

Stadt Neustadt in Sachsen  
Landkreis „Sächsische Schweiz - Osterzgebirge“

## SATZUNG

### 5. Änderung Bebauungsplan

**„INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK NEUSTADT  
IN SACHSEN / LANGBURKERSDORF“**

## BEGRÜNDUNG

### TEIL B 2

**VOM 19.12.1995, GEÄNDERT AM 21.04.2006**  
*xx – Änderungen aus 1. Entwurf*  
**Zuletzt geändert am 01.04.2011**

*Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung sind kursiv gekennzeichnet*

## INHALTSVERZEICHNIS

0.	VORBEMERKUNG ZUR AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG	3
1.	ÜBERNAHME AUS DER BISHERIGEN PLANUNG	6
1.1.	LAGE IM RAUM	6
1.2.	VERANLASSUNG	6
1.3.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
1.4.	BAUSTRUKTUREN	7
1.5.	VERKEHR	10
1.6.	LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG	11
1.7.	VER- UND ENTSORGUNG	11
1.8.	ALTLASTEN	13
1.9.	HINWEISE DES LANDESAMTES FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE	14
2.	ZIELE UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	16
2.1.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	16
2.2.	INHALT DER PLANÄNDERUNG	16
3.	GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN	17
4.	STATISTIK / FLÄCHENBILANZ	18

---

## 0. VORBEMERKUNG ZUR AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG

---

Die Region Neustadt liegt im Landkreis Sächsische Schweiz, direkt an der tschechischen Grenze und gehört zu den strukturschwachen Gebieten des Freistaates Sachsen.

Am 1. Juli 1991 wurde ein gemeinsamer Zweckverband durch die Stadt Neustadt in Sachsen und die Gemeinde Langburkersdorf (Ortsteil der *ehemaligen Gemeinde Hohwald*) zum Zweck der Errichtung eines gemarkungsübergreifenden Industrie- und Gewerbeparks (IGP) gegründet. In den Jahren 1991 bis 1993 entstand ein modern erschlossenes ca. 85 Hektar großes Gebiet mit ca. 50 Hektar Gewerbeflächen.

Heute kann eingeschätzt werden, dass sich der Zusammenschluss der beiden Nachbargemeinden Neustadt in Sachsen und Hohwald zum Zweckverband Industrie- und Gewerbepark bewährt hat. Bisher sind 34 Unternehmen im Industrie- und Gewerbepark angesiedelt.

Die weitere Entwicklung im IGP erfordert Maßnahmen, die die Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Unternehmen und die Ansiedlung neuer Unternehmen schaffen.

So sichert der Bau der Erschließungsstraße auf den bestehenden Wirtschaftsweg zwischen der Werner-von-Siemens-Straße und der Andreas-Schubert-Straße die Vorhaben des Unternehmens GERODUR auf den Erweiterungsflächen und die bessere Vermarktbarkeit und Anbindung des ehem. Ziegeleigeländes.

Mit der digitalen Planbearbeitung sind kleinere Korrekturen, die mit Befreiungen in den Baugenehmigungen erfolgten, erfasst worden. Gleichzeitig wurden die Änderungen aus anderen Plansicherungsverfahren mit beachtet.

Mit dem Beschluss der Verbandsversammlung Nr. 80/3 vom 13.02.2006 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

*Durch Eingemeindung der Gemeinde Hohwald nach Neustadt in Sachsen konnte der Zweckverband aufgehoben werden. Die Planungshoheit liegt nunmehr bei der Stadt Neustadt in Sachsen.*

*Die Erschließung des Industrie- und Gewerbeparks Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf erfolgte bisher in 5 Bauabschnitten.*

*Mit der Realisierung des 6. Bauabschnittes im IGP wird die mitten im Gewerbegebiet liegende Industriebrache des ehemaligen Dachziegelwerkes Langburkersdorf auf eine Größe von ca. 11 ha beseitigt, dabei die dort vorhandenen Altlastenverdachtsflächen rekultiviert und das Gebiet erschließungstechnisch neu geordnet.*

*Die Maßnahme sieht den Bau einer Erschließungsstraße als Verlängerung der Ziegeleistraße in Nord-Süd-Richtung bis zur Werner-von-Siemens-Straße, mitten durch das Gebiet vor.*

*Mit der städtebaulichen Neuordnung entstehen beidseitig 4 vermarktungsgünstige große Parzellen für Industrieansiedlungen bis 5,0 ha Parzellengröße. In diesem Zusammenhang wird die Baumassenzahl der Industriegebietsparzellen von bisher 5,00 auf die lt. Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Zahl von 10,00 angepasst.*

*Der gesamte Bereich der Industriebranche Ziegelei ist im jetzigem Zustand nur einseitig versorgungstechnisch erschlossen und erfordert deshalb für mögliche Unternehmensansiedlungen den Neubau der verbindenden Erschließungsstraße, die mit der Parzellierung verbundene ver- und entsorgungstechnischen Erschließung und den Abbruch des alten Gebäudebestandes.*

*Der Bau der neuen Erschließungsstraße mit einer Länge von 353 m soll analog der vorhandenen Industriestraßen im Gewerbegebiet in einer Breite von 6,50 m und einseitigem Gehweg von 1,50 m erfolgen. Die Trasse der geplanten Erschließungsstraße folgt in ihrer Lage der vorhanden topographischen Situation. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse erfordert die ver- und entsorgungstechnische Lösung bei der geplanten Parzellierung den Neubau der Straße.*

*Die Entwässerung erfolgt im gesamten IGP im Trennsystem, d.h. es wird auch im Industriegebiet eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation verlegt. Da der Gesamtbereich der ehemaligen Ziegelei bei der hydraulischen Bemessung des IGP berücksichtigt wurde sind an den vorhandenen Regenrückhaltebecken keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.*

*Darüber hinaus wurde der Fußweg aus dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 21.05.1992 wieder übernommen. Die Trasse entspricht der ehemaligen Wegeführung und ist durch teilweise Versiegelung noch erkennbar.*

*Mit dem 2. Entwurf der 5. Änderung wird eine geringfügige Korrektur der Lage des Fuß- und Radweges im südlichen Bereich des Flurstückes Nr. 1023/4, beginnend am Flurstück 1015/2, vorgesehen und der Weg vollständig auf die alte Trasse verlegt. Damit kann die Ausweisung des Weges an der Südspitze des Flurstückes 1023/4 entfallen.*

*Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.*

*Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen. Die Industriegebietsfläche wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche geteilt und somit eine bessere öffentliche Erschließung erreicht.*

*Der westliche Teil des Flurstückes Nr. 1023/4, der einen Altbaumbestand mit Teich aufweist, wurde als öffentliche Grünfläche und Sondergebiet Erholung festgesetzt. Die im 1. Entwurf der 5. Änderung beschriebene Grünfläche entfällt dadurch.*

*Der Anteil der versiegelten Fläche ändert sich nicht. Damit kann hier auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a und auf die Angabe der umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2, verzichtet werden.*

*In Abstimmung mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge werden die Grünflächen mit Anpflanzungsfestlegungen im Bereich der Thomashöhe (Flurstück 643/35 der Gemarkung Neustadt in Sachsen und 1023/17 der Gemarkung Langburkersdorf), sowie die Pflanzehaltflächen-anteile entlang des Bahnkörpers auf dem Flurstück 1023/4 als Sondergebiet Erholung neu ausgewiesen.*

*Im Sondergebiet Erholung sind öffentliche und private Grünflächen, gestaltet oder naturbelassen, Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Erholung, wie Fuß- und Radwege, Spiel-, Rast- und Infogegenstände bis zu einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.*

*Der Baum – und Strauchbestand ist so zu pflegen, dass keine Gefahren für benachbarte Gewerbe- oder Industrieflächen entstehen.*

*Auf Teilen des Flurstückes Nr. 991/26 der Gemarkung Langburkersdorf um das Regenrückhaltebecken hat sich Wald entwickelt. Diese Fläche wird bis zur 1. Baumreihe als Wald dargestellt, es verbleibt ein Grünstreifen von ca. 10 m als öffentliche Grünfläche (Abstandsgrün zur Gartenanlage „Am Hohwald“).*

---

## 1. ÜBERNAHME AUS DER BISHERIGEN PLANUNG

---

### 1.1. LAGE IM RAUM

Die Stadt Neustadt in Sachsen liegt ca. 40 km östlich der Landeshauptstadt Dresden in unmittelbarer Grenznähe zur Tschechischen Republik.

*Mit der Fortschreibung des Regionalplanes „Oberes Elbtal – Osterzgebirge“ wurde Neustadt in Sachsen Grundzentrum.*

*Neustadt in Sachsen liegt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Sebnitz - Neustadt - Stolpen - Dresden.*

Verkehrstechnisch ist *Neustadt in Sachsen* über Landesstraßen direkt mit

- der Bundesautobahn A 4 Dresden – Bautzen - Görlitz - Polen
- der Bundesstraße B 6 Dresden - Bautzen - Görlitz - Polen
- der Bundesstraße B 172 Dresden - Bad Schandau - CR
- den Bundesstraßen B 98/96 Bischofswerda - Zittau - Polen verbunden.

Eisenbahnseitig besteht direkter Anschluss an die Hauptstrecken der Deutschen Bahn - Dresden - Bad Schandau – CR.

### 1.2 VERANLASSUNG

Die in der Vergangenheit vorgenommene Monostrukturierung im Siedlungsraum Neustadt zugunsten des Landmaschinenbaues und die durch Entlassungen und Unternehmensschließungen vorhandene große Anzahl von Arbeitslosen erfordern Ansiedlungsmöglichkeiten für klein- und mittelständische Unternehmen unterschiedlichster Branchen, vorrangig im produzierenden Bereich zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Ausgehend davon ist in Übereinstimmung zwischen den *ehemals selbständigen* Kommunalvertretungen von Neustadt und Hohwald / Ortsteil Langburkersdorf ein gemarkungsübergreifender Industrie- und Gewerbepark zu errichten. Dazu besteht vollständige Übereinstimmung mit dem *Flächennutzungsplan von Neustadt in Sachsen* und dem *Entwurf des Flächennutzungsplanes von der ehemaligen Gemeinde Hohwald / Ortsteil Langburkersdorf*.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes für den Industrie- und Gewerbepark wurden Bestandsstrukturen, städtebauliche Erfordernisse, ökologische Gesichtspunkte, technische, soziale und ökonomische Zwänge sowie, die vorhandenen Altlasten optimal berücksichtigt, analysiert und integriert. Der für das Gebiet des Industrie- und Gewerbeparks erarbeitete Grünordnungsplan ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Am nordöstlichen Gemarkungsrand von Neustadt und am westlichen Gemarkungsrand des Ortsteils Langburkersdorf zwischen der Berthelsdorfer / Bischofswerdaer Straße in Neustadt und der Hohwaldstraße im Ortsteil Langburkersdorf wird ein Areal von ca. 85 ha Gesamtfläche als Industrie- und Gewerbepark überplant. Bestehende Unternehmen wie das ehem. Zie-

geleigebiet, wurden mit ihren Produktions- und Freiflächen als Industriegebiet in die Planung integriert.

Eine Eisenbahnlinie durchschneidet den Geltungsbereich vom Süden nach Nordwesten und trennt somit ca. 1/5 Anteil Baufläche mit starker Orientierung zum Zentrum von Neustadt (Südhanglage) vom übrigen Industrie- und Gewerbepark ab.

Die verkehrstechnische Anbindung an Neustadt ist über die Bischofswerdaer Straße, über die Hohwald- und Ziegeleistraße gegeben.

Die Flächenausweisungen des Industrie- und Gewerbeparks nehmen Rücksicht auf

- Topographie
- wasserrechtliche Belange (Hangwässer, Entwässerungsgräben, Wasserschutzvorbehaltsflächen)
- immissionsrechtliche Belange (Bahntrasse, Industriegebiet)
- ökologische Belange (Altlasten).

Mit dem 2. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes verschieben sich die Nutzungsstrukturen wie folgt:

	4. Änderung	5. Änderung
<i>Industrie- und Gewerbeflächen</i>	48,5 ha	47,74 ha
<i>Mischbauflächen (westlich Bahntrasse)</i>	0,5 ha	0,51 ha
<i>Sonderbauflächen Fahrzeugbau</i>	1,9 ha	1,89 ha
<i>bebaubare Flächen</i>	50,4 ha	50,14 ha
<i>Sondergebietsflächen Erholung</i>	0	2,60 ha
<i>Waldflächen</i>	0	1,32 ha

*Die Flächenzuordnung ändert sich durch die Planänderung nur unwesentlich.*

## 1.4 BAUSTRUKTUREN

- Wohnbauflächen (0,35/0,5) - **entfällt**

- Mischbauflächen (0,5/1,0)

Westlich der Bahntrasse und östlich an der Bischofswerdaer Straße gelegen werden flexible, gut parzellierbare, mit großzügigen Baugrenzen versehene Flächen für kleinere Gewerbeeinheiten geplant. Aufgrund der Komplexibilität von Wohn- und Gewerbestrukturen in einem Gebiet (Immissionen, Emissionen) werden die restlichen Flächen umgewidmet.

- Gewerbeflächen (0,6/1,2 und 0,8/1,6)

Diese Bauflächen sind in Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung aller örtlichen Gegebenheiten festgelegt. Die Verdichtung nördlich der ehemaligen Ziegelei und die Traufhöhe 13,0 m sind topographisch vertretbar. Auf die städtebauliche Akzeptanz zu den Bauflächen an der Bischofswerdaer Straße und zur Stadtrandlage im Norden wird Rücksicht genommen. Die starke Durchgrünung und der Hügel mildern die Massierung.

- Gewerbeflächen (0,6/1,2) östlich der ehemaligen Ziegelei  
Hier gelten ähnliche Aussagen wie im vorgenannten Punkt.  
Die Randlage und die Topographie erfordern geringere Baudichten. Eine hohe Flexibilität in der Parzellierung ist auch hier durch eine gute Erschließung und übergreifende Baugrenzen gegeben.
- Gewerbeflächen (0,5/1,0) südlich ehemaligen Ziegelei  
Bestandssicherung und Abstimmungen in Art und Maß der Nutzung ermöglichen einen weichen Übergang zu den angrenzenden Gewerbeflächen mit beschränkter Immission und letztlich zu den bestehenden Wohnbauflächen an der Hohwaldstraße.

Unmittelbar an der südlichen Gewerbefläche mit beschränkter Immission soll durch entsprechende Gebäudesituierung ein baulicher Schallschutz erreicht werden.

Die festgesetzten Dachformen (Satteldach) erleichtern die formale Akzeptanz in Verbindung zum Bestand.

- Gewerbeflächen östlich der Bischofswerdaer Straße / westlich der Bahntrasse  
Die Umwidmung ermöglicht klare Gebietsstrukturen, die in Mischbauflächen "verschwimmen". Schalltechnische Belange durch die Bahnlinie erleichtern die Nutzbarkeit. Angemessene Abstände zu den Wohnbauflächen sind gewährleistet.
- Sonderbauflächen (0,6/1,2) *Fahrzeugbranche*  
Nördlich der Bahntrasse entlang der Bischofswerdaer Straße erhalten die Sondergebiete die Nutzungsfestsetzung „Fahrzeugbranche“.  
Zulässig sind Gewerbe- und Handelseinrichtungen, die dem Autohandel und der Autoreparatur dienen, sowie Dienstleistungen für das Auto anbieten. Damit wird die Darstellung in Übereinstimmung mit der Baunutzungsverordnung gebracht.
- *Sondergebiet Erholung*  
*Teile der Grünflächenausweisung mit Anpflanzungsfestlegungen im Bereich der Thomashöhe (Flurstück 643/35 der Gemarkung Neustadt in Sachsen und 1023/17 der Gemarkung Langburkersdorf), sowie die Pflanzenerhaltflächenanteile entlang des Bahnkörpers auf dem Flurstück 1023/4 werden als Sondergebiet Erholung neu ausgewiesen.*  
*Im Sondergebiet Erholung sind öffentliche und private Grünflächen, gestaltet oder naturbelassen, Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Erholung, wie Fuß- und Radwege, Spiel-, Rast- und Infogegenstände bis zu einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.*  
*Bauwerke sind mit Ausnahme der hier genannten Erholungs- und Freizeitnutzung nicht gestattet.*
- Gewerbeflächen mit beschränkter Immission  $GE_0$  (0,6/1,2)  
Die südöstliche Lage und der Abstand zur dörflichen Struktur von Berthelsdorf erfordern für die "Folgehäuser" einen primären Schallschutz. Über die Immissionsbeschränkungen sind bestimmte Gewerbebetriebe

ausgeschlossen, da die Einschränkungen auch die Nutzung begrenzen. Tertiäre Nutzungen z. B. sind hier erwünscht und auch dieser sensiblen Lage angemessen. Dies gilt adäquat für die Flächen östlich der Bischofswerdaer Straße in Nachbarschaft zu den Wohnbauflächen.

- Gewerbeflächen mit beschränkter Immission  $GE_e$  (0,4/0,8)  
Im südlichen Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten und sonstigen Wohnbauflächen wirken die Bauflächen in Dimensionierung, Art und Maß der Nutzung und in ihrer Definition gemäß der Baunutzungsverordnung als Puffer zwischen sensiblem Bestand und Gewerbe.
- Gewerbeflächen mit beschränkter Immission  $GE_e$  (0,5/1,0)  
An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich an der Heinrich-Hertz-Straße die Hohwald-Werkstätten für Behinderte. Östlich angrenzend wurde mit der Fortschreibung 1999 eine Erweiterung geplant.  
Durch die Einhaltung einer Abstandsfläche von 35 m zum bestehenden Urnenfriedhof wird Ruhe und Frieden des Friedhofes gewährleistet. Diese Fläche ist als private Grünfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.  
Zwischenzeitlich wird auch davon ausgegangen, dass für den Friedhof kein Erweiterungsbedarf mehr besteht.  
Voraussetzung für die Bebauung ist die Zustimmung der für den Friedhof zuständigen Kirchenverwaltung.

Zwischen dem Gewerbegebiet an der *Heinrich-Hertz-Straße* und dem Friedhof ist zum Schutz der Ruhe ein Bereich als Gewerbegebiet mit beschränkter Immission ausgewiesen.

*Gleichzeitig wird für einen Streifen im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 140/13 ein Gewerbegebiet mit beschränkter Immission zum Schutz der Gartenanlage „Stiller Winkel“ eingerichtet.*

- Industriegebiet (BMZ 10,0)  
Das Gelände der ehemaligen Ziegelei in zentraler Lage des Geltungsbereiches ist *seit einiger Zeit eine Industriebrache, die einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.*  
*Das Industriegebiet ist für den derzeitigen Bedarf nicht ausreichend öffentlich erschlossen. Mit der Teilung in Nord-Südrichtung und der Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche sollen städtebauliche Spielräume und variable Parzellierungsmöglichkeiten geschaffen werden.*

Das gesamte Gelände ist mit Grünstrukturen umschlossen. Nach Norden und Nordwesten mit Hügel und neuer Gewerbestruktur abgeschottet, nach Süden und Osten mit aufgelockerter Bebauung und Baugebietsabstufung sowie einer starken Grünmassierung umgeben, wird eine geschlossene städtebauliche Lösung erreicht.

## 1.5 VERKEHR

- 1.5.1 Die Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks erfolgt im Westen an die Bischofswerdaer Straße und im Osten an die Hohwaldstraße mit entsprechenden Einmündungen und Abbiegespuren sowie Sichtdreiecken.

Über diese Landesstraßen ist der Anschluss gewährleistet.

*Zur Verbesserung der innerörtlichen Erschließung wird mit dieser Planänderung die Ziegeleistraße in Nord-Südrichtung bis zur Werner-von-Siemens-Straße verlängert.*

- 1.5.2 Die Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt vorgenommen worden:

- a) Haupterschließungsspanne - Straße A – Andreas-Schubert-Straße  
Regelbreite 8,50 m, so dass über die gesamte Länge ein Linksabbiegen gesichert ist.  
Einseitiger Gehweg 1,50 m. Längsparkplätze.
- b) Innere Verbindungsstraßen - Straßen B/C/K, (Werner-von-Siemens-Straße / Rudolf-Diesel-Straße / Justus-von-Liebig-Straße)  
Regelbreite 6,50 m mit einseitigem Gehweg 1,50 m und Längsparkplätzen  
- Straße H, Regelbreite 5,50 m mit einseitigem Gehweg 1,50 m.
- c) Stichstraßen mit Wendehämmern - Straßen E/L (ohne Name- zur Bischofswerdaer Straße gehörig / ohne Namen im Gerodur-Areal)  
Regelbreite 6,50 m mit einseitigem Gehweg 1,50 m und, wo möglich, Längsparkplätze

*Die Verlängerung der Heinrich-Hertz-Straße wurde bereits realisiert und in die 5. Planänderung mit einbezogen. Die Regelbreite orientiert sich am nördlichen Abschnitt.*

- d) Wohnstraßen - Straßen I - entfällt

- 1.5.3. Für den ruhenden Verkehr wurden an der Mehrzahl der Erschließungsstraßen Längsparkplätze (6,50 m x 2,50 m) eingerichtet. Alle Stellplätze im privaten Bereich müssen sich innerhalb der Grundstücke befinden und sind durch die Nutzer separat auszuweisen.

- 1.5.4 Ein Rad- und Gehwegnetz zieht sich vor allem in Ost-West- Richtung und Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Baugebiet innerhalb der Grünzonen (Wegbreite 3,00 bis 4,00 m).  
*Die Wiederaufnahme des Fuß- und Radweges östlich der Bahntrasse aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ergänzt die Nord-Süd-Durchgängigkeit des Gebietes.*

Alle Straßen weisen eigene Gehwege (Breite 1,50 m) auf.

- 1.5.5 Die Erschließungsstraße zwischen Werner-von-Siemens Straße und *der Ziegeleistraße* ist gemäß den geltenden technischen Regelwerk (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte- RSK-K-1) zu planen und herzustellen.
- 1.5.6 Zufahrten sind nach den geltenden Regeln der Technik verkehrssicher herzustellen. Ein- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Mitbenutzung der Gegenfahrbahn ausgeschlossen wird.  
Für das Grundstück 664/18 sind Wendemöglichkeiten für Lastzüge auf dem Grundstück freizuhalten.  
Die erforderlichen Sichtfelder zur Staatsstraße sind herzustellen und freizuhalten.  
Von den Bauparzellen darf kein Oberflächenwasser auf die Staatsstraße geleitet werden.

## 1.6 LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

Für die Landschaftsgestaltung und Grünordnung gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Für die Erweiterungsflächen *der 4. Änderung* wurde ein Umweltbericht erstellt.

*Mit der 5. Änderung wird die Industriebrache der ehemaligen Ziegelei mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad durch die Erschließungsstraße geteilt. Im nordwestlichen Teil der ehemaligen Ziegelei hat sich nördlich des Teiches eine Ruderalfläche entwickelt, die entlang der Bahntrasse als öffentliche Grünfläche bzw. östlich des Fuß- und Radweges als Sondergebiet Erholung erhalten werden soll.*

*In diesem Bereich wird die Industriegebietsausweisung zurückgenommen.*

*Durch die Festlegung des Erhalts des Baumbestandes nördlich des Ziegeleiteiches gibt es eine positive Bilanz für den Grünbestand.*

*Für Bepflanzungen der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (wie Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.*

## 1.7 VER- UND ENTSORGUNG

### 1.7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Trinkwassernetze von Neustadt in Sachsen.

Die genaue Lage der Leitungen durch Ortsbegehung mit dem Versorgungsunternehmen

### 1.7.2 Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt prinzipiell im Trennsystem. *Es erfolgt lediglich eine innere Verdichtung des Versorgungsnetzes im Bereich der neu anzulegenden Erschließungsstraße.*

Das auftretende Oberflächenwasser wird *über ein System aus offenen Gräben, Rohrleitungen* und zwischenzeitlich errichteten Regenrückhalteeinrichtungen den vorhandenen Vorflutern zugeführt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation der Verbandskläranlage Obere Polenz zugeleitet.

Die Rohrleitungsnetze für Schmutz- und Oberflächenwasser sind in Abhängigkeit von den Geländeneigungen weitestgehend in den Erschließungsstraßen zu verlegen.

*Der Änderungsbereich der ehemaligen Ziegelei Langburkersdorf hat bisher nur einen Schmutz- bzw. Regenwasseranschluss. Die Grundstücksparzellierung erfordert eine Weiterführung / Verdichtung der Kanalisation im Industriegebiet. Die geplanten Parzellen sind getrennt an die öffentliche Schmutz- und Regenwassersysteme anzuschließen. Die Erweiterung bezieht sich größtenteils auf die Verlegung innerhalb der Ziegeleistraße bis zur Werner-von-Siemens-Straße.*

### 1.7.3 Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Elektrizitätsnetze von Neustadt. Die Standorte der Trafostationen wurden in der Planzeichnung ergänzt.

*Eine Neuverlegung ist im Rahmen der Erschließung vorgesehen. Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.*

*Bei der Errichtung/Änderung 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                            |
| - zu Niederspannungsfreileitungen (blank)            | 3,0 m zur Trassenachse                                   |
| - zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert)         | 1,5 m zur Trassenachse                                   |
| - zu Umspannstationen (Ausnahme: UST bis 2,0 m Höhe) | 1,0 m nach allen Seiten<br>0,5 m an öffnungslosen Seiten |

*Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO Energie Sachsen Ost AG, Regionalbereich Bautzen notwendig.*

*Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO Netz GmbH ist nur Handschachtung gestattet.*

- 1.7.4 Gas  
Die Gasversorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze von Neustadt gewährleistet.

*Im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Versorgungsanlagen 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.*

- 1.7.5 Telekommunikation  
Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom, die bei Planung und Erschließung berücksichtigt werden sollen. In Straßen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.  
Änderungen und Erweiterungen sind rechtzeitig vor Beginn (mind. 3 Monate) schriftlich bei dem Versorgungsunternehmen anzuzeigen.  
Die DIN 1998 ist zu beachten.

## 1.8 **ALTLASTEN**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

1. BV Gewerbegebiet Nord, Neustadt/Langburkersdorf, Teilfläche Hausmülldeponie (21-06 SALKA-Nr.: 87127006), Untersuchung Bodenluft – Gefährdungsabschätzung, erarbeitet von GEOPLAN Wolfen im Auftrag der Stadtverwaltung Neustadt (Auftrag vom 26.08.1991), 30.09.1991
2. Gewerbegebiet Nord, Neustadt/Langburkersdorf, Teilfläche Ziegeleideponie (21-07 SALKA-Nr.: 87127007), Nachuntersuchung Bodenluft / Boden – Gefährdungsabschätzung/ Sicherungsmaßnahmen Ergänzungsbericht, erarbeitet von GEOPLAN Wolfen im Auftrag der Stadtverwaltung Neustadt – Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Neustadt/ Langburkersdorf (Auftrag vom 08.04.1992), 08.07.1992
3. Historische Erkundung (HE) mit Gefährdungsabschätzung im Gewerbegebiet Neustadt/Nord, Ablagerungen 21-05 (SALKA-Nr.: 87127005), 21-06 (SALKA-Nr.: 87127006), 21-07 (SALKA-Nr.: 87127007), 15-01 (SALKA-Nr.: 87117201), 15-06 (SALKA-Nr.: 87117206), erarbeitet von der HGN GmbH NL Dresden im Auftrag des Landkreises Sebnitz, Februar 1993
4. Untersuchungsbericht Gasmessung Flurstück 664/14 (jetzt 664/16, 664/17, 664/18), Gemarkung Neustadt, (ehem. Hausmülldeponie 21-06, SALKA –Nr.: 87127006) erarbeitet vom Institut Fresenius im Auftrag des Zweckverbandes Industrie- und Gewerbepark Neustadt/Langburkersdorf vom 15.08.2001
5. *Erd- und Tiefarbeiten im Bereich von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind von einem Sachverständigen bzw. einer Untersuchungsstel-*

*le welche über die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit entsprechend BBodSchG verfügen fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Der Sachverständigen bzw. die Untersuchungsstelle sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor Baubeginn namentlich zu benennen.*

6. *Für die Altstandorte SALKA Nr.: 87217201 und 87217208 sind vor baulichen Veränderungen historische Recherchen einschließlich einer Gefährdungsbewertung von einem Altlastensachverständigen bzw. einer Untersuchungsstelle entsprechend BBodSchG i. V. m. BBodSchV durchzuführen und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zur fachlichen Bewertung vorzulegen.  
Die Ergebnisse der historischen Recherchen einschließlich einer Gefährdungsbewertung sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) einzutragen.*

*Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Industriegebietes ist die Sanierung der Altlasten in diesem Bereich vorgesehen.*

7. *Während der Auslegung des 2. Entwurfs wurden weitere Untersuchungen des Altstandortes SALKA Nr.: 87217208 durchgeführt.  
Zwischenzeitlich liegen der Stadt Neustadt in Sachsen die Ergebnisdokumentation Deklarationsuntersuchung für Kostenschätzung Rückbau AS „ehemaliges Dachziegelwerk Langburkersdorf“ der B I S (Beratender Ingenieure Scherzer) vom 15.02.2011 vor.  
Die Untersuchung betrifft die Flurstücke Nr. 1001/2, 1002, 1015/2, 1016/4 und 1023/4.*
8. *Weiterhin liegt die durch die Stadt Neustadt in Sachsen beauftragte Historische Recherche zur Gefährdungsabschätzung des ehemaligen Altstandortes Dachziegelwerk Langburkersdorf in 01844 Neustadt in Sachsen SALKA-Nr. AKZ: 87 217 208 der B I S vom 24.02.2011 vor.  
Im Ergebnis wird eine weitere orientierende Untersuchung vorgeschlagen. Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr sind nicht erforderlich.*

## **1.9 HINWEISE DES LANDESAMTES FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE**

*Gemäß historischer topographischer Karte erstreckte sich die Einwirkungsfläche des Ziegeleibetriebes auf die Flurstücke 1023/10, 1023/11, 1023/13, 1023/4, 1001/2. Auf den Flurstücken 1001/5, 1002/0 und 1023/4 verlief ein Werksbahnanschluss. Eine wassergefüllte Abgrabung mit Abfluss zum noch bestehenden Entwässerungsgraben zog über die Flurstücke 1001/2 und 1001/5.*

Angaben zur Geologie

*Im Bereich beidseitig der im 6. Bauabschnitt geplanten Verlängerung der Erschließungsstraße (Ziegeleistraße) ist Gehängelehm zu erwarten, der von zersetztem/verwittertem Granodiorit unterlagert wird. Zur Tiefe hin nehmen die Verwitterung ab und die Gesteinsfestigkeit zu.*

*Im Norden ist der geologische Aufbau durch den Abbau des Ziegeleirohstoffes und die Verfüllung der Abgrabungen verändert.*

*Im Süden sind Ablagerungen eines kleinen Seitentälchens des Lohbaches zu erwarten. Hier ist oberflächennah mit dem Vorkommen von Auelehm und Flusssand/-kies über Granodiorit zu rechnen.*

*Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird dringend empfohlen, ein Baugrundgutachten zu beauftragen, um Kenntnis über die konkrete Baugrundsituation zu erhalten.*

---

## 2. ZIELE UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

---

### 2.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

#### **Flächennutzungspläne**

Neustadt verfügt mit seinen Ortsteilen Krumhermsdorf und Polenz über einen genehmigten Flächennutzungsplan (Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 29.07.1999, Bekanntmachung der Genehmigung vom 10.08.1999).

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ ist durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gedeckt.

Für die Gemeinde Hohwald wurde der Flächennutzungsplan mit dem 4. Entwurf überarbeitet, auf Grund der Eingemeindung nach Neustadt in Sachsen jedoch nicht mehr zur Rechtskraft geführt. Die zusätzliche Verkehrsfläche hat keine Außenwirkung auf die Aussagen des Flächennutzungsplanes.

#### Landschaftsentwicklungsplan

Beide ehemaligen Kommunen verfügen über einen gültigen Landschaftsplan. Die nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz geforderten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen orientieren sich an den Aussagen des Landschaftsplanes.

### 2.2 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Die Plandarstellung umfasst das gesamte Gebiet des Industrie- und Gewerbeparks Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf,

Die digitale Bearbeitung umfasst das gesamte Gebiet des Industrie- und Gewerbeparks Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf und verbessert die Übersichtlichkeit der Planung.

*Mit der 5. Änderung werden folgende Ziele verfolgt und Änderungen in die Planzeichnung Teil (A) eingearbeitet:*

- 1. Verbesserung der Erschließung des Industriegebietes ehemalige Ziegelei durch eine öffentliche Erschließungsstraße als Verlängerung bis zur Werner-von-Siemens-Straße,*
- 2. Umwidmung ehemaliger Industriegebietsflächen mit schützenswertem Baumbestand in Sondergebiet Erholung,*
- 3. Erweiterung eines Teiles der Grünfläche Flurstück Nr. 1023/4 nördlich des Teiches, damit Schutz und Erhaltung des Baumbestandes,*
- 4. weitere Anpassung der tatsächlichen baulichen Nutzung (Verlängerung der Heinrich-Hertz-Straße),*
- 5. punktuelle Anpassung an den tatsächlichen Katasterbestand,*
- 6. Umwidmung von ehemaligen Grünflächen (Thomashöhe) mit Pflanzbindungen in Sondergebiet Erholung,*
- 7. Umwidmung der Grünfläche östlich der Gartenanlage „Am Hohwald“ in Wald.*

### 3. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

#### *Festlegungen der 4. Änderung:*

Die grünordnerischen Maßnahmen wurden als Gesamtheit im Teil B 3 Umweltbericht behandelt und sind gesonderter Bestandteil der Begründung (4. Änderung).

Ausgleichs bzw. Ersatzmaßnahmen werden an der Thomashöhe, nordwestlich der Gartenanlage „Stiller Winkel“ bzw. im Gemeindegebiet der Stadt Neustadt in Sachsen (ehem. Kläranlage) bzw. am Schlosspark Langburkersdorf ausgeführt.

#### *5. Änderung*

*Die 5. Änderung im Bereich der ehemaligen Ziegelei beläuft sich im Wesentlichen auf die bereits stark versiegelte Industriebrache.*

*Die Änderungen im gewerblichen Bereich belaufen sich auf ca. 11 ha.*

*Darüber hinaus werden ehemalige Gewerbe- und Grünflächen in Sondergebiet Erholung und Wald umgewandelt. Damit steht dem Grünbereich 1.625 m<sup>2</sup> mehr zur Verfügung.*

<i>Gebietsdarstellung</i>	<i>4. Änderung in m<sup>2</sup></i>	<i>5. Änderung in m<sup>2</sup></i>	<i>Differenz in m<sup>2</sup></i>	
<i>Industriegebiet</i>	<i>99.623</i>	<i>94.222</i>	<i>-5.401</i>	
<i>Gewerbegebiet</i>	<i>3.116</i>	<i>3.844</i>	<i>728</i>	<i>-4.673</i>
<i>Verkehrsfläche</i>	<i>418</i>	<i>3.466</i>	<i>3.048</i>	<i>3.048</i>

*Die im 4. Entwurf als GE bzw. GI geplante Versiegelung wird um 4.673 m<sup>2</sup> reduziert, dafür werden nur 3.048 m<sup>2</sup> als Verkehrsflächen benötigt. Die restlichen Flächen werden der Grünfläche bzw. dem Sondergebiet Erholung zugeschlagen.*

*Die Umwidmung von Grünflächen zu Sondergebiet Erholung und Wald verlaufen flächenneutral.*

*Dies bedeutet, dass sich das Verhältnis zu Gunsten von Grünflächen einschließlich der Sondergebietsflächen für Erholung verschiebt.*

*Ein Nachweis von Ausgleich und Ersatzmaßnahmen entfällt damit.*

#### 4. STATISTIK / FLÄCHENBILANZ

Ausgewählte Kennzahlen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	Gesamt ha	%
<i>Gewerbe- und Industriegebiet</i>	47,74	56,55
<i>Sondergebiet Handel / Autohaus</i>	1,89	2,24
<i>Mischgebiet</i>	0,51	0,60
<i>Verkehrsfläche</i>	6,75	8,00
<i>Grünfläche</i>	23,6	27,96
<i>Sondergebiet Erholung</i>	2,6	3,08
<i>Wald</i>	1,32	1,56
<i>Wasserfläche</i>	0,01	0,01
<i>Gesamtfläche</i>	84,42	100,0

  
Elsner  
Bürgermeister

