERDWÄRMEANLAGEN

Die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen (Wasser/Wasser- oder Wasser/Sole-Wärmepumpe) sowie Gartenbrunnen erfordern grundsätzlich eine Bohranzeige gemäß § 49 Abs. 1 WHG.

4.3 NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT

Gemäß dem Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) und der Strahlenschutzverordnung gilt für eine über das Jahr gemittelte Radonaktivitätskonzentration in der Luft in Innenräumen ein Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter, oberhalb dessen Radonkonzentrationen als unangemessen betrachtet werden.

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken.

Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, 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 Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz *steht* die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen *zur Beratung zur Verfügung:*

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle.

Besucheradresse:

Dresdner Straße 183

09131 Chemnitz

Telefon: 0371 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

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

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

4.4 **ALTLASTEN**

Gemäß Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst. Auch in der Baugrunduntersuchung wurden keine Hinweise auf Altlasten oder Ablagerungen erkundet.

4.5 **BAUGRUND**

Ausgehend von dem Hinweis über die Aufnahme im SALKA wurde vor Planungsbeginn eine Baugrunduntersuchung durch die IFG Bautzen GmbH vorgenommen.

Das Gutachten wird als Anlage 1 dem Umweltbericht beigelegt.

Aus dem Bericht zur Baugrunduntersuchung, S. 4:

„Mit den vier Erkundungsbohrungen wurde eine Mutterbodendecke von ca. 25...30 cm aufgeschlossen. Der Mutterboden (..) besteht aus einem sandigen, tonigen und humosen Schluff (...) und weist eine steife bis halbfeste Konsistenz auf.

Im Liegenden des Mutterbodens wurde in allen Bohrungen Verwitterungslehm (..) in Form eines feinkiesigen und tonigen Sand-Schluff-Gemischs (...) in

halbfester bis fester Konsistenz angetroffen. Der Verwitterungslehm ist in den Bohrungen RKS 2 bis RKS 4 geringmächtig ausgeprägt und wurde bis 0,90...1,35 m u. GOK aufgeschlossen. In der Bohrung RKS 1 hingegen ist

der Verwitterungslehm deutlich mächtiger und wurde durchgängig bis zur Bohrendteufe von 4,00 m u. GOK erbohrt.

In den Bohrungen RKS 2 bis RKS 4 wurde unter dem Verwitterungslehm Granodioritzersatz (..) aufgeschlossen. Der Granodioritzersatz besteht aus einem feinkiesigen bis stark feinkiesigen (lokal auch stark mittelkiesigen) und schluffigen Sand (...). Der Granodioritzersatz ist dicht bis sehr dicht gelagert und wurde bis in Tiefen von 2,40...4,00 m u. GOK erbohrt. In der Bohrung RKS 1 wurde die Granodioritzersatzschicht bis 4,00 m u. GOK noch nicht erreicht.

Die Bohrungen RKS 3 und RKS 4 mussten bei 2,40 m u. GOK bzw. 3,80 m u. GOK abgebrochen werden, da kein Bohrfortschritt zu verzeichnen war. Nach Auswertung der Bohrerergebnisse ist davon auszugehen, dass ab dieser Tiefe das Festgestein aus Granodiorit (..) ansteht.“

„Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RSt012 (Bundesanstalt für Straßenwesen: digitale Karte der Frosteinwirkungszonen in Deutschland, M. 1 : 750.000 in Verbindung mit den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012) befindet sich die Baumaßnahme innerhalb der Frosteinwirkungszone III“ (Hinweis des LfULG v. 08.01.2024).

4.6 DENKMALSCHUTZRECHTLICHE GENEHMIGUNG

*Baumaßnahmen bedürfen vor Maßnahmenbeginn der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 2 und § 14 SächsDSchG
Für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat der Bauherr rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.*

4.7 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE

Menschen mit Behinderungen:

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einem Neubau sowie der Erschließung die Vorgaben zur Barrierefreiheit zu beachten sind.

Forsthoheit

Gemäß den getroffenen Festsetzungen ist im nordwestlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereiches das Anlegen einer Hecke/Gehölzfläche als Ausgleichfläche mit einer Flächengröße von mindestens 925 m² festgesetzt.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Breite von 20 m und einer Flächengröße von 2.000 m² nicht überschreiten sollte, da sonst davon auszugehen ist, dass an dieser Stelle Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) entstehen könnte, womit eine Erstaufforstungsgenehmigung (§ 10 SächsWaldG) und die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG) verbunden wäre.

5. GRÜNDORDNUNG

Die Belange der Grünordnung *wurden im Umweltbericht vom 08.03.2024 ausführlich dargestellt. Die Gegenüberstellung der in der Planung festgelegten Maßnahmen reicht aus die Inanspruchnahme von Grünland auszugleichen.*

5.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN

Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind „erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft [...] vom Verursacher vorrangig zu vermeiden“. Der Verursacher ist gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind dabei nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

5.1.1 BAUZEITLICHE BODENSCHUTZMAßNAHMEN

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

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

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

5.1.2 BESCHRÄNKUNG DER AUßENBELEUCHTUNG

Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektendichten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einem ausschließlich von oben nach unten gerichteten Abstrahlwinkel zu errichten. Die Lampen dürfen eine Bauhöhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Es sind generell ohne UV-Anteil zu verwenden wie z.B. Natrium-Niederdruck/Hochdruck-Dampflampen oder LEDs bis max. 3000 Kelvin

Beleuchteten Werbeanlagen sind nicht gestattet.

Das nächtliche Beleuchtungsniveau ist in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 5:00 Uhr auf mindestens **25 %** des geplanten Lichtniveaus zu reduzieren.

Dies ist z.B. durch Verwendung eines Dimmers in Verbindung mit einem Bewegungsmelder zu erreichen. Der Bewegungsmelder kann zudem mit dem Alarm gekoppelt werden. Alternativ kann ein Astro- Dimmer mit Steuerung der Lichtintensität in Abhängigkeit von der Uhrzeit verwendet werden.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Kompensations-Pflanzflächen sind von direkter Beleuchtung frei zu halten.

5.1.3 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, VERWENDUNG VON WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG

Es ist eine vollständige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Für die Verkehrsflächen ist eine dezentrale Versickerung über die belebte Bodenschicht in der Grünfläche und über wasserdurchlässige Beläge, für die Dachflächen ist eine Rigolenversickerungsanlage umzusetzen. Für die Dachflächen wird zusätzlich eine Begrünung empfohlen.

Folgende Beläge sind für die Verkehrsflächen im ausgewiesenen Sonder-, Gewerbegebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig: wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge oder als Porensteine mit einer Infiltrationsrate von mind. 270 l/(s*ha), Drainasphalt. Auf Grundlage der erkundeten Bodenverhältnisse ist von einer geringen Bodendurchlässigkeit im Planumsbereich auszugehen, weshalb bei Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen eine Planumsentwässerung gemäß RAS-Ew (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Entwässerung) erforderlich wird.

Im Plangebiet sind Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie Sonderflächen für LKW-Park- und Abstellplätze auszuschließen. Ausnahmsweise zulässig sind Sonderflächen für LKW-Park- und Abstellplätze mit einer besonderen Reinigungs- bzw. Filteranlage mit Kontrollmöglichkeit nach Reinigung.

Eine ordnungsgemäße Vorbehandlung des einzuleitenden Niederschlagswassers ist nach DWA-Merkblatt 153 und Versickerung nach DWA-Regelwerk 138 sicherzustellen.

5.1.4 VERZICHT AUF DACHEINDECKUNG MIT UNBESCHICHTETEM METALL

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

5.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Nach Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche nicht vermeidbare Beeinträchtigungen, zu deren Kompensation Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Ausgleichsmaßnahmen haben die Aufgabe, die durch Eingriffe beeinträchtigten oder verlorenen Werte und Funktionen von Natur und Landschaft in gleichartiger Weise wiederherzustellen (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG). Ist ein Ausgleich nicht möglich, so sind die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte in gleichwertiger Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahme, § 15 Abs.2 Satz 3 BNatSchG).

Wegen der geplanten Neuversiegelungen sind gem. Entsiegelungserlass (SMUL 2009) die Möglichkeiten der Entsiegelung zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung prioritär zu prüfen. Entsiegelungen im Plangebiet sind nicht möglich. Im Stadtgebiet sind aktuell keine externen Entsiegelungsmaßnahmen verfügbar (Auskunft und Prüfung durch das Bauamt im Oktober 2023).

Bereits vor der detaillierten Bilanzierung nach der Handlungsempfehlung wird eingeschätzt, dass durch die geplanten Baumaßnahmen erhebliche nicht vermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben, die durch Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Folgende Maßnahmen *werden festgesetzt*.

5.2.1 PFLANZUNG EINER BAUMREIHE AN DER BISCHOFSWERDAER STRAßE

Im Baufeld ist entlang der Bischofswerdaer Straße gemäß B-Planeintrag mittig in einem mind. 3 m breiten Grünstreifen eine Baumreihe mit 6 Großbäumen zu pflanzen.

Der Abstand in der Reihe beträgt 10 m. Jedem Baum stehen somit mind. 30 m² (3 m breiter Grünstreifen x 10 m Abstand) zur Verfügung. Sollte diese Fläche durch Zufahrten oder unterirdische Medien begrenzt werden, sind mind. 12 m³ durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen und der Einsatz besonderer Substrate und Schutzmaßnahmen notwendig.

Pflanzausfälle sind dauerhaft in gleicher Qualität zu ersetzen. Eine Unterhaltungspflege ist bei den Hochstammpflanzungen zumindest in den ersten 10 Jahren vorzusehen (v.a. Wässern und Kronenerziehungsschnitt).

Mindestpflanzqualität: Hochstamm H 3xv. StU 16 - 18 cm mit Drahtballen als Alleebaum/ Hochstamm für Verkehrsflächen (=Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz und gerader Stammverlängerung)

5.2.2 PFLANZUNG EINER HECKE/ GEHÖLZFLÄCHE

Auf der im B-Plan gekennzeichneten Ausgleichsfläche im Nordwesten ist eine Hecke/ Gehölzfläche aus Sträuchern, kleinen und großen Bäumen anzulegen. (Flächenangabe erfolgt im Entwurf)

Pflanzausfälle sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestands in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Eine dauerhafte Unterhaltungspflege der Gehölzflächen ist in der Regel nicht notwendig, gefordert wird vielmehr eine freie Entwicklung/ Sukzession.

Mindestpflanzqualität und Dichte: verpflanzter Strauch 60 - 100 bzw. verpflanzter Heister 150 - 200 cm, 1 Pflanze/ m²

5.2.3 WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN MAßNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Nach bauzeitlicher Inanspruchnahme sind die Böden der Pflanzstandorte großflächig und tiefgründig zu lockern. Die Anpflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen und sind bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (in der Regel 3 Jahre).

Es sind nur die in *Ziffer 7.2.3. der Textlichen Festsetzungen genannten* heimischen, standortgerechten Arten aus gebietseigener Herkunft (§ 40 BNatSchG) zu verwenden:

Bei Realisierung dieser Maßnahmen ist der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen

6. STATISTIK / FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m ²	%
Sondergebiet Rettungswache	1.510	<i>30,5</i>
Gewerbegebiet	1920	<i>38,8</i>
Grünfläche privat	925	18,7
Verkehrsfläche	100	2,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	495	10,0
Gesamtfläche	4.950	100

7. VERFAHRENSVERMERK DER B-PLANAUFSTELLUNG

	Datum
– Aufstellungsbeschluss Nr. 50/2023 vom	29.08.23
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stolpner Anzeiger Nr. 10 der Stadt Stolpen vom	06.10.23
– Bestätigung des Vorentwurfs im Stadtrat Beschluss Nr. 70/2023	21.11.23
– frühzeitige Anhörung TÖB	23.11.23
– frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Stolpner Anzeiger Nr. 12 vom	08.12.23
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	18.12.23
bis	12.01.24
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	23.11.23
– Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Beschluss Nr. 11/2024	26.03.24
– Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	27.03.24
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Stolpner Anzeiger Nr. 4 der Stadt Stolpen	05.04.24
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	14.04.24
bis	16.05.24
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger und Satzungsbeschluss Beschluss Nr. / 2024	
– Mitteilung über die Abwägung	
– <i>Anzeige beim Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterz gebirge nach Genehmigung der 2. Teiländerung des FNP</i> vom	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Hirdina
Bürgermeister



Geoportal Sachsenatlas



Bebauungsplan
"Gewerbe- und
Sondergebiet
Rettungswache"

Übersichtsplan

31.07.2023



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

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1/1

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen
Dübrißplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
Telefax: (0351) 8283 6400

Internet: www.geosn.sachsen.de
E-Mail: service@geosn.sachsen.de