

STADT STOLPEN
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE

BEBAUUNGSPLAN

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



TEIL C

BEGRÜNDUNG

- V O R E N T W U R F -

PROJEKT: 2302 VOM: 06.11.2023

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehart Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 566 0 330
Fax 03596 - 566 0 331

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	4
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
2.3	GRÜNORDNERISCHE BELANGE	5
2.4	PLANGRUNDLAGEN	5
3.	BESTAND	6
3.1	LAGE	6
3.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.3	BAUBESTAND / NUTZUNG	6
3.4	GRUNDBESITZ	6
4.	PLANUNG	7
4.1.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4.2	ERSCHLIEßUNG	7
4.2.1	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	7
4.2.2	ENERGIEVERSORGUNG	8
4.2.3	TRINKWASSERVERSORGUNG	8
4.2.4	ABWASSERENTSORGUNG	8
4.2.5	REGENWASSERENTSORGUNG	8
4.2.6	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	9
4.2.7	GASVERSORGUNG	9
4.3	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT	9
4.4	ALTLASTEN	10
4.5	BAUGRUND	10
5.	GRÜNDORDNUNG	11
5.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN	11
5.1.1	BAUZEITLICHE BODENSCHUTZMAßNAHMEN	11
5.1.2	BESCHRÄNKUNG DER AUßENBELEUCHTUNG	12
5.1.3	VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, VERWENDUNG VON WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG	12
5.1.4	VERZICHT AUF DACHEINDECKUNG MIT UNBESCHICHTETEM METALL	12
5.1.5	BODENFUNDE, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE	13
5.2	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	13
5.2.1	PFLANZUNG EINER BAUMREIHE AN DER BISCHOFSWERDAER STRAßE	13
5.2.2	PFLANZUNG EINER HECKE/ GEHÖLZFLÄCHE	14
5.2.3	WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN MAßNAHMEN	14
6.	STATISTIK / FLÄCHENBILANZ	15
7.	VERFAHRENSVERMERK DER B-PLANAUFSTELLUNG	16

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.

Von der Rettungswache in Stolpen aus können 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. 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.

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.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Aussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013:

- Gebiet im ländlichen Raum
- Zugehörigkeit zum Mittelbereich Pirna
- grenznahes 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. **Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberes Elbtal Osterzgebirge 2020:**

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 → 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.

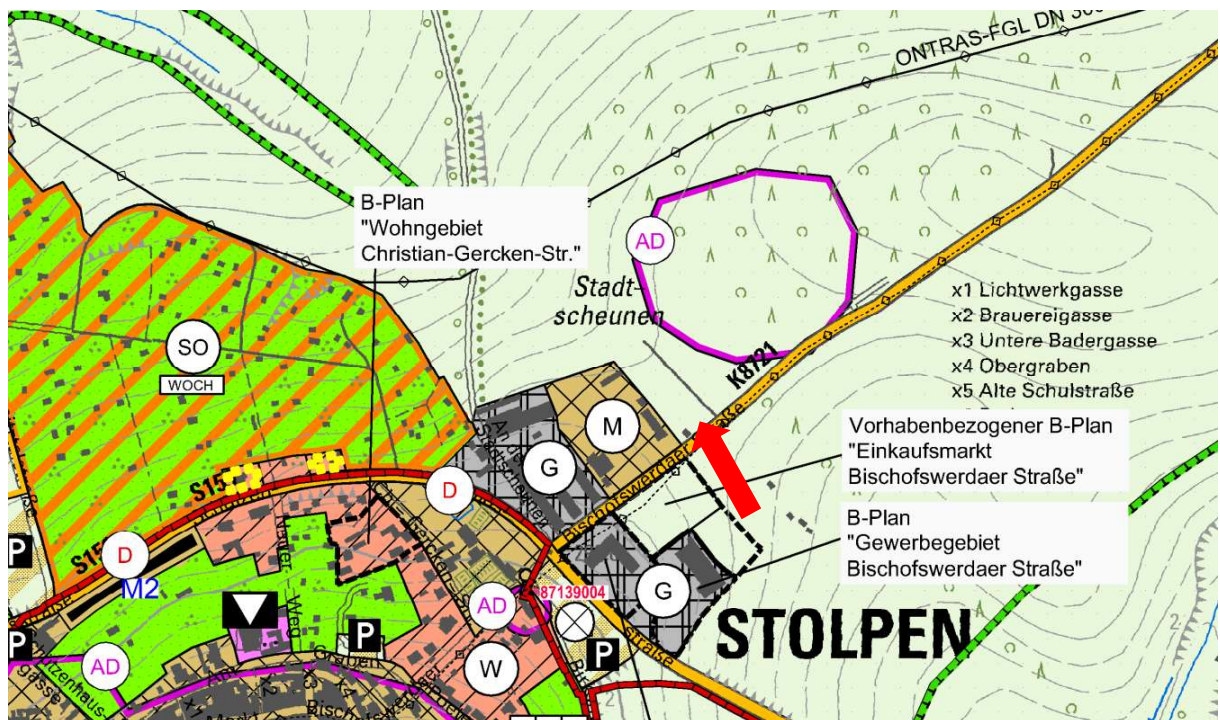
Karte 6 - Boden- und Grundwassergefährdung: keine

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“

2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan



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

2.3 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Grundlage für die Grünordnung bilden der Landschaftsplan und der Flächen-
nutzungsplan der Stadt Stolpen sowie örtliche Erhebungen.
Die Bestandserfassung und Bewertung wurde im Umweltbericht / Grünord-
nungsplan 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, Vorentwurf vom
06.11.2023
- 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 Weihnachtsbaukultur 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

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 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 vom 6 m zulässig um einen harmonischen Übergang zur Ortsbebauung zu schaffen.

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 Flächen direkt erschlossen. Im Sondergebiet Rettungswache wird zusätzlich eine Ausfahrt zur Kreisstraße vorgesehen.

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

Für die nördlich des Plangebietes befindlichen Ackerflächen und als rückwärtige Zufahrt zum städtischen Bauhof wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Lw – Landwirtschaftsweg 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.

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 möglich.

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.

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 Speicherraum 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. nördlichen Plangebietsflächen.

4.2.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Mittlere Wesenitz" ist die Versorgung über die 150 er TW-Leitung zu prüfen.
Ggf. ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne vorzusehen.

4.2.7 GASVERSORGUNG

Im Randbereich des Plangebietes (Straßengraben der Kreisstraße) befindet sich eine 150 er Hochdruckleitung der SachsenNetze HS.HD GmbH.

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 wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle.

Besucheradresse:

Dresdner Straße 183

09131 Chemnitz

Telefon: 0371 46124-221

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de.

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 Bohrendtiefe 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.“

5. GRÜNDORDNUNG

Die Belange der Grünordnung konnten bisher nur hinsichtlich der Bestandsbewertung bearbeitet werden.

Die Bilanzierung und die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt bis zur Entwurfsbearbeitung. Im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung wurden die allgemeinen Vermeidungs- und grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen.

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. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen. Die Lampen dürfen eine Bauhöhe von 4,0 m nicht überschreiten.

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

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

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Kompensations-Pflanzflächen sind von jeglicher 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 Planumbereich 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.

5.1.5 BODENFUNDE, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des archäologischen Relevanzbereichs (D-75450-05), das ein geschütztes Bodendenkmal gemäß § 2 SächsDSchG darstellt.

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

(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

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

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 stehen bereits fest.

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

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea* ssp. *sanguinea*),
Haselnuss (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*),
Besenginster (*Cytisus scoparius*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Faulbaum (*Frangula alnus*),
Färber-Ginster (*Genista tinctoria* ssp. *tinctoria*),
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Schlehe (*Prunus spinosa* ssp. *spinosa*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
Lederblättrige Rose (*Rosa caesia*),
Hunds- Rose (*Rosa canina* agg.),
Vogesen-Rose (*Rosa dumalis*),
Halbaufrechte Brombeere (*Rubus nessesis*),
Falten-Brombeere (*Rubus plicatus*),
Öhrchen- Weide (*Salix aurita*),
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
Korb- Weide (*Salix viminalis*),

Kleine Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus* ssp. *padus*),
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia* ssp. *aucuparia*)

Große Bäume:

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

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Roter Holunder (Sambucus racemosa),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), (nur mit Pflanzenpass)

6. STATISTIK / FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m ²	%
Sondergebiet Rettungswache	1.510	38,8
Gewerbegebiet	1920	30,5
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. ../2023	
– frühzeitige Anhörung TÖB	
– frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Stolpner Anzeiger Nr. .. vom	
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	
bis	
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	
– Feststellung des 1. Entwurfs und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Beschluss Nr. ..	
– Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Stolpner Anzeiger Nr. .. der Stadt Stolpen	
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	
bis	
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger	
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger und Satzungsbeschluss Beschluss Nr.	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge Az.: vom	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Hirdina
Bürgermeister

sachsen.de

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
Dübrihtplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
Telefax: (0351) 8283 8400

Internet: www.geos.sachsen.de
E-Mail: servicedesk@geos.sachsen.de