

# Stadt Stolpen



## Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Rettungswache“

### Teil D Umweltbericht

**Satzungsentwurf vom 08.03.2024,  
mit redaktionellen Ergänzungen  
vom 23.05.2024**

Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf vom 06.11.2023 sind blau  
markiert.

Ergänzungen gegenüber dem Entwurf vom 08.03.2024 sind pink markiert.

#### **Verfasser:**

Büro für Landschaftsarchitektur Hübner

Liselotte- Herrmann- Str. 4, 02625 Bautzen

Tel.: 03591/ 36 44 30 Fax: 03591/ 36 44 34

E-Mail: Beate.Huebner@laplan.de

Bearbeiter: B. Hübner, A. Walde

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	5
1.2	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	5
1.3	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen sowie übergeordneten Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	6
1.3.1	Planungen/ Raumordnung und Bauleitplanung .....	6
1.3.2	Gesetze.....	8
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>9</b>
2.1	Schutzgut Mensch .....	9
2.1.1	Wohnen/ Wohnumfeld.....	9
2.1.2	Lärm.....	9
2.1.3	Natürliche Radioaktivität/ Radonbelastung.....	10
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	11
2.2.1	Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	11
2.2.2	Nationale Schutzgebiete/ -objekte .....	11
2.2.3	Pflanzen, Biotoptypen .....	12
2.2.4	Tiere.....	15
2.2.5	Artenschutz .....	15
2.2.6	Biologische Vielfalt .....	16
2.3	Schutzgut Boden.....	16
2.3.1	Boden .....	16
2.3.2	Baugrund .....	16
2.3.3	Altlasten .....	17
2.3.4	Bergbau/ Rohstoffe .....	17
2.3.5	Prognose.....	17
2.4	Schutzgut Fläche .....	18
2.5	Schutzgut Wasser.....	18
2.5.1	Oberflächengewässer .....	18
2.5.2	Grundwasser.....	19
2.5.3	Niederschlagswasser/ Versickerung.....	19
2.5.4	Prognose.....	19
2.6	Schutzgut Luft und Klima .....	20
2.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	22
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	25
2.9	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern.....	25

<b>3</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>26</b>
3.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
3.2	Standortwahl/ Alternativen .....	26
<b>4</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz .....</b>	<b>26</b>
4.1	Methodik .....	26
4.2	Bilanz.....	26
<b>5</b>	<b>Naturschutzfachliche und grünordnerische Maßnahmen.....</b>	<b>28</b>
5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	28
5.1.1	1 V Ausweisung bauzeitlicher Tabuflächen auf angrenzenden hochwertigen Biotopen	28
5.1.2	2 V Bauzeitliche Bodenschutzmaßnahmen .....	28
5.1.3	3 V Beschränkung der Außenbeleuchtung .....	29
5.1.4	4 V Versickerung von Niederschlagswasser, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Nutzungsbeschränkung .....	29
5.1.5	5 V Verzicht auf Dacheindeckung mit unbeschichtetem Metall.....	29
5.1.6	6 V Bodenfunde, Archäologische Denkmale .....	30
5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	30
5.2.1	1 A Pflanzung einer Baumreihe an der Bischofswerdaer Straße .....	30
5.2.2	2 A Pflanzung einer Hecke/ Gehölzfläche .....	31
5.2.3	Weitere Bestimmungen zu den Maßnahmen.....	31
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>32</b>
6.1	Technische Grundlagen und Verfahren bei der Umweltprüfung .....	32
6.2	Umweltüberwachung/ Monitoring .....	32
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	33
<b>7</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>34</b>

## Anlagen

- 1 Baugrunderkundung, IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH, 19.09.2023

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage in der DTK (GeoSN /1/, bearb. v. Verf.: mit rotem Pfeil markierter Standort .....	5
Abbildung 2: Übersichtslageplan mit Luft(-Hybrid-)bild (GeoSN /1/; bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert) .....	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Gemeinde Stolpen /2/; bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert) .....	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Gemeinde Stolpen /2/; bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert).....	8

Abbildung 5: Lageplan nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte (GeoSN /1/; bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert) .....	11
Abbildung 6: Foto Grünlandstreifen mit Fahrspur von Norden, rechts angrenzendes Grünland mit Obstbäumen, links Acker, im Hintergrund Streuobstwiese südlich der Straße (Büro Hübner 08/2023) .....	12
Abbildung 7: Foto Ruderalflur von Norden, links angrenzende Weihnachtsbaumplantage bzw. Nadelbaumreihe nach „grobem Lichtraumschnitt“, rechts Acker, (Büro Hübner 08/2023).....	13
Abbildung 8: Foto Plangebiet von Nordosten, Straßendammböschung mit Verkehrsbegleitgrün, rechts Acker, links Bischofswerdaer Straße (Büro Hübner 08/2023) ...	13
Abbildung 9: Lageplan Oberflächengewässer (GeoSN /1/; bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert) .....	18
Abbildung 10: Luftbild mit Höhenlinien (GeoSN /1/, bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert).....	22
Abbildung 11: Foto Blick auf den Burgberg von der Bischofswerdaer Straße (Büro Hübner 08/2023).....	22
Abbildung 12: Foto Blick durch das Plangebiet in Richtung Norden von der Bischofswerdaer Straße (Büro Hübner 08/2023) .....	23

## **Abkürzungsverzeichnis**

ASB	Artenschutzfachbeitrag
BHD	Brusthöhendurchmesser (bei Bäumen)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
IB	Ingenieurbüro
IS SaND	Biotoperfassung im Rahmen des Grobmonitorings von FFH-Lebensraumtypen
LfULG	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
LRA SOE	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
LRT	FFH-Lebensraumtyp
SBK	Selektive Biotopkartierung Sachsen (im Offenland)
SMEKUL	Sächsischen Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft
Stn.	Stellungnahme
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz
UNB	Untere Naturschutzbehörde im LRA SOE
UWB	Untere Wasserbehörde im LRA SOE

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Stolpen beabsichtigt am östlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur Errichtung einer Rettungswache und unmittelbar angrenzend für ein ähnlich großes Gewerbegebiet zu schaffen. Eine Eingrünung des Baugebietes ist vorgesehen.

## 1.2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Räumliche Lage

Land:	Sachsen
Planungsregion:	Oberes Elbtal/ Osterzgebirge
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Gemeinde:	Stadt Stolpen
Ort:	Bischofswerdaer Straße, 01833 Stolpen
Flurstück (-e):	Nr. 480/2, 481/2 und Teil von Nr. 481/1 der Gemarkung Stolpen
Koordinaten:	436.170, 5.656.080 (ETRS89 UTM33)
Höhe:	291 m (DHHN2016)
Größe:	4.950 m <sup>2</sup>

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.

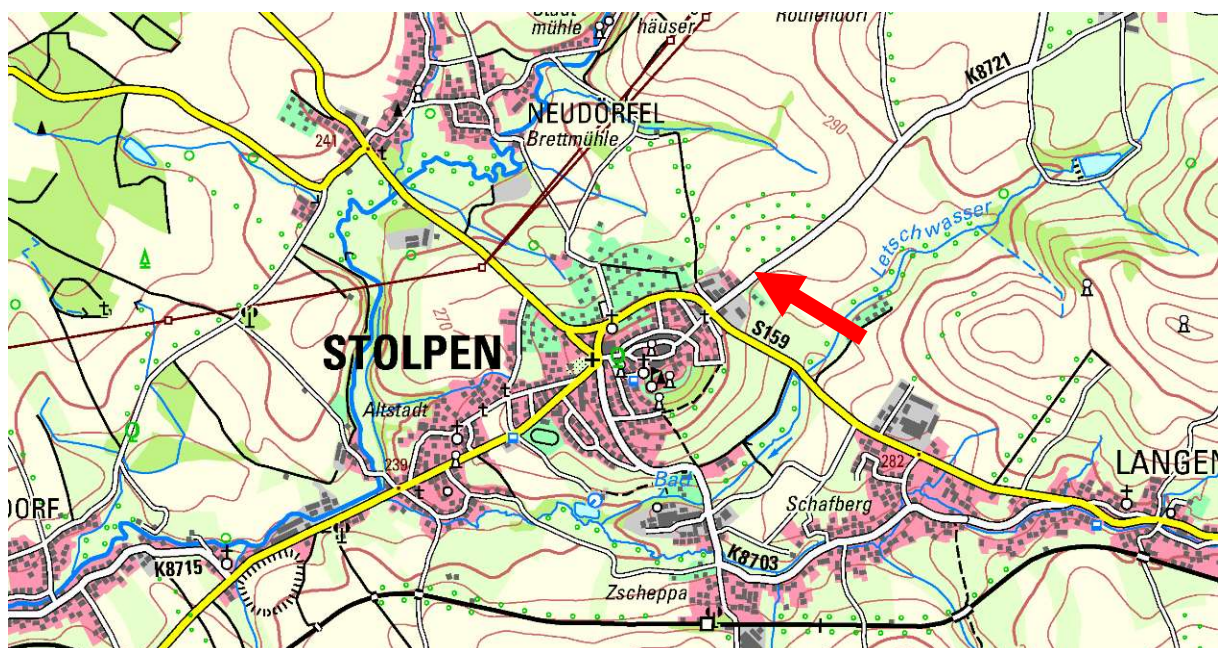


Abbildung 1: Lage in der DTK (GeoSN /1/, bearb. v. Verf.: mit rotem Pfeil markierter Standort



Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Bischofswerdaer Straße/ Kreisstraße K 8721 im Südosten
- landwirtschaftlich genutztes Grünland mit mehreren Bäumen und danach anschließendem Mischgebiet mit Wohnbebauung im Südwesten
- Acker im Nordwesten
- Weihnachtsbaumplantage einer örtlichen Gärtnerei im Nordwesten

Durch die Lage auf einem Bergrücken in der Nähe des abgerundeten Scheitels des nordöstlichen Ausläufers des Stolpener Burgberges, ist das Gelände relativ eben.



Abbildung 2: Übersichtslageplan mit Luft(-Hybrid-)bild (GeoSN /1/; bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert)

### **1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen sowie übergeordneten Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### **1.3.1 Planungen/ Raumordnung und Bauleitplanung**

##### Landesentwicklungsplan (2013)

In den Karten des Landesentwicklungsplans sind keine Umweltschutzziele für das Plangebiet ausgewiesen.

##### Regionalplan und Landschaftsrahmenplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020)

Karte 2 - Raumnutzung: Vorranggebiet Landwirtschaft → siehe Teil C Begründung

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) → siehe Schutzgut Landschaftsbild

Karte 4 - Vorbeugender Hochwasserschutz: keine

Karte 5 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen:

Wassererosionsgefährdetes Gebiet → Das Gelände ist relativ eben (siehe 1.2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes), das Niederschlagswasser wird nicht oberflächlich abgeleitet. Eine Gefährdung durch Wassererosion oder durch Erhöhung der Gefahr auf Nachbarflächen kann nicht erkannt werden.

Ausgeräumte Ackerfläche → irrelevant für die Planung

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“ → irrelevant für die Planung

„Aufgrund der Lage innerhalb eines Offenlandkorridors ist das Vorkommen von regional bedeutsamen Tierarten möglich.“ (Stn. RPV, 03.01.2024) → siehe Schutzgut Tiere

### Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpen (2015) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet an der Grenze zum Archäologischen Denkmal mit der Nr. D-75450-05 (siehe Schutzgut Kultur- und Sachgüter).

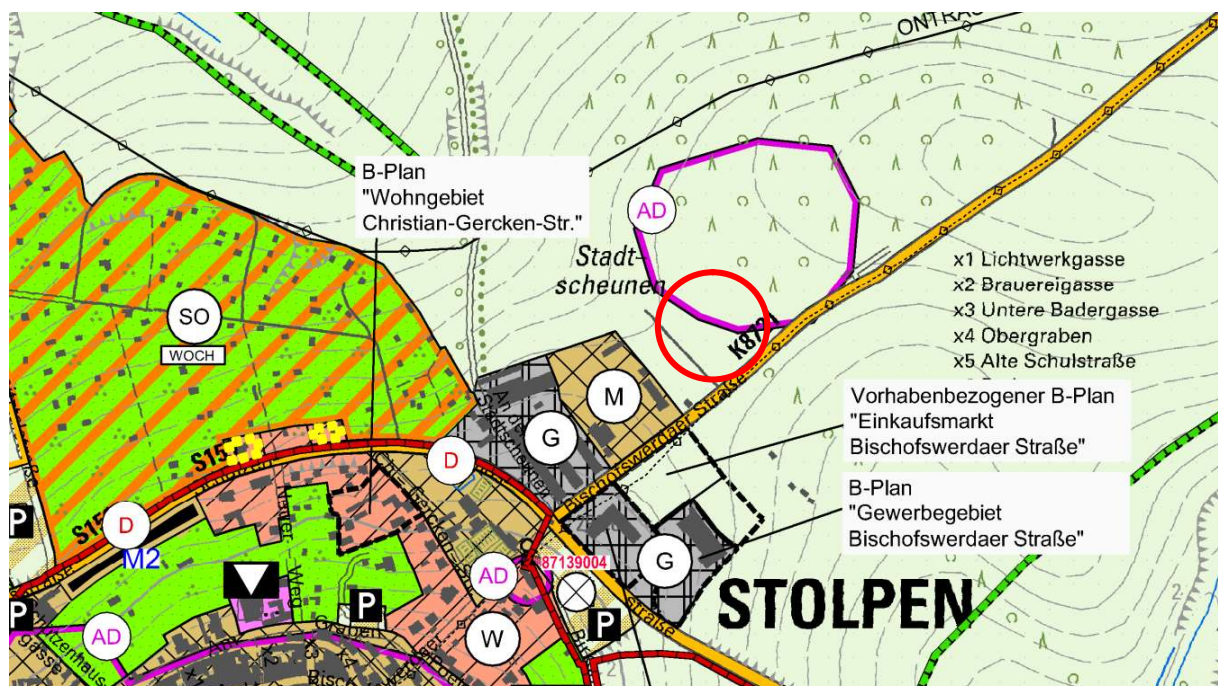


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Gemeinde Stolpen /2/; bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert)

Im Landschaftsplan der Gemeinde Stolpen (2015) ist für das Plangebiet nichts ausgewiesen. Angrenzend im Südwesten und im Südosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Streuobstwiesen im Bestand dargestellt, dabei sind die im Südosten auch als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen (siehe Schutzgut Pflanzen, Biotope, Tiere, Biologische Vielfalt). Weiterhin ist die Bischofswerdaer Straße als Wanderweg im Bestand dargestellt (siehe Schutzgut Landschaftsbild).



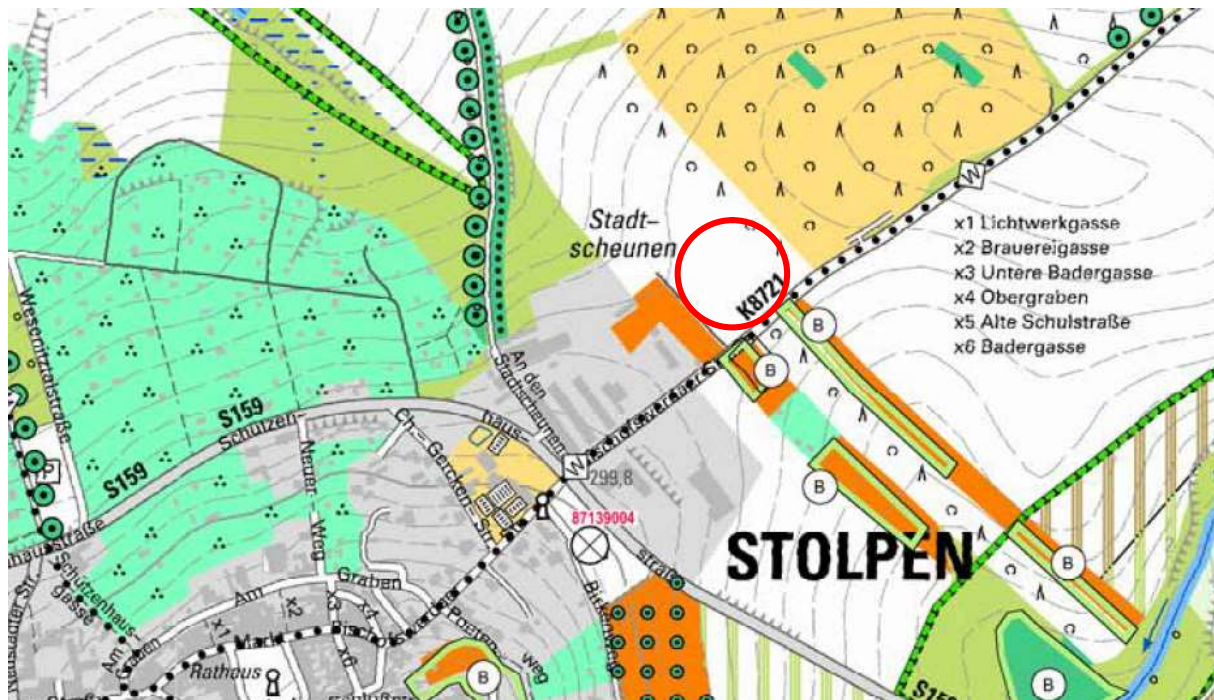


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Gemeinde Stolpen /2/; bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert)

### 1.3.2 Gesetze

Gemäß § 2 Abs. 4 **Baugesetzbuch** (BauGB) ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

**Bundesnaturschutzgesetz** sowie **Sächsisches Naturschutzgesetz**: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen für den Menschen auch im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu ersetzen.

**Bundesimmissionsschutzgesetz** inkl. Verordnungen sowie **DIN 18005**: Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.

**Bundesbodenschutzgesetz** sowie **Baugesetzbuch** (Bodenschutzklausel): Sparsamer Umgang und langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt.

**Wasserhaushaltsgesetz** und **Sächsisches Wassergesetz**: Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren



Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.

**Sächsisches Denkmalschutzgesetz:** Denkmale (Bau- und Bodendenkmale, Denkmalbereiche) sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen. Die Belange des Denkmalschutzes sind bei öffentlichen Planungen angemessen zu berücksichtigen.

Auf weitere gesetzliche Grundlagen, Normen und Vorschriften zu den einzelnen Schutzgütern wird bei der Beschreibung, Bewertung und Prognose verwiesen.

## **2 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt in der Regel in direkter Verbindung mit der Bestandsbeschreibung, teilweise auch zusammengefasst für alle Teilaspekte am Ende des Schutzgutes.

### **2.1 Schutzgut Mensch**

#### **2.1.1 Wohnen/ Wohnumfeld**

Innerhalb des Plangebietes existiert keine Wohnnutzung. Eine solche ist nach dem gültigen FNP, der die Fläche als Außenbereich darstellt, auch nicht zulässig. Die nächstgelegene Bebauung mit Wohnnutzung befindet sich an der Bischofswerdaer Straße etwa 50 m südwestlich (Haus-Nr.35/35a) der westlichen Grenze des Plangebietes und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Daran schließt sich in westlicher Richtung wiederum ein Gewerbegebiet an.

Eine Wohnumfeldnutzung des Plangebietes ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht festzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bischofswerdaer Straße zur Naherholung (Spaziergehen) genutzt wird, obwohl kein Gehweg oder Sitzbankstandorte in der Nähe vorhanden sind.

Eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets ist durch die vorgesehene Ausweisung auch in Zukunft nicht vorgesehen.

#### **2.1.2 Lärm**

Lärmemissionen aus dem Plangebiet gehen aktuell von der landwirtschaftlichen Nutzung aus. Als Vorbelastungen in das Plangebiet hinein wirkt die angrenzende Kreisstraße/ Bischofswerdaer Straße. Inwiefern Belastungen von dem 100 m westlich gelegenen städtischen Bauhof ausgehen, ist nicht bekannt und wird aufgrund der dazwischen liegenden Wohnbebauung als unproblematisch eingeschätzt.

Bei der geplanten Nutzung als Rettungswache und Gewerbegebiet ist von einem Anstieg von Lärmemissionen auszugehen. Diese werden durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr und ggf. die gewerblichen Nutzung verursacht. Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich an der Bischofswerdaer Straße etwa 50 m südwestlich (Haus-Nr.35/ 35a) der westlichen Grenze des Plangebietes und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund des Abstands sind bei Einhaltung der gültigen Vorschriften und Gesetze, insbesondere im Bauzeitraum, keine Konflikte zu erwarten.

Nach Vorliegen der Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte eine Abstimmung mit dem Fachbereich Immissionsschutz des LRA SOE mit folgendem Ergebnis, vgl. Schreiben LRA SOE vom 30.01.2024:

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden, wenn

1. das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, wodurch ein Nachtbetrieb ausgeschlossen wird,
2. im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

„Die Lärminderungsmaßnahmen nach 1. und 2. sollen eine Schallpegelreduzierung an der umliegenden Wohnbebauung bewirken, da noch keine konkreten Angaben zur Art der Gewerbebetriebe gemacht werden können. Durch die Planung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sind im Zusammenhang mit der geplanten Rettungswache und dem Mischgebietsbereich keine immissionsschutzrechtlichen Kollisionen zu erwarten.“ (Zitat aus o.g. Schreiben vom 30.01.2024.)

Folgende weiteren Hinweise sind bei Realisierung des Bauvorhabens zu beachten:

„Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

Bei Einhaltung des Planungsgrundsatzes, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollten, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Belästigungen auftreten.

Nicht genehmigungspflichtige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.“ (Zitat aus o.g. Schreiben vom 30.01.2024.)

### **2.1.3 Natürliche Radioaktivität/ Radonbelastung**

Auf die Natürliche Radioaktivität/ Radonbelastung wird in Teil C Begründung unter Punkt 4.3 hingewiesen.

## 2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 2.2.1 Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlichen europäischen Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 erfasst. Das nächstgelegene Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 162 Wesenitz unterhalb Buschmühle (DE - 4949-302). Der kürzeste Abstand beträgt 1,5 km nordwestlich des Plangebietes.

Eine Vorprüfung zur möglichen Betroffenheit der Schutzziele kann unter Berücksichtigung des als Richtwert angenommenen 300-m-Prüfradius entfallen. Eine Beeinträchtigung im Rahmen des Umgebungsschutzes kann ausgeschlossen werden.

### 2.2.2 Nationale Schutzgebiete/ -objekte

Es sind keine Schutzgebiete und -objekte nach nationalem Naturschutzgesetz im Plangebiet zu verzeichnen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete/ -objekte liegen in einem Komplex südlich des Burgberges in einem Abstand von 0,5 km südwestlich des Plangebietes:

- Flächennaturdenkmal „Stolpener Stadtwald am Burgberg“
- LRT 9110 Hainsimsen-Buchenwald
- Biotop Strukturreicher Waldbestand (ID 4950§040978)

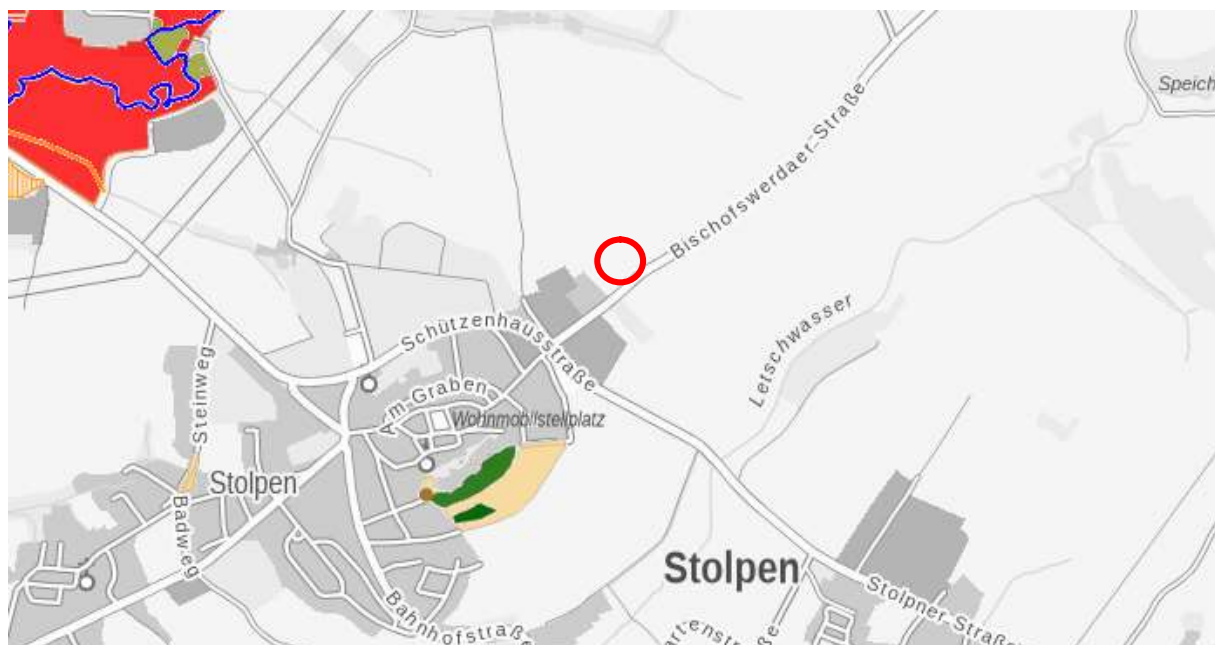


Abbildung 5: Lageplan nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte (GeoSN /1/; bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert)

Gemäß Datenportal iDA /3/ wurden als geschützte Biotope im Rahmen der SBK 2 (2000) noch zusätzlich folgende erfasst (die auch im Landschaftsplan ausgewiesen wurden):

- U 321 „Streuobstwiesen östlich von Stolpen“, angrenzend im Südwesten und im Südosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- U 320 „Streuobstwiese östlich der Burg Stolpen“, Abstand 0,4 km südwestlich

Eine Beeinflussung der Schutzgebiete und Schutzobjekte kann aufgrund der Entfernung, der dazwischen liegenden bestehenden Nutzung (Straße, Siedlung, Landwirtschaft) und dem geplanten Gebietscharakter ausgeschlossen werden.



### 2.2.3 Pflanzen, Biotoptypen

Zur Erfassung der Biotoptypen wurde, neben der Auswertung des Informationssystems Sächsische Natura 2000-Datenbank (IS SaND) im Geoportal Sachsenatlas und der Selektiven Biotopkartierung im Datenportal iDA /3/, eine Erhebungen vor Ort im August 2023 durchgeführt. Die Bezeichnung und Nummerierung erfolgt nach den Kartiereinheiten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005, Stand 02.12.2010.

Die potentiell natürliche Vegetation für das Gebiet ist (Hoch)kolliner Eichen-Buchenwald, der gem. Sächsischer Meilenblätter (GeoSN /1/) bereits seit Jahrhunderten nicht mehr existiert. Die reale Vegetation im Plangebiet wird heute durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Pflege/ Mahd der Straßenmeisterei im Südosten bestimmt.

4 Grünland, Ruderalflur	Fläche in m <sup>2</sup>
41300 Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	270
42100 Ruderalflur frischer nährstoffreicher Standorte	80

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein etwa 3 m breiter Streifen Grünland, der als „unbefestigter Feldweg“ dient. Dieser ist aktuell so wenig befahren, dass nur eine Fahrspur im, dem angrenzenden Grünland entsprechenden, Bestand wahrgenommen und daher diesem Biotoptyp zugeordnet wird. Aufgrund des geringen Artenspektrums mit wenigen ruderalen Krautarten, wird eine intensive Nutzung unterstellt.



Abbildung 6: Foto Grünlandstreifen mit Fahrspur von Norden, rechts angrenzendes Grünland mit Obstbäumen, links Acker, im Hintergrund Streuobstwiese südlich der Straße (Büro Hübner 08/2023)

An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist zwischen dem Zaun der angrenzenden Weihnachtsbaumplantage und dem Acker ein im Mittel etwa 1 m breiter Ackerrain ausgebildet, der dem Biotoptyp Ruderalflur zugeordnet wird. Aufgrund der geringen Breite und der angrenzenden intensiven Nutzung im Einflussbereich von wiederkehrenden Herbizideinsätzen ist die ökologische Wertigkeit verringert.



*Abbildung 7: Foto Ruderalflur von Norden, links angrenzende Weihnachtsbaumplantage bzw. Nadelbaumreihe nach „grobem Lichtraumschnitt“, rechts Acker, (Büro Hübner 08/2023)*

8 Acker, Sonderstandorte

Fläche in m<sup>2</sup>

81 Acker, intensiv genutzt

4.570

Das Plangebiet ist überwiegend Acker als Teil eines 100 ha großen Feldblocks bzw. 3 ha großen Ackerschlaes, der sich über die Plangebietsgrenzen hinaus in nördliche Richtung erstreckt.



*Abbildung 8: Foto Plangebiet von Nordosten, Straßendammboschung mit Verkehrsbegleitgrün, rechts Acker, links Bischofswerdaer Straße (Büro Hübner 08/2023)*



**9 Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen****Fläche in m²**

95 Verkehrsbegleitgrün, ohne Gehölzbestand 30

Im Südosten, im direkten Anschluss an die Fahrbahn der Kreisstraße, befindet sich Verkehrsbegleitgrün, bestehend aus Bankett und Dammböschung, das als artenarme Grasflur ausgebildet ist und dem Mahdregime der Straßenmeisterei unterliegt.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- 95100 Straße (vollversiegelt), Bischofswerdaer Straße/ Kreisstraße K 8721 im Südosten
- 41300 Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte mit mehreren Bäumen (Reste einer Streuobstwiese)
- 81 Acker im Nordwesten
- 82130 Baumschule, Weihnachtsbaumplantage einer örtlichen Gärtnerei im Nordwesten

Nachfolgend werden den vorkommenden Biotopen Wertstufen zugeordnet. Diese Zuordnung basiert auf den ordinalen Bewertungsklassen der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen.

I - geringe Bedeutung, anthropogen sehr stark veränderte, belastete Flächen, Biotopwert 0 - 6

II - nachrangige Bedeutung, stark anthropogen veränderte, aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes unterdurchschnittlich wertvolle bis geringwertige Flächen, Biotopwert 7 - 12

III - mittlere Bedeutung, bedingt bzw. durchschnittlich wertvolle, meist mehr oder weniger intensiv wirtschaftlich genutzte Flächen, Biotopwert 13 - 18

IV - hohe Bedeutung, erhaltenswürdig und nur bedingt ersetzbar, Biotopwert 19 - 24

V - sehr hohe Bedeutung, sehr wertvolle und unbedingt erhaltungswürdige Biotope, erst in langen Zeiträumen ersetzbar, Biotopwert 25 – 30

<b>BTLNK</b>	<b>Biotopbezeichnung</b>	<b>Wertstufe</b>
41300	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	II
42100	Ruderalflur frischer nährstoffreicher Standorte	III
81	Acker, intensiv genutzt	I
95	Verkehrsbegleitgrün, ohne Gehölzbestand	I

*Tabelle 1 Bewertung Biotopbestand*

Mit der Überplanung geht überwiegend intensiv bewirtschaftetes Ackerland verloren. Weiterhin werden an den Grenzen Ruderalflur, Dauergrünland und Verkehrsbegleitgrün in Anspruch genommen.

Es handelt sich um häufig vorkommende Biotoptypen, die keiner Gefährdung unterliegen. Bei Beibehaltung der Nutzung sind im Plangebiet kaum Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Die angrenzenden gesetzlich geschützten Streuobstwiesen und Restbestände im Südwesten und im Südosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind von jeglicher Beeinträchtigung in der Bauphase zu schützen. (siehe Vermeidungsmaßnahmen)

Der Eingriff in die Biotope wird in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kompensiert (siehe Kapitel 4).



## 2.2.4 Tiere

Die o.g. Biotope können, bei Beachtung der örtlichen Verhältnisse, folgenden Artengruppen ein potenzielles Habitat bieten:

Grünland	Vögel (Bodenbrüter)
Ruderalflur/ Ackerrain	Kleinsäuger, Vögel (Bodenbrüter)
Acker	keine
Verkehrsbegleitgrün	keine

Ausgehend von den Störungen durch Verkehr, Siedlung und intensive landwirtschaftliche Nutzung kann für das Plangebiet insgesamt auf eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere geschlossen werden. Es wird von einer allgemein verbreiteten, störungsunempfindlichen Tierwelt ausgegangen. Es liegen keine extremen Standorteigenschaften vor (ärmste Böden, vernässte Bereiche, Steillagen, trockenwarme Standorte etc.), die Voraussetzung für sonstige selten gewordene Arten sind. Flächen mit höherem Habitatpotenzial sind zwar vorhanden, jedoch nur an den Rändern mit relativ kleiner Fläche. Höherwertige Habitate in der Nähe sind die im Süden auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende Streuobstwiese, die Reste der Streuobstwiese im Südwesten und die Fichten-Baumhecke der Plantage im Nordosten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen mit der Umsetzung des Vorhabens Lebensräume für Offenlandarten von untergeordneter Bedeutung verloren.

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

Das Plangebiet liegt in einem Offenlandkorridor zwischen der Siedlung Stolpen im Westen und der Weihnachtsbaumplantage im Osten, der regional bedeutsamen Tierarten als Wanderweg dienen könnte (Stn. RPV, 03.01.2024). Dieser Korridor wird durch das Vorhaben auf eine Breite von etwa 30 m eingeschränkt. Eine Vermeidung oder Minderung ist nicht möglich, da auf eine Umzäunung der geplanten Flächen aus versicherungstechnischen Gründen nicht verzichtet werden kann.

## 2.2.5 Artenschutz

Die artenschutzfachliche Einschätzung hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, zu ermitteln. Falls Verbotstatbestände erfüllt werden, wäre zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG gegeben sind.

Artenschutzrelevante Pflanzenarten konnten bei der Ortsbegehung zur Biotopkartierung im August 2023 nicht nachgewiesen werden. Potentielle Vorkommen sind aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen und Standorteigenschaften nicht zu erwarten.

Artenschutzrelevante Tierarten konnten bei der Ortsbegehung zur Biotopkartierung im August 2023 ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Es wird auf Grundlage der Potentialabschätzung unter 2.2.4 eingeschätzt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zwar können artenschutzrechtlich relevante Arten im Gebiet gelegentlich vorkommen (z.B. Vögel und Fledermäuse, die das Gebiet während der Jagd überfliegen), jedoch sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gebiet unwahrscheinlich.

Auf eine weitergehende Untersuchung durch einen auf Artengruppen spezialisierten Gutachter wird verzichtet.

### **2.2.6 Biologische Vielfalt**

Der Begriff biologische Vielfalt steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen biologischen Organisationsebenen von den Genen über die Arten bis hin zu den Ökosystemen. Im vorliegenden Bericht wird die biologische Vielfalt auf Grundlage der zuvor beschriebenen Biotope, Pflanzen- und Tierarten betrachtet und bewertet.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **2.3.1 Boden**

Gem. Digitaler Bodenkarte (BK50) ist das Plangebiet im Norden durch Kolluvisol aus umgelagertem Schluff und im Süden durch Braunerde-Parabraunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff über periglaziärem Grus führendem Lehm gekennzeichnet. Die Böden sind nicht in der offenen Liste von Böden mit einer hohen natur- oder kultur-geschichtlichen Bedeutung enthalten (Tabelle 1, Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Stand 05/2022)

Bodenfunktionenbewertung auf Grundlage der Bodenkarte BK50 (Bodenfunktionenkarte und Bodenempfindlichkeitskarte, iDA /3/):

- natürliche Bodenfruchtbarkeit: Nordwest sehr hoch(V), Südost hoch (IV)
- besondere Standorteigenschaften (trocken/ nass): nein
- Wasserspeichervermögen: Nordwest sehr hoch (V), Südost mittel (III)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel (III)
- Erodierbarkeit durch Wasser: hoch (IV)
- Erodierbarkeit durch Wind: Nordwest gering (II), Südost sehr gering (I)
- Empfindlichkeit bei Trockenlegung und Austrocknung: nein
- Empfindlichkeit bei Bewässerung: nein
- Empfindlichkeit des Boden durch Stoffeinträge: nein

Laut Bodenschätzung (iDA /3/) wird die Bodenfruchtbarkeit etwas schlechter bewertet, demnach kommen die Bodenarten lehmiger Sand im Nordwesten mit Ackerzahlen von 31-40 und sandiger Lehm im Südosten mit Ackerzahlen von 51-60 vor.

### **2.3.2 Baugrund**

Aus dem Bericht zur Baugrunduntersuchung /5/, 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 (...)

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

### **2.3.3 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.

### **2.3.4 Bergbau/ Rohstoffe**

Das Plangebiet liegt außerhalb geotechnischer Sperrbereiche, Gebiete mit Grubenbauen unter Bergaufsicht und Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen (§ 8 SächsHohlrVO). Weiterhin sind keine oberflächennahen Rohstoffe verzeichnet. (GeoSN /1/).

### **2.3.5 Prognose**

Aktuell ist der Boden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßigen Düngemittel- und Pestizideinsatz vorbelastet. Zudem ist durch das regelmäßige Befahren zur Bearbeitung mit schweren Maschinen von einem gewissen Verdichtungsgrad auszugehen.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes kommt es zu Umlagerungen, weiteren Verdichtungen und Neuversiegelungen der anstehenden Bodenflächen. Um den Boden in der Bauzeit nicht weiter zu degradieren, wird explizit auf die Bodenschutznormen verwiesen (siehe Vermeidungsmaßnahmen).

Mit dem B-Plan wird eine Neuversiegelung von 0,33 ha (Sondergebiets- und Gewerbefläche x GRZ 0,8 und Verkehrsfläche) vorbereitet. Bei Überbauung und Vollversiegelung gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen dauerhaft und vollständig verloren. Eine wasserdurchlässige Befestigung der Verkehrsflächen lässt die natürlichen Funktionen des Bodens noch eingeschränkt wirken, z.B. als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt, als Filter und Puffer für Schadstoffe. Deshalb sind möglichst alle Verkehrs- und Stellflächen im Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (siehe Vermeidungsmaßnahmen).

Bei Realisierung des Bauvorhabens ergibt sich aufgrund der Neuversiegelung von Boden mit einer hohen bis sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit eine hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Teilweise kann der Eingriff indirekt durch die geplanten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden. Durch Aufgabe bzw. Extensivierung der Nutzung (Reduzierung der mechanischen und chemischen Belastung auf intensiv genutztem Ackerland) werden die Filter-, Puffer-, Regler- und Speicherfunktionen aufgewertet.



## 2.4 Schutzgut Fläche

Gemäß nationaler Umweltziele und Nachhaltigkeitsstrategien soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Auch in der Bauleitplanung besteht der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel nach §1a Abs. 2 BauGB). Künftige bauliche Entwicklungen sollen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen, z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das Plangebiet stellt zum größten Teil eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (0,46 ha) mit überdurchschnittlich hohen Bodenwerten dar. Geplant sind 0,15 ha Sondergebietsfläche, 0,19 ha Gewerbegebietsfläche, 0,06 ha Verkehrsfläche und 0,10 ha neue Grünfläche mit Kompensationsmaßnahmen.

Demnach wird das Schutzgut Fläche sehr stark beeinträchtigt. Eine mögliche Flächeneinsparung ergibt sich v.a. daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitbenutzt werden kann. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber.

## 2.5 Schutzgut Wasser

### 2.5.1 Oberflächengewässer

Die überplante Fläche liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 72 SächsWG) und nicht im Bereich der Gefahrenkarte Extremhochwasser. Auch befinden sich keine Gewässer im Plangebiet. Die nächsten Gewässer sind:

- Letschwasser, 0,5 km südöstlich
- Quellgebiete der südlichen Zuflüsse zur Wesenitz, 0,6 km nordwestlich
- Wesenitz, 1,2 km nordwestlich

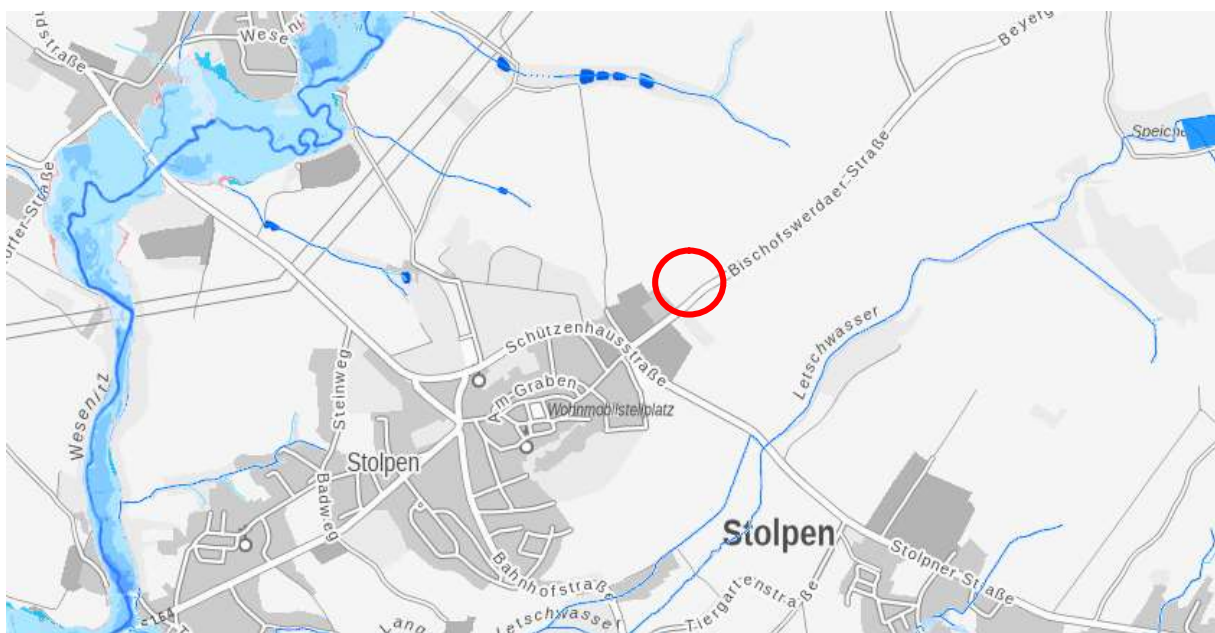


Abbildung 9: Lageplan Oberflächengewässer (GeoSN /1/; bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert)

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wesenitz, ein Gewässer 1. Ordnung, das den nächsten Oberflächenwasserkörper nach WRRL (Wesenitz-2, DESN\_53716-2) darstellt. Der ökologische Zustand wird mit „unbefriedigend“, der chemische Zustand mit „nicht gut“ bewertet (Steckbrief OWK, LfULG, Stand:12.06.2023).

### **2.5.2 Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Trinkwasserschutzgebiet „Fischbach“ (T-5381618), das sich 3,7 km nordwestlich befindet.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers nach WRRL Bischofswerda - DESN\_EL 1-4, das einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand aufweist. (LRA SOE /5/)

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung /5/ wurde Grundwasser bis in die Untersuchungstiefe von 4,0 m nicht aufgeschlossen.

### **2.5.3 Niederschlagswasser/ Versickerung**

Das anfallende Regenwasser versickert derzeit weitgehend im Plangebiet. Es sind keine offenen Einrichtungen zum Sammeln und Weiterleiten von Wasser vorhanden. Zulaufmengen von außerhalb liegenden Flächen in das Plangebiet sind neben der Straßenentwässerung über das Bankett und Dammböschung nicht erkennbar, ebenfalls keine Ablaufmengen. Aufgrund der Reliefenergie und Nutzung ist dies nicht zu erwarten.

Zur Versickerung aus der Stn. LfULG vom 15.05.24, S.3:

"Im Granodioritzersatz wurde anhand von ermittelten Wasserdurchlässigkeiten ein Bemessungswert von  $k_{f,u} = 6,2 \times 10^{-6} \text{ m/s}$  abgeleitet, welcher für Versickerungszwecke als ausreichend durchlässig gilt."

Zur Versickerung aus dem Bericht zur Baugrunduntersuchung /5/, S.8:

„Versickerungsanlagen können damit am Untersuchungsstandort auf oder innerhalb des Granodioritzersatzes errichtet werden. Die versickerungsfähige Schicht steht bei den Bohrungen RKS 1 bis RKS 3 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  $k_{f,u} = 6,2 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ .

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

### **2.5.4 Prognose**

Mit der geplanten Bebauung wird der Boden im Plangebiet (erstmalig) versiegelt. Die Versiegelung unterbindet die Grundwasserneubildung und verursacht zudem die Ableitung einer größeren Menge an Niederschlagswasser und somit eine Verschärfung der Hochwassersituation am Vorfluter.

Zur Vermeidung und Minderung der o.g. negativen Auswirkungen ist für die Verkehrsflächen eine dezentrale Versickerung über die belebte Bodenschicht in der Grünfläche und über durchlässige Beläge vorgesehen. Für die Dachflächen ist eine Rigolenversickerungsanlage geplant. Es ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Zudem ist im Plangebiet auf Dacheindeckung mit unbeschichtetem Metall zu verzichten, da damit der Schadstoffanteil im Abflusswasser deutlich gemindert wird (siehe 5.1 Vermeidungsmaßnahmen).

Auf den Dachflächen wird zusätzlich eine Begrünung empfohlen. Damit wird eine Verkleinerung der Versickerungsanlage bewirkt, da Spitzen von Starkniederschlägen abgemildert werden. Weiterhin wird damit eine Verlängerung der Nutzungsdauer bzw. eine weniger aufwendige Filteranlage der Versickerungsanlage erreicht, da Feinanteile im Substrat zurückgehalten werden.

Eine ordnungsgemäße Vorbehandlung des einzuleitenden Niederschlagswassers ist nach DWA-Merkblatt 153 und die Versickerung nach DWA-Regelwerk 138 sicherzustellen. Demnach ist Niederschlagswasser von Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe für eine anschließende Versickerung nicht geeignet, Sonderflächen für LKW-Park- und Abstellplätze nur mit einer besonderen Reinigungs- bzw. Filteranlage mit Kontrollmöglichkeit nach Reinigung. Daher werden diese ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen.

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

Bei den weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung 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 Bodenversiegelungen zu vermeiden sind und sonstige geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses zu treffen sind (§ 70 SächsWG). Den Empfehlungen des Baugrundgutachtens ist dabei zu folgen.“ (Stn. LRA SOE, Fachbereich Gewässerschutz, 24.01.2024)

Das Plangebiet weist keine bedeutsamen Funktionen für den Grundwasserhaushalt auf. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut bei Beachtung o.g. Vermeidungsmaßnahmen, o.g. allgemeiner Vermeidungsgrundsätze und weiterer rechtlicher Bestimmungen zum Schutz während der Bauphase nicht zu erwarten.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet wie auch die weitere Umgebung befinden sich nicht in einem regionalplanerisch bedeutsamen Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet und ihren Abflussbahnen. Die nächsten Kaltluftentstehungs- und Frischluftgebiete befinden sich über 5 km entfernt westlich und südlich von Polenz. Abflussbahnen sind nicht betroffen. (Regionalplan, Karte 5).

Im Landschaftsplan /2/ sind keine offenzuhaltenden bzw. zu öffnenden Frisch- und Kaltluftabflussbahnen im weiten Umfeld verzeichnet. Lokalklimatisch stellt das Plangebiet



selbst Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes dar, dessen Luftmassen aufgrund der geringen Neigung nur langsam in Richtung Nordwest abfließen. Die nordöstlich angrenzende Baumhecke und der Straßendamm im Südwesten stellen Fließhindernisse dar.

Eine geringe lufthygienische Vorbelastung ist durch verkehrsbedingte Immissionen der Kreisstraße zu verzeichnen. Eine bioklimatische Vorbelastung besteht nur minimal aufgrund der bebauten Siedlungsfläche der Stadt im Osten. Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion sind im unmittelbaren Umfeld ausreichend vorhanden.

Durch die Intensivierung der Nutzung des Gebietes wird sich eine leicht erhöhte Belastung der Luft durch Fahrzeugverkehr ergeben. Temporär ist mit Belastungen durch Staub während der Bauphase zu rechnen.

Aufgrund der Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen erhöht sich auch die Wärmestrahlung in diesen Bereichen. Die vorgesehene Bebauungsdichte lässt Kaltluftentstehung nur noch eingeschränkt zu, so dass abfließende frische Luftmassen ausbleiben werden. Aufgrund der Tatsache, dass die aktuell entstehende Kaltluft aus dem Plangebiet nicht unmittelbar einer Siedlungsfläche zuströmt, dass die angrenzende Siedlungsfläche nur einseitig vorhanden und locker bebaut ist, und dass die überplante Fläche relativ klein ist, ist die dadurch hervorgerufene Belastung des Schutzgutes als gering zu betrachten.

Zur Minderung negativer Veränderungen der lufthygienischen Situation und als Anpassungsmaßnahme bezüglich des Klimawandels werden Gehölzpflanzungen (siehe Kompensationsmaßnahmen) und Versickerung von Niederschlagswasser umgesetzt sowie Dachbegrünungen im Plangebiet empfohlen (siehe Vermeidungsmaßnahmen). Vegetationsbestände filtern Luftschadstoffe und wirken durch Verdunstung ausgleichend auf das Klima.

Zur Vorsorge gegen eine Zunahme der lokalen Luftverunreinigung und zum Schutz des globalen Klimas sollte auf eine möglichst emissionsarme Energie- und Wärmeversorgung sowie auf eine energiesparende Bauweise der Gebäude geachtet werden.

## 2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Das nächste Gebiet ist „Polenztal und Hohes Birkigt“ und ist 3,6 km entfernt.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Westlausitzer Hügel- und Bergland, das durch "die Verzahnung von einzelnen isolierten, stellenweise auch vergesellschafteten Erhebungen zwischen 350 und 450 m Höhenlage mit Berglandcharakter sowie welligen bis kuppigen Hügelgebieten in Höhen um 250 und 300 m, aber auch größeren Anteilen von Flachreliefs" (Sächsische Heimatblätter, Heft 5/1986) geprägt ist.



Abbildung 10: Luftbild mit Höhenlinien (GeoSN /1/, bearb. v. Verf.: Standort Plangebiet rot markiert)



Abbildung 11: Foto Blick auf den Burgberg von der Bischofswerdaer Straße (Büro Hübner 08/2023)

Das Plangebiet befindet sich auf dem nordöstlichen Ausläufer des Stolpener Burgberges, etwa 0,6 km entfernt, auf einem Bergrücken in der Nähe des abgerundeten Scheitels. Die Burg Stolpen ist ein denkmalgeschütztes Ensemble, welches als Sachgesamtheit gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) als Kulturdenkmal in der Denkmalliste

der Stadt Stolpen erfasst ist. Der Burgberg einschl. Burg sind vom Plangebiet größtenteils gut sichtbar und prägen damit das Landschaftsbild.

Das Plangebiet ist daher Teil des im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes Kulturlandschaftsschutz. Im östlichen Bereich vom Plangebiet wird die Sicht allerdings durch die angrenzenden Bäume und Bebauung verdeckt.

Von der Bischofswerdaer Straße reicht die freie Sicht durch das Plangebiet in Richtung Norden bis zur Erhebung nördlich von Rennersdorf.



*Abbildung 12: Foto Blick durch das Plangebiet in Richtung Norden von der Bischofswerdaer Straße (Büro Hübner 08/2023)*

Im Regionalplan ist das Plangebiet nicht als Sichtbereich von einem historischen Kulturdenkmal (Burg Stolpen) in weiträumig sichtexponierter Lage ausgewiesen. Eine freie Sicht auf das Plangebiet von der Burgaussicht ist jedoch gegeben.

Von außen einsehbar ist das Plangebiet nur von den direkt angrenzenden Flächen und von Nordwesten, hier allerdings erst von weit entfernten Erhebungen. Die Bebauung im Südwesten und die Bäume im Nordwesten und Südosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite versperren die Sicht. Aufgrund der Lage auf dem Bergrücken in der Nähe des abgerundeten Scheitels ist das Plangebiet von den näher liegenden Talräumen aus nicht einsehbar.

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes ist durch eine 60 m breite Ackerfläche gekennzeichnet, die sich nach Nordosten über das Plangebiet hinaus weitererstreckt. Der ländliche Charakter der Ortseingangsbildes (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in ihrer naturräumlichen und kulturhistorischen Ausprägung) wird von den Raumproportionen her mit den umliegenden Gehölzen gewährleistet. Störend wirken die dominanten, standortuntypischen Fichtenreihen im Nord- und Südosten, aufwertend die Streuobstwiesen (-reste).

Bei dem im Landschaftsplan ausgewiesenen Wanderweg auf der angrenzenden Bischofswerdaer Straße handelt es sich um den 366 km langen Hauptwanderweg von Görlitz nach Greiz, der auch als "Nördlicher Kammweg" bezeichnet wird. Der Geltungsbereich und die Umgebung weisen keine Erholungsinfrastruktur auf.

Mit der Überplanung werden keine landschaftsbildprägenden Strukturen in Anspruch genommen.



Durch die geplante Bebauung wird der Siedlungsrand in die Landschaft vorgeschoben. Durch Umwandlung der Ackerfläche in ein Sonder- und Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes sehr stark verändert. Die freie Sicht von der Bischofswerdaer Straße (ausgewiesener Wanderweg) in nördliche Richtung wird zum größten Teil von der geplanten Bebauung versperrt. Es werden jedoch keine unbelasteten Landschaftsräume oder landschaftsbildprägenden Strukturen in Anspruch genommen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist die landschaftsbezogene Erholungseignung des Plangebietes gering. Auch werden keine Erholungsräume zerschnitten, da die vorhandene Wegeverbindung bestehen bleibt.

Die mit der geplanten Bebauung einhergehende Landschaftsbildveränderung wird vorwiegend von der Bischofswerdaer Straße wahrgenommen werden. Die Sicht zum Burgberg wird von der einzigen Aufenthalts- bzw. Verkehrsfläche in der Umgebung, der Bischofswerdaer Straße, nicht versperrt.

Das Plangebiet ist jedoch von der Burg Stolpen einsehbar. Um die Ansicht der Burg nicht negativ zu beeinträchtigen, wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) in der Stn. vom 24.01.2024 zum Vorentwurf die Übernahme von Festsetzungen zu Dachform, Dacheindeckung und Farbgebung in die Planung gefordert. Zu dieser Problematik fand am 19.02.2024 eine Abstimmung mit Vertretern des LRA SOE statt. Betreffs Inhalt und Ergebnis der Beratung sowie Abwägung dieser Forderung wird auf die Ausführungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung verwiesen (Planteile B und C).

Des Weiteren sind folgende Hinweise auf gesetzlich geltende Regelungen bei der weiteren Planung zu beachten (Zitate aus Stn. UDB vom 24.01.2024):

„Die geplanten 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.“

Die geplanten Gebäude mit ihrer Form- und Farbgebung haben sich in den ortsüblichen bauordnungsrechtlich zulässigen Rahmen einzufügen.

Die negative Auswirkung auf die Landschaft ist mit einer landschaftstypischen Eingrünung zu mindern. Dies ist, neben der Erhaltung von Vegetation (siehe 1 V-Maßnahme), mit den Kompensationsmaßnahmen zu erreichen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird eine mittlere Beeinträchtigung prognostiziert.



## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu den Sichtbeziehungen zum bedeutendsten Denkmal in der Umgebung, der Burg Stolpen, siehe Schutzgut Landschaftsbild.

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal, jedoch liegt das Plangebiet in der Nähe des archäologischen Relevanzbereichs Nr. D-75450-05 (FNP /2/), das ein geschütztes Bodendenkmal gemäß § 2 SächsDSchG darstellt. Da das Plangebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist, kann der Bestand an archäologischen Denkmälern tatsächlich wesentlich umfangreicher sein.

Zur Vermeidung von Zerstörung des o.g. Denkmals wird explizit auf die rechtliche Situation und das entsprechende Handlungserfordernis verwiesen (siehe Vermeidungsmaßnahmen).

Für das Schutzgut wird eine mittlere Beeinträchtigung prognostiziert.

## 2.9 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Es sind keine weiteren Wechselwirkungen erkennbar, die über die allgemeinen, in der folgenden Tabelle aufgeführten Zusammenhänge hinausgehen bzw. nicht bereits in den einzelnen Schutzgütern beschrieben wurden. Zusätzliche negative Beeinträchtigungen durch Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

<b>Funktion/ Wirkung</b>	<b>Mensch</b>	<b>Pflanzen und Tiere</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Luft und Klima</b>	<b>Land- schafts- bild</b>	<b>Kultur- und Sachgüt.</b>
<b>Mensch</b>		Nahrungs- grundlage, Erholungs- nutzung	Nahrungs- grundlage	Trinkwasser, Schäden durch Hochwasser	Lebens- grundlage, Beeinflussung der Biotop- ausprägung	Erholungs- nutzung, Identifika- tion	Grundlage der Gesell- schafts- bildung
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Störfaktor Biotopverlust -beeinflussg.		Habitat Nährstoff-/ Wasser- speicher	Lebens- grundlage Habitat	Lebens- grundlage Schäden dr. Unwetter	-	-
<b>Boden</b>	Veränderung Versiegelung Schadstoff- eintrag	Beeinflussg Boden- bildung, Erosions- schutz		Einfluss auf Bodenbildun- g und Erosion	Einfluss auf Boden-bildung und Erosion	-	-
<b>Wasser</b>	Veränderung Schadstoff- eintrag	FilterSpeich- er	Filter Speicher		Grundwasser- bildung durch Niederschläge	-	-
<b>Luft und Klima</b>	Veränderung dr.Versiegel. Schadstoff- eintrag	O2/C02- Kreislauf, Kaltluftent- stehung	Temperatur- ausgleich	Temperatur- ausgleich, Niederschl.- kreislauf		-	-
<b>Land- schafts- bild</b>	Veränderung durch Nutzung	Vegetation bewirkt Struktur- vielfalt	Relief bewirkt Struktur- vielfalt	Wasser beeinflusst Geländeform	jahres- zeitlicher Witterungs- verlauf ist bildprägend	-	Gebäude können bild- prägend sein
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Schaffung Veränderung/ Erhalt	-	-	-	-	-	-

Tabelle 2 Übersicht Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

### 3 Planungsalternativen

#### 3.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen und die oben genannten Umweltauswirkungen werden nicht eintreten. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung würde weiter erfolgen. Eine Aufwertung des Umweltzustandes würde sich aufgrund der bestehenden Nutzung nicht einstellen können.

#### 3.2 Standortwahl/ Alternativen

Nach dem Standort für die Rettungswache wurde auf einem vom LRA SOE definierten Bereich (Leistungsbeschreibung Anlage 20.6, Seite 4 von 26) im Stadtgebiet gesucht. Der gewählte Standort hat sich nach einer Standortuntersuchung unter Beteiligung des ASB Ortsverbands Neustadt/Sachsen e.V. als der günstigste herausgestellt.

Folgende gemeindeintern diskutierte Alternativstandorte wurden verworfen:

- kommunales Objekt Pirnaer Landstraße 22e, verworfen aufgrund der Altbebauung, die noch immer bewohnt ist
- privates Objekt Schützenhausstraße 5, verworfen da Eigentümer nicht verkauft

### 4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

#### 4.1 Methodik

Die Erstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2009). Nach Analyse des Bestands wird gemäß Handlungsempfehlung Anlage 3 vorab eingeschätzt, dass Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht betroffen sind. Das Eingriffsvorhaben wird hier rechnerisch als „Fall A“ bilanziert. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf der Basis von Biotoptypen, da diese als Indikatoren verschiedener biotischer und abiotischer Funktionen gelten und somit alle Schutzgüter summarisch abbilden.

#### 4.2 Bilanz

##### Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

Bestand/ Ausgangswert				
BTLNK	Biotoptyp	Fläche [m²]	Ausgangswert	Ausgangswert Gesamt
41300	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	270	10	2.700
42100	Ruderal-/ Staudenflur, frischer Standorte	80	15	1.200
81	Acker, intensiv genutzt	4.570	5	22.850
95	Verkehrsbegleitgrün, ohne Gehölzbestand	30	3	90
<b>Summen</b>		<b>4.950</b>		<b>24.140</b>

Tabelle 3 Bilanz Formblatt I Bestand/ Ausgangswert

Bebauungsplanung/ Planwert				
BTLNK	Biotoptyp	Fläche [m²]	Planwert	Planwert Gesamt
93	Sonder- und Gewerbegebiet GRZ 0,8 Bebauung/ Versiegelung	2.744	0	0
94	Sonder- und Gewerbegebiet GRZ 0,2 Grünfläche	686	6	4.116
95	Verkehrsflächen, vollversiegelt	100	0	0
96	Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt	495	3	1.485
65300	2 A Pflanzung einer Hecke/ Gehölzfläche	925	20	18.500
<b>Summen</b>		<b>4.950</b>		<b>24.101</b>
<b>Differenz zwischen Plan und Bestand = Kompensationsbedarf</b>				<b>-39</b>

Tabelle 4 Bilanz Formblatt I Bebauungsplanung/ Planwert

Die Biotoptypbezeichnung und Nummerierung erfolgt nach den Kartiereinheiten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005, Stand 02.12.2010.

Im Formblatt I Ausgangswert und Wertminderung der Biotope wird in der ersten Tabelle der Biotopbestand innerhalb der Plangebietsgrenzen vor dem Eingriff dargestellt. In der zweiten Tabelle werden die Biotoptypen nach Realisierung des geplanten Vorhabens aufgelistet.

Durch Multiplikation von Biotopwert und Fläche werden Ausgangs- und Planwert ermittelt. Aus den Summen der Ausgangswerte des Bestandes und der Planwerte des Vorhabens vor und nach dem Eingriff wird die Differenz gebildet, woraus sich der jeweilige Kompensationsbedarf ableitet. Je nach Ausgangswert sind Auf- oder Abwertungen bedingt.

Erwartungsgemäß entsteht durch das Vorhaben ohne Realisierung/ Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen in der freien Landschaft ein Wertedefizit. Der Ausgangszustand des Plangebietes gem. Biotopschlüssel beträgt 24.140 Biotopwerteinheiten. Mit der Kompensationsmaßnahme 2 A Pflanzung einer Hecke/ Gehölzfläche innerhalb des Plangebiets können 18.500 Werteinheiten generiert werden. Zusammen mit den übrigen geplanten Biotopen werden 24.101 Werteinheiten ermittelt.

Letztlich verbleibt ein Rest-Defizit von 39 Werteinheiten. Dieser rechnerische Wert entspricht weniger als 0,2 % des Ausgangswertes und ist daher zu vernachlässigen. Der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung ist somit ausgeglichen.

## **5 Naturschutzfachliche und grünordnerische Maßnahmen**

### **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 1 V Ausweisung bauzeitlicher Tabuflächen auf angrenzenden hochwertigen Biotopen**

An das B-Plangebiet grenzen im Südwesten und im Südosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite zwei Teile des gesetzlich besonders geschützte Biotops (§30 BNatSchG, §21 SächsNatSchG) „Streuobstwiesen östlich von Stolpen“ (U 321) an. Im Südwesten grenzt unmittelbar Dauergrünland mit mehreren Bäumen (Reste einer Streuobstwiese) an.

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

#### **5.1.2 2 V 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.



### **5.1.3 3 V 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.

Beleuchteten Werbeanlagen sind nicht gestattet.

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 direkten Beleuchtung frei zu halten.

### **5.1.4 4 V 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 Verkehrsfläche 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.

### **5.1.5 5 V 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.

### **5.1.6 6 V 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).

**Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:**

### **5.2.1 1 A 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 m<sup>2</sup> (3 m breiter Grünstreifen x 10 m Abstand) zur Verfügung. Sollte diese Fläche durch Zufahrten oder unterirdische Medien begrenzt werden, sind mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen und der Einsatz besonderer Substrate und Schutzmaßnahmen **wird** 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 2 A Pflanzung einer Hecke/ Gehölzfläche

Auf der im B-Plan gekennzeichneten Ausgleichsfläche im Nordwesten ist eine Hecke/ Gehölzfläche aus Sträuchern, kleinen und großen Bäumen auf mind. 925 m<sup>2</sup> anzulegen.

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/ m<sup>2</sup>

### 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.),  
Vogesens-Rose (*Rosa dumalis*),  
Halbaufrechte Brombeere (*Rubus nesciensis*),  
Falten-Brombeere (*Rubus plicatus*),  
Öhrchen- Weide (*Salix aurita*),  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),  
Korb- Weide (*Salix viminalis*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
(nur mit Pflanzenpass)

#### 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*),

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Grundlagen und Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung basiert neben den örtlichen Begehungen von Sommer 2023 zur Beurteilung des Bestands einschl. Biotopkartierung und Fotodokumentation auf Abstimmungen/ Anfragen bei den Fachbehörden (LRA SOE) und auf Auswertung folgender Fachinformationssysteme, Karten, Gutachten und Planungen:

- Flächennutzungsplan, Landschaftsplan
- Geoportal des Landratsamtes Sächsische Schweiz Osterzgebirge
- Geoportal Sachsenatlas (GeoSN)
- Datenportal iDA Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Raumplanungsinformationssystem RAPIS
- Baugrunduntersuchung (IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH)

#### **Hinweise auf Schwierigkeiten**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen für die vorliegende Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **6.2 Umweltüberwachung/ Monitoring**

Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur ungenügend durchgeführt oder würden zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vollständig erfasste negative Umweltwirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen verbunden. Nach dem §4c BauGB ist dies von den Kommunen in Zusammenarbeit mit den Fachbehörden (§4 Abs.3 BauGB) zu überwachen.

Sinnvoll ist vor allem die Kontrolle der Festsetzungen, bei denen nach allgemeiner Erfahrung ein Vollzugsdefizit zu befürchten ist. Die Überwachung insbesondere nachfolgender Maßnahmen wird empfohlen:

- Überwachung der Boden- und Vegetationsschutzmaßnahmen während der Baudurchführung und der Verwertung
- Die Pflanzmaßnahmen sind bei der Pflanzung auf Qualität und Quantität zu prüfen und im Pflegezeitraum zu überwachen (Ausschreibung und Überwachung durch Fachplaner) und durch eine Fachfirma auszuführen. Nach der Abnahme ist alle 3 bis 5 Jahre eine Funktionskontrolle durch Ortsbesichtigung zu gewährleisten.

Das Risiko unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen wird im vorliegenden Fall auf Grundlage der derzeit vorhandenen Nutzungen sowie den vorgesehenen baulichen Änderungen insgesamt als gering eingeschätzt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen, die über die allgemeinen Aufgaben zur Prüfung im Rahmen der Genehmigung in der oberen Naturschutzbehörde, im Landratsamt und Gemeindeverwaltung hinausgehen, vorgesehen.



### 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Rettungswache“ in Stolpen bedingt im Vergleich zur derzeitigen Situation insgesamt folgende Wirkungen und Beeinträchtigung der Schutzgüter:

Mensch	keine Beeinträchtigung, positive Wirkung - Verbesserung der Infrastruktur zur Rettungshilfe
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	geringe Beeinträchtigung - Umwandlung überwiegend geringwertiger Pflanzenstandorte und Tierlebensräume, Artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht gegeben
Boden	hohe Beeinträchtigung - Überbauung von Böden mit hoher bis sehr hoher natürlichen Bodenfruchtbarkeit
Fläche	hohe Beeinträchtigung - Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlich genutzter Flächen
Wasser	geringe Beeinträchtigung - vollständige Versickerung von Niederschlagswasser, Oberflächengewässer nicht betroffen
Luft und Klima	geringe Beeinträchtigung - geringe Erhöhung lokalklimatischer Wärmestrahlung und Emissionen
Landschaftsbild	mittlere Beeinträchtigung - Überbauung von Freifläche, Verschiebung des Ortsrandes
Kultur- und Sachgüter	mittlere Beeinträchtigung - Nähe zum archäologischen Relevanzbereich
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	keine zusätzlichen Beeinträchtigung

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

- 1 V Ausweisung bauzeitlicher Tabuflächen auf angrenzenden hochwertigen Biotopen
- 2 V Bauzeitliche Bodenschutzmaßnahmen
- 3 V Beschränkung der Außenbeleuchtung
- 4 V Versickerung von Niederschlagswasser, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Nutzungsbeschränkung
- 5 V Verzicht auf Dacheindeckung mit unbeschichtetem Metall
- 6 V Bodenfunde, Archäologische Denkmale

Um die unvermeidbaren Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild aufgrund der Versiegelung und des Verlustes von Biotop und Habitat durch Überbauung zu kompensieren, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- 1 A Pflanzung einer Baumreihe an der Bischofswerdaer Straße
- 2 A Pflanzung einer Hecke/ Gehölzfläche

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

## 7 Quellen

- /1/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Geoportal Sachsenatlas, Zugriff in 08-09/2023, <https://geoportal.sachsen.de>
- /2/ Gemeinde Stolpen: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, 28.09.2015
- /3/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, interdisziplinäre Daten und Auswertungen (iDA), Zugriff in 09/2023, <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/home/welcome.xhtml>
- /4/ Landratsamt Sächsische Schweiz Osterzgebirge: Geoportal des Landkreises, Zugriff in 08-10/2023, <http://gis.landratsamt-pirna.de/geoportal/>
- /5/ IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH: Baugrunderkundung, 19.09.2023
- /6/ Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrh: B-Plan Teil A, B und C, Stand 01.11.2023
- /7/ TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

Weitere Quellen sowie Gesetze und Verwaltungsvorschriften werden im Text an der Stelle der Bezugnahme genannt.