

# **STADT NEUSTADT**

**- OT POLENZ -**

**LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 12** **„EHEMALIGE MILCHVIEHANLAGE“** **TEILGEBIETE A UND B**

### **TEIL B 2**

# **BEGRÜNDUNG**

**VOM 14.12.1993**  
**GEÄNDERT AM: 11.10.1994**  
**GEÄNDERT AM: 05.01.1999**  
**GEÄNDERT AM: 27.05.1999**

geändert aufgrund des Bescheides des Regierungspräsidiums Dresden  
vom 14.01.2000, Az 51-2511.20-87 Neustadt

Neustadt, den 31.01.2000

**PROJEKT: 9901**

**KOMMUNALPLAN - ING.-BÜRO EHRT HOHWALD - TEL. 03596 / 58 63 - 0**

# BEGRÜNDUNG

## 1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Neustadt beabsichtigt nördlich der ehemaligen Milchviehanlage im Ortsteil Polenz ein Gewerbegebiet zu errichten.

Mit der Planung soll der 1993 begonnene Planungsprozeß, der für dieses Gebiet und die Milchviehanlage eingeleitet wurde weiter geführt werden.

Das südliche Gebiet, die ehemalige Milchviehanlage bleibt bei der Schaffung von Baurecht vorerst unberührt.

Die Realisierung dieses Vorhabens trägt zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Es wird angestrebt vorwiegend für heimische Betriebe möglichst kurzfristig Baurecht herzustellen.

## 2. RAUMORDNUNG UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

### 2.1 ZENTRALÖRTLICHE BEDEUTUNG

Die Stadt Neustadt hat zentralörtliche Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums.

Der Ortsteil Polenz, mit seiner Gewerbefläche liegt an der regionalen Entwicklungsachse Sebnitz - Neustadt - Stolpen - B 6 - Radeberg.

## 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan vom 20.03.1998 der Stadt Neustadt mit dem Ortsteil Polenz weist für den Planungsraum Gewerbegebiet (GE) aus. Er wurde mit Bescheid vom 14.10.1998 durch das Regierungspräsidium Dresden genehmigt.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemalige Milchviehanlage“, Teilgebiet A und B steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

---

## 3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

---

### 3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das insgesamt ca. 18 ha große Baugebiet wurde vorerst mit den Teilen A und B auf 6,8 ha reduziert. Es liegt nördlich von Polenz, an der Staatsstraße S 159 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Strecke der Deutschen Bahn Neustadt - Stolpen
- im Osten und Südosten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch die ehem. Milchviehanlage an der Staatsstraße S 159
- im Westen durch die freie Landschaft.

Das Gebiet wird durch die Straße „Am Karrenberg“ erschlossen.

Das Plangebiet wurde im Zuge des bisherigen Verfahrens aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit in das Plangebiet A - nördlich der Milchviehanlage - westliche der Rückersdorfer Straße, das Plangebiet B - ebenfalls nördlich der Milchviehanlage - östlich der Straße „Am Karrenberg“) und in das Plangebiet C - Gelände der ehemaligen Milchviehanlage geteilt. Die genaue Abgrenzung der Plangebiete ist im Übersichtsplan ersichtlich.

Der Teil C wurde aus Gründen der zur Zeit noch unklaren Eigentumsverhältnisse von der weiteren Planung ausgenommen.

### **3.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN**

Das Gelände um die ehemalige Milchviehanlage gliedert sich in zwei Ebenen - Plangebiet A und B, die durch teilweise stark geneigte Böschungen von dem Teil C getrennt sind.

Das Plangebiet A liegt bei ca. 326 m ü.NN, das Plangebiet B bei ca. 329 m ü.NN.

### **3.3 GEGENWÄRTIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Teilgebiet A umfaßt die Flächen der Firma Perry Schmidt und Partner, der Betonmischanlage und das Gelände des Fuhrunternehmens Roch.

Im Teilgebiet B befindet sich das Betriebsgelände der Landbauvereinigung Polenz GmbH und einer Vielzahl Firmen im Mietverhältnis.

Das Teilgebiet C wurde bisher durch die Milchviehanlage, die sich in Liquidation befindet, genutzt. Diese Anlage steht seit 1991 leer. Eine Wiederansiedlung landwirtschaftlicher Betrieb ist nicht erkennbar. Einzelne Gebäude werden gewerblich genutzt.

Die umverlegte alte Rückersdorfer Straße, jetzt Straße "Am Karrenberg", ist bis zum Gewerbestandort ausgebaut.

### **3.4 BAUBESTAND IM PLANGEBIET**

An Bausubstanz ist vorhanden:

#### **Teilgebiet A**

- die Lagerhalle der Firma Perry Schmidt, die Betonmischanlage und die Halle der Firma Roch;

#### **Teilgebiet B**

- die Betriebsgebäude der Landbauvereinigung Polenz GmbH; einschließlich eingemietete Firmen mit Verwaltung, Werkstätten, Lager- und Unterstellhallen;

Der dargestellte Baubestand in den Teilgebieten A und B bleibt erhalten und wird in die Gesamtplanung integriert.

### **3.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die Bauflächen im Teilgebiet A und B sind im Besitz verschiedener Firmen. Die Fläche der Straße „Am Karrenberg“ ist im Eigentum der Stadt Neustadt.

---

## **4. PLANUNG**

---

### **4.1 NUTZUNGEN**

Auf der in der Planung ausgewiesenen Fläche soll in Bauabschnitten ein Gewerbegebiet entstehen, das sowohl den Bestand der jetzigen Firmen sichert, wie auch Neuansiedlungen und Erweiterungen ermöglichen soll.

### **4.2 ERSCHLIESSUNG**

#### **4.2.1 FLIESSENDER VERKEHR**

Das Baugebiet wird von der Staatsstraße S 159 aus über die Straße „Am Karrenberg“ erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt privatrechtlich.

Der Ausbau und die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Gewerbegebiet erfolgte mit einer Fahrbahnbreite von mind. 6 m und einem Fußweg von 1,5 m.

#### **4.2.2 RUHENDER VERKEHR**

Alle im Gewerbegebiet erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Betriebsgelände nachzuweisen bzw. sind bei den bestehenden Betrieben schon vorhanden.

Öffentliche Kfz-Stellplätze sind in den Teilgebieten nicht vorgesehen. Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist möglich.

Mit dem Bauantrag ist der Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr für Kraftfahrzeuge und Fahrräder auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung § 49 und der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Bauordnung SächsBO vom 03.09.1992 § 49 - Richtzahlentabelle - nachzuweisen.

#### **4.2.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR - ÖPNV**

An den ÖPNV ist das Plangebiet über die Busverbindungen Dresden - Sebnitz, Neustadt - Radeberg, Pirna - Bautzen und Langburkerdorf - Rückersdorf mit den Haltestellen in Langenwolmsdorf - Bahnübergang und Neustadt Abzweig Polenz nur indirekt angeschlossen, da diese Haltestellen jeweils ca. 1,8 km entfernt sind.

Darüber hinaus besteht ein Anschluß an die Deutsche Reichsbahn, Haltestelle Langenwolmsdorf, in ca. 2 km Entfernung.

Beim Ausbau des gesamten Gewerbegebietes, einschließlich Teil C, ist eine Anbindung an das Netz des ÖPNV zu untersuchen.

## **4.3 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.3.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gegenwärtig über die betriebseigene Brunnenanlage auf dem Flurstück Nr. 408/4.

Das Wasserdargebot und die Qualität wurden geprüft. Die vorhandene Förderleistung, entsprechend Pumpversuch von 2,4 l/s ist für die geplante Ansiedlung auf den Flächen A und B ausreichend.

Durch den Eigentümer der Anlage sind entsprechend dem Sächsischen Wassergesetz der Nachweis der hygienisch einwandfreien Trinkwasserversorgung zu erbringen und Maßnahmen zum Schutz der Trinkwasserqualität zu treffen.

### **4.3.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Löschwasserversorgung ist teilweise aus dem Trinkwassernetz, einschließlich des vorhandenen Vorratsbehälters von ca. 165 m<sup>3</sup> und die Schaffung eines Regenwassersammelbeckens im Teilgebiet A, auch in Verbindung mit den Pflanzgebieten PFG 3 und PFG 5, zu realisieren.

### **4.3.3 ABWASSERENTSORGUNG**

#### **4.3.3.1 Schmutzwasser**

Bis zur Fertigstellung der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Obere Polenz" am westlichen Ortsausgang Polenz wird das Baugebiet über vorhandene Kleinkläranlagen und teilbiologische Zwischenlösungen in den Loßbach entsorgt.

- ◆ Betonmischanlage (Teilgebiet A):  
Die Abwässer der Reinigung der Fahrzeuge und der Mischanlage werden über eine Absetzanlage aufbereitet und der Mischanlage wieder zugeführt.
- ◆ Betriebsgelände Perry Schmidt und Partner
- ◆ Fa. Roch  
Die Sanitärabwässer werden über eine Tropfkörper Kläranlage gereinigt und in den Vorfluter Loßbach eingeleitet.

Der Anschluß des Gewerbegebietes ist für 2001, in Abhängigkeit von der Ansiedlung weiterer Betriebe vorgesehen.

#### 4.3.3.2 Regenwasser

Zur Minimierung der Nachteile für die Grundwasserneubildung wird eine weitgehende Versickerung des unbelasteten Regenwassers auf den Baugrundstücken durch Beschränkung der Bodenversiegelung angestrebt.

Darüber hinaus ist im Teilgebiet A ein Regenwassersammelbecken in Verbindung mit einem Löschwasserreservoir neu zu schaffen. Das Rückhaltebecken ist in Verbindung mit dem Pflanzstreifen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zu errichten.

Der Nachweis der Regenwasserableitung ist im Rahmen der ingenieurtechnischen Planungen zu erbringen.

Für die geplante Ableitung der anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer über ein Regenwassersammelbecken in den Loßbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das geplante Regenwassersammelbecken ist naturnah zu gestalten und mit den örtlich anstehenden Lehmen abzudichten.

#### 4.3.4 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung der Teilgebiete mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandene Trafostation der ESAG, die sich im Teilgebiet A befindet.

Bezüglich der mengenmäßigen Bereitstellung ist durch die Gewerbetreibenden der ESAG rechtzeitig (ca. 8 Monate vor Baubeginn) der Bedarf mitzuteilen.

#### 4.3.5 GASVERSORGUNG

Eine leitungsgebundene Gasversorgung von Polenz aus besteht zur Zeit nicht. Der Einsatz von Flüssiggas ist möglich und wird zur Verringerung der Luftschadstoffe empfohlen.

#### 4.3.6 WÄRMEVERSORGUNG

Aufgrund der relativ hohen Umweltbelastungen durch Heizung mit festen Brennstoffen sowie für die beabsichtigte Erhöhung des Erholungswertes der Region ist die Bereitstellung moderner, sauberer Heizmedien unabdingbar.

Eine Ablösung der Braunkohle ist Zielstellung. Als alternative Medien kommen Heizöl und Flüssiggas in den Teilgebieten in Betracht.

### 4.3.7 MÜLLENTSORGUNG

Die Entsorgung von Hausmüll, Sondermüll, sowie Wertstoffen wird im Auftrag des Landkreises durch die Entsorgungsunternehmen gemäß der Abfall- und Gebührensatzung ausgeführt.  
Die Gewerbemüllentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Regelungen.

### 4.4 GESTALTUNG

Zur Gestaltung werden zurückhaltende Festlegungen, wie Trauf- bzw. Firsthöhe geregelt, um ein hohes Maß an Baufreiheit zu gewährleisten. Um fernwirksame Blendwirkungen zu vermeiden dürfen keine hochglänzenden Baustoffe verwendet werden.

### 4.5 ERGEBNISSE DER GRÜNORDNERISCHEN UNTERSUCHUNGEN

#### 4.5.1 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum des Westlausitzer Hügel- und Berglandes im Teilraum Südwestlausitzer Rücken. Deutlich tritt der Übergangscharakter vom angrenzenden Oberlausitzer Bergland zutage.

Es ist durch Landschaftsvielfalt und relative Kleinparzellierung geprägt, die durch die Topographie bedingt ist.

Es liegt ca. 1 km nördlich der Ortslage Polenz, am Nordhang des Karrenberges, geneigt zum Loßbach, einem Seitental der Polenz, in einer Höhe von im Mittel 328 m über NN.

#### 4.5.2 KLIMA

Aufgrund eines meteorologischen Gutachtens des Amtes für Meteorologie Dresden, vom 27.09.1974 sind folgende Informationen über das Plangebiet bekannt:

- ♦ Jahresmitteltemperatur: ca. 8° C
- ♦ Temperaturextreme: zwischen - 29° C und + 38° C,
- ♦ mittlere Zahl der Eistage: 30  
Frosttage im Durchschnitt: 100
- ♦ mittlere Niederschlagsmenge: 727 mm / m<sup>2</sup>

♦ Aufgrund der auslaufenden Tallage ist am Standort in windschwachen, klaren Nächten mit Kaltluftseebildung zu rechnen. Infolge der windoffenen Lage für Winde aus Südwest bis West und Ost bis Nordost ist bei entsprechender Wetterlage mit einer Auskühlung der dem Wind ausgesetzten Gebäudeteile zu rechnen.



### 4.5.3 BODEN / GEOLOGIE

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der Region der Lausitzer Granodiorite.

Im Dezember 1974 und März 1975 wurden für diesen Standort Baugrundgutachten erarbeitet, die folgenden Aufschluß über den Baugrund geben:

Der Baugrund des hängigen Geländes besteht aus einer unterschiedlich mächtigen Gehängelehmschicht (sandig-kiesiger Schluff), die vorwiegend von Granodiorit unterlagert wird. Vereinzelt werden auch Ganggesteine wie Lamporphyr und Hornblendschiefer nachgewiesen.

Bis ca. 1,20 m unter Oberkante Gelände ergab sich brauner Berglehm, schluff- und lößlehmähnlich in steifplastischer Konsistenz. Mit zunehmender Tiefe mengten sich allmählich die mittelkörnigen braunen Zersetzungsrunde des Granits ein.

Grabungen und Bohrungen im Nachbargelände ergaben, daß Felsformationen des Granits erst in Tiefen beginnen, die von normalen Bauwerken nicht erreicht werden.

### 4.5.4 BODENWASSERVERHÄLTNISSE

Im Bebauungsplangebiet befinden sich mit Ausnahme des Brunnens auf dem Flurstück Nr. 408/4 keine relevanten Grundwassernutzungen und keine Trinkwasserschutzgebiete.

Der von Norden kommende Loßbach unterquert die Bahnlinie Neustadt - Langenwolmsdorf im Bereich der alten Rückersdorfer Straße (Am Karrenberg) und verläuft dann unterirdisch in einer Tiefe von ca. 3 bis 4 m im Bebauungsplangebiet weiter.

An der Westgrenze des Plangebietes tritt er wieder an die Erdoberfläche.

Die o.g. Schürfungen waren in - 1,90 m , - 1,30 m und in - 2,00 m Tiefe ab O.K. Schurf mit Stauwasser gefüllt.

Obgleich mit Grundwasserstörungen am Ort nicht zu rechnen ist, ergibt sich, daß witterungsbedingt mit Stauwasser in jeder angeschachteten Tiefe zu rechnen ist, und daß infolge von bindigen Einmengungen in den Baugrund sich das Stauwasser auch relativ lange hält, bevor es versickert.

#### **4.5.5 ALTLASTEN**

Altlasten sind nicht mittels Gutachten untersucht worden.

Der Standort der ehem. Milchviehanlage (südlich, außerhalb des Plangebietes) ist als Altlastenstandort Nr. AKZ 87.22.71.07 erfaßt.

Für die Teilgebiete A und B besteht für die Erkundung von Altlasten kein Handlungsbedarf. Unabhängig davon ist bei Baumaßnahmen das Abfallamt des zuständigen Landratsamtes zu beteiligen.

#### **4.5.6 VEGETATION**

Zur potentiell-natürlichen Vegetation im Gebiet zählen die großen Formationen von Hainsimsen-(Tannen)-Buchenwald, Heidelbeer-Fichten-Eichenwald und Wachtelweizen-(Hainbuchen)-Buchenwald.

Birken-Stieleichen-Wälder sind im Westlausitzer Hügel- und Bergland, so auch auf dem Südwestlausitzer Hügelland potentiell-natürliche Waldgesellschaften. Ihre Ausprägung hängt von den lokalen Standortgegebenheiten sowie von der ostwärts zunehmenden Kontinentalität ab.

### **4.6 BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG**

#### **4.6.1 VEGETATIONSKUNDLICHE BESTANDSAUFNAHME**

Die Bestandsaufnahme wurde im Oktober 1996 für die Teile A, B und C durchgeführt.

Die Vegetation wurde durch menschliche Einflüsse sehr stark verändert, so daß Ruderalpflanzen dominieren.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es nur zwei größere zusammenhängende Grünflächen (Grünlandbrachen), die besonders erhaltenswert sind. Sie befinden sich südlich der Teilgebiete A und B bzw. an der östlichen Grenze des Planungsgebietes.

Ihr Wert liegt in ihrem Entwicklungspotential und der bisher extensiven Nutzung. Aufgrund ihrer Größe sind sie in der Lage, das Gelände wirkungsvoll zu untergliedern.

Der größte Anteil wird durch Bauwerke und versiegelte Flächen in Anspruch genommen, so daß überwiegend nur kleine, oftmals isolierte Restflächen von Pflanzen besiedelt werden konnten.

**4.6.1.1. WIESEN, GRÜNLANDBRACHEN UND RUDERALFLÄCHEN:**

Ackerkratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Gemeiner Beinwell	<i>Symphytum officinale</i>
Gemeiner Frauenmantel	<i>Alchemilla vulgaris</i>
Gänsefingerkraut	<i>Potentilla anserina</i>
Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>
Große Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Huflattich	<i>Tussilago farfara</i>
Echte Kamille	<i>Chamomilla recutita</i>
Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Kleiner Sauerampfer	<i>Rumex acetosella</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Quecke	<i>Agropyron repens</i>
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Riesenbärenklau	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Stumpfblättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Wiesenbärenklau	<i>Heracleum sphondyleum</i>
Wiesenglockenblume	<i>Campanula patula</i>
Wiesenkerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Wiesenlieschgras	<i>Phleum pratense</i>
Wiesenrispe	<i>Poa pratensis</i>
Wiesensauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Kohlensädistel	<i>Sonchus oleraceus</i>

Die unterschiedliche Artenzusammensetzung aus Wiesenpflanzen und Ruderalpflanzen deutet auf eine Störung durch menschliche Einflüsse (Bodenauftrag, Nährstoffanreicherung) hin.

**4.6.1.2 BAHNDAMM:**

Eine wichtige Rolle im Biotopverbund spielt die Vegetation entlang des Bahndammes. Auf der Südseite haben sich vor allem wärmeliebende Pflanzen angesiedelt:

Brombeere	<i>Rubus spec,</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Fuchskreuzkraut	<i>Senecio fuchsii</i>
Gemeine Goldrute	<i>Solidago virgaurea</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainveilchen	<i>Viola rivinana</i>
Himbeere	<i>Rubus ideaus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Knotiger Braunwurz	<i>Scrophularia nondosa</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schmalblättriges Weidenröschen	<i>Epilobium angustifolium</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

**4.6.1.3. RANDBEREICHE:**

Am südlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes befinden sich Hecken aus Korbweiden (*Salix viminalis*), Holunder (*Sambucus nigra*), Rosen (*Rosa canina*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*).

Vereinzelt sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Silberahorn (*Acer saccharinum*) eingestreut.

Diese Hecken tragen wesentlich zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes bei und bieten auch Lebensraum für Tiere der angrenzenden Ackerflächen.

**4.6.2 FAUNA**

Eine faunistische Untersuchung wurde im Gebiet nicht durchgeführt, da nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten zu rechnen ist.

### **4.6.3 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG**

Das landschaftliche Umfeld wird vor allem durch ackerbauliche Nutzung geprägt, die Kuppen der nördlich gelegenen Hügel sind bewaldet. Aber auch Grünlandflächen machen im Umfeld einen bedeutenden Anteil aus. Landschaftsgliedernd Strukturen wie Hecken oder Alleen sind nur noch vereinzelt zu finden.

Die ehemalige Milchviehanlage wurde an der Nordseite des Karrenberges in einer Geländesenke errichtet. Die massiven Bauwerke stellen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Vor allem dem Gehölzbestand in den Randbereichen kommt dabei eine hohe Bedeutung zu. Die noch vorhandenen Lücken sollten geschlossen werden, um die Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zu mindern. Das Gebiet weist keine nennenswerte innere Durchgrünung auf. Darauf sollte jedoch hingewirkt werden, um es besser in die Landschaft einzubinden.

Wenn das Landschaftsbild nicht noch stärker beeinträchtigt werden soll, muß eine Ausweitung der Bebauung unterbleiben.

## **4.7. BESTANDBEWERTUNG**

### **4.7.1 RELIEF / LANDSCHAFTSBILD**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer exponierten Lage, so daß Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen durch große Baukörper relativ gering bleiben. Trotzdem stören die großen Baumassen das Landschaftsbild. Besonders negativ fallen die Hochsilos im Bereich der ehemaligen Milchviehanlage auf.

### **4.7.2 WASSER**

Ein hoher Versiegelungsgrad im Gebiet vermindert stark die Grundwasserneubildung. Außerdem muß mit einer teilweisen noch vorhandenen Nitratbelastung des Grundwassers durch die bestehenden Anlagen der ehemaligen Milchviehanlage gerechnet werden.

Ebenso stellt die Verrohrung des Loßbaches einen starken Eingriff in das Gewässersystem dar.

Eine Öffnung des Bachlaufes ist aufgrund der sehr hohen Überdeckung von 3 bis 4 m und der durchgeführten Reliefveränderungen nicht zu empfehlen.

### **4.7.3 KLIMA**

Die ursprüngliche Klimafunktion der Kaltluftentstehung ging durch Überbauung des Gebietes verloren. Dieser Verlust wiegt jedoch weniger schwer, da im Umfeld große Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen vorhanden sind.

Da das Gebiet nach Westen offen ist, können vor allem Winde aus westlicher Richtung verstärkt angreifen und bei entsprechender Wetterlage für eine Auskühlung exponierter Gebäudeteile sorgen.

### **4.7.4 BODEN**

Vor allem durch die bereits erfolgte Bautätigkeit liegen starke Beeinträchtigungen vor:

- Zerstörung von belebten Boden und der natürlichen Bodenstruktur
- Nährstoffeintrag
- Bodenverdichtung.

### **4.7.5. ARTEN UND BIOTOPE**

Infolge großflächiger Bebauung und Versiegelung des Gebietes ist der Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sehr gering. Von Bedeutung sind die großflächigen Grünlandflächen bzw. -brachen und die Gehölzbestände, vor allem in den Randzonen.

Durch die Verrohrung des Loßbaches ging speziell für gewässertypische Tiere und Pflanzen Lebensraum verloren. Die Unterbrechung des Gewässers stellt keine schwer überwindbare Barriere für die Gewässerfauna dar.

### **4.8 ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

Die zu erwartenden Auswirkungen einer neuen Bebauung sind vergleichsweise gering, da bereits seit der Inbetriebnahme der MVA sehr starke Beeinträchtigungen vorliegen.

Der Versiegelungsgrad ist überaus hoch. Bebaute und versiegelte Flächen haben keinen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Außerdem liegen starke Bodenverdichtungen vor und die Grundwasserneubildung ist stark vermindert.

Um die negativen Auswirkungen der Bebauung zu minimieren, müssen die beiden großen Grünlandflächen sowie der Gehölzbestand erhalten bleiben.

Um die negativen Auswirkungen der Bebauung zu vermindern oder auszugleichen, werden nachfolgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

---

## 4.9 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

---

Die mit der Überbauung grundsätzlich verbundenen Nachteile für Natur und Landschaft sollen durch folgende grünordnerische Maßnahmen, die im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen enthalten sind, minimiert werden:

- ◆ Erhaltung vorhandener und Neupflanzung von Laubbäumen an den angegebenen Standorten in den Plangebieten; die Maßnahme dient der Erhaltung des vorhandenen Grünbestandes, strukturiert die Gewerbeflächen und bringt einen Ausgleich für Inanspruch genommene Flächen.
- ◆ Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße im Pflanzgebot 2 (PFG 2) sind zu ergänzen und mit Strauchpflanzungen, sowie Gras- Kraut-Streifen zu einer extensiv genutzten Grünfläche zu entwickeln. Die Verbesserung der ökologischen Situation der Hangfläche dient der Aufwertung des Gebietes. Durch die Ergänzung der Straßenbaumpflanzungen wird die Zufahrtsstraße betont. Die Fläche stellt z.B. für Vögel eine Trittfunktion zu den Grünflächen außerhalb des Gewerbegebietes dar.
- ◆ Erhaltung, Ergänzung und Anpflanzung eines mehrreihigen, teilweise unterbrochenen Heckenstreifens mit davor gelagertem Gras-Kraut-Streifen (PFG 3);
- ◆ Die mit PFG 4 gekennzeichnete Fläche ist als Feldgehölzstreifen zur gestalterischen und ökologischen Verbesserung der Gesamtsituation in einer Breite von 10 m durch gruppenweise Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen anzulegen.
- ◆ Zur Einbindung der Teilfläche A des Gewerbegebietes in die Landschaft aus westlicher Richtung ist eine gruppenweise Bepflanzung des Randbereiches mit Laubgehölzen erforderlich (PFG 5).  
Extensive Pflege heißt (jährlich durchzuführende Maßnahmen):
  - wenig oder kein Dünger,
  - später Mähbeginn,
  - Mahd mit Mähbalken (nicht mit Kreiselmäher),
  - zwei- höchstens dreimalige Mahd pro Jahr,
  - Abfuhr des Mähgutes.
- ◆ Minimierung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge auf den Pkw-Stellplätzen;
- ◆ Die Bepflanzung von Einfriedungen wird empfohlen, um eine bessere Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

Für alle Pflanzmaßnahmen im Baugebiet gilt die Pflanzliste, die Bestandteil der Textlichen Festsetzungen ist.

## 4.10 BIOTOPPUNKTEBEWERTUNG

### 4.10.1 BESTAND

Lfd. Nr.	Nutzungsart	Teil- gebiet	Typ	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Biotoppunkte	
A0 1	Bebauung und Versie- gelung	A	A0	20160	0	0	
A0 2	Bebauung und Versie- gelung	B	A0	22400	0	0	
A1 1	wassergeb. Fläche	A	A1	11790	0,1	1179	
A1 3	wassergeb. Fläche	B	A1	2290	0,1	229	1408
A2 1	Zierrasen, intens. Grün	A	A 2	3360	0,2	672	
A2 2	Zierrasen, intens. Grün	B	A 2	2120	0,2	424	1096
A3 1	intensiv genutztes Grün	A	A 3	3500	0,3	1050	
A3 2	inters. Grün	B	A 3	1870	0,3	561	1611
A 7	Hecke, Feldgehölz	A	A 7	510	0,7	357	
A 7	Hecke, Feldgehölz	B	A 7	0	0,7	0	357
<b>Gesamt Bestand</b>				68000		<b>4472</b>	<b>4472</b>



**4.10.2. PLANUNG**

Lfd. Nr.	Nutzungsart	Teil- gebiet	Typ	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Biotoppunkte	
A0 1	Bebauung und Versie- gelung	A	A0	26710	0	0	
A0 2	Bebauung und Versie- gelung	B	A0	23900	0	0	
A1 1	wassergeb. Fläche	A	A1	5000	0,1	500	
A1 3	wassergeb. Fläche	B	A1	790	0,1	79	579
A2 1	Zierrasen, intens. Grün	A	A 2	1770	0,2	354	
A2 2	Zierrasen, intens. Grün	B	A 2	2120	0,2	424	778
A3 1	intensiv genutztes Grün	A	A 3	935	0,3	281	
A3 2	inters. Grün	B	A 3	970	0,3	291	571,5
A 4 1	extens. Grün	A	A 4	3895	0,4	1558	1558
A 7	Hecke, Feldgehölz	A	A 7	510	0,7	357	
A 7	Hecke, Feldgehölz	B	A 7	1400	0,7	980	1337
<b>Gesamt Planung</b>				68000		<b>4824</b>	4823,5

Mit den in der Planung festgelegten grünordnerischen Maßnahmen wird **der Ausgleich** für die in Anspruch genommene Grün- und wassergebundene Fläche **erreicht**.

Die z. Zt. für den Ausgleich nicht benötigten **372 Punkte** werden für das Teilgebiet C in Reserve gehalten.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht steht somit dem Bebauungsplan, Teilgebiet A und B nichts entgegen.

---

## **5. SONSTIGE REGELUNGEN**

---

### **5.1 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

Die im Plan dargestellten Flächen für Leitungsrechte sind zugunsten der Stadt Neustadt, bzw. der Versorgungsträger der Leitungen (u.a. der Deutschen Bundespost - Telekom und der ESAG) zu sichern.

Alle neuen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den Verkehrsflächen verlegt.

Im Teilgebiet B wurde der Loßbach verrohrt und ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Durch die Erweiterung des nordwestlichen Baufeldes wird dieser teilweise mit Lagerflächen überbaut. Im Havriefall wird eine Freilegung dieses Bereiches hingewiesen.

### **5.2 BODENSCHUTZ**

Der im Gebiet vorhandene Mutterboden muß im Baugebiet zuverlässig für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung stehen.

### **5.3 MELDEPFLICHT**

#### **5.3.1 BODENBELASTUNGEN**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Umwelt- und Abfallamt des zuständigen Landkreises zu melden.

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemiekalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltschutzbehörden (Umweltamt des Landkreises sowie das Umweltfachamt Radebeul) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

**5.3.2 BODENFUNDE**

Das Landesdenkmalamt 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, Tel. 0351 - 52 591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- (2) Der Passus unter 1 ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.
- (3) Der Passus unter 1 ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muß an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

**5.4 BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind bei der Realisierung der Teilgebiete A und B des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

**5.5 GRENZ- UND VERMESSUNGSMARKEN**

Der Bauherr hat darauf zu achten, daß während der Baumaßnahmen gem. § 17 des Sächsischen Vermessungsgesetzes Grenz- und Vermessungsmarken grundsätzlich nicht zu entfernen bzw. zu verändern sind. Werden Maßnahmen getroffen, durch die Grenz- und Vermessungsmarken gefährdet werden, sind diese unverzüglich dem zuständigen Staatlichen Vermessungsamt anzuzeigen.

---

**6. FLÄCHENBILANZ DER TEILGEBIETE A UND B**


---

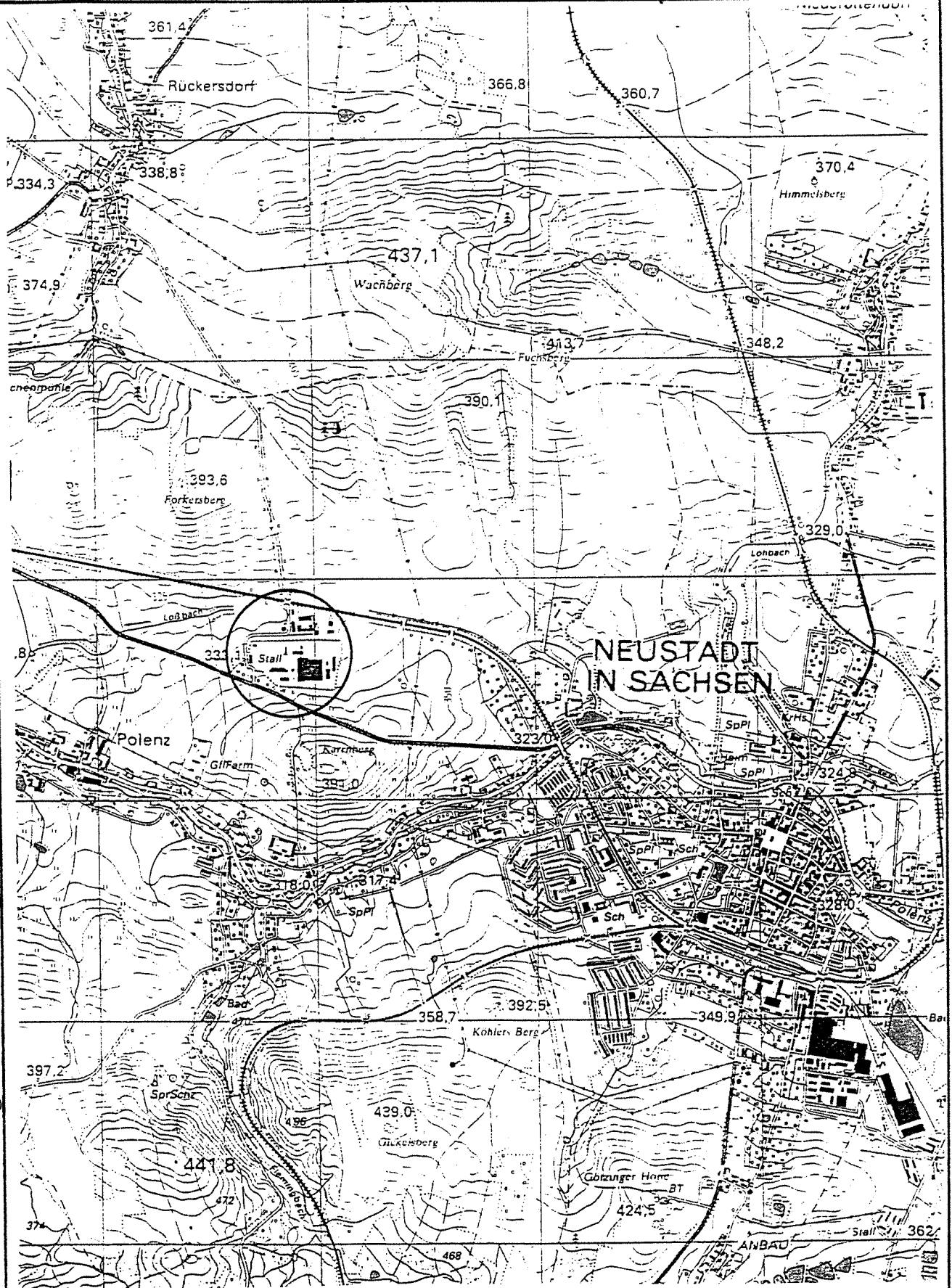
Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

Gesamtfläche:	ca. 6,80 ha	100 %.
davon:		
Gewerbliche Baufläche	ca. 5,48 ha	80,6 %
Private Grünfläche	ca. 0,95 ha	13,9 %
Verkehrsfläche	ca. 0,37 ha	5,5 %

Stadt Neustadt - OT Polenz -  
Bebauungsplan Nr. 12 „Ehem. Milchviehanlage“

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

Projekt-Nr.	990 I
Datum	05.01.1999
Bearbeitung	Eh

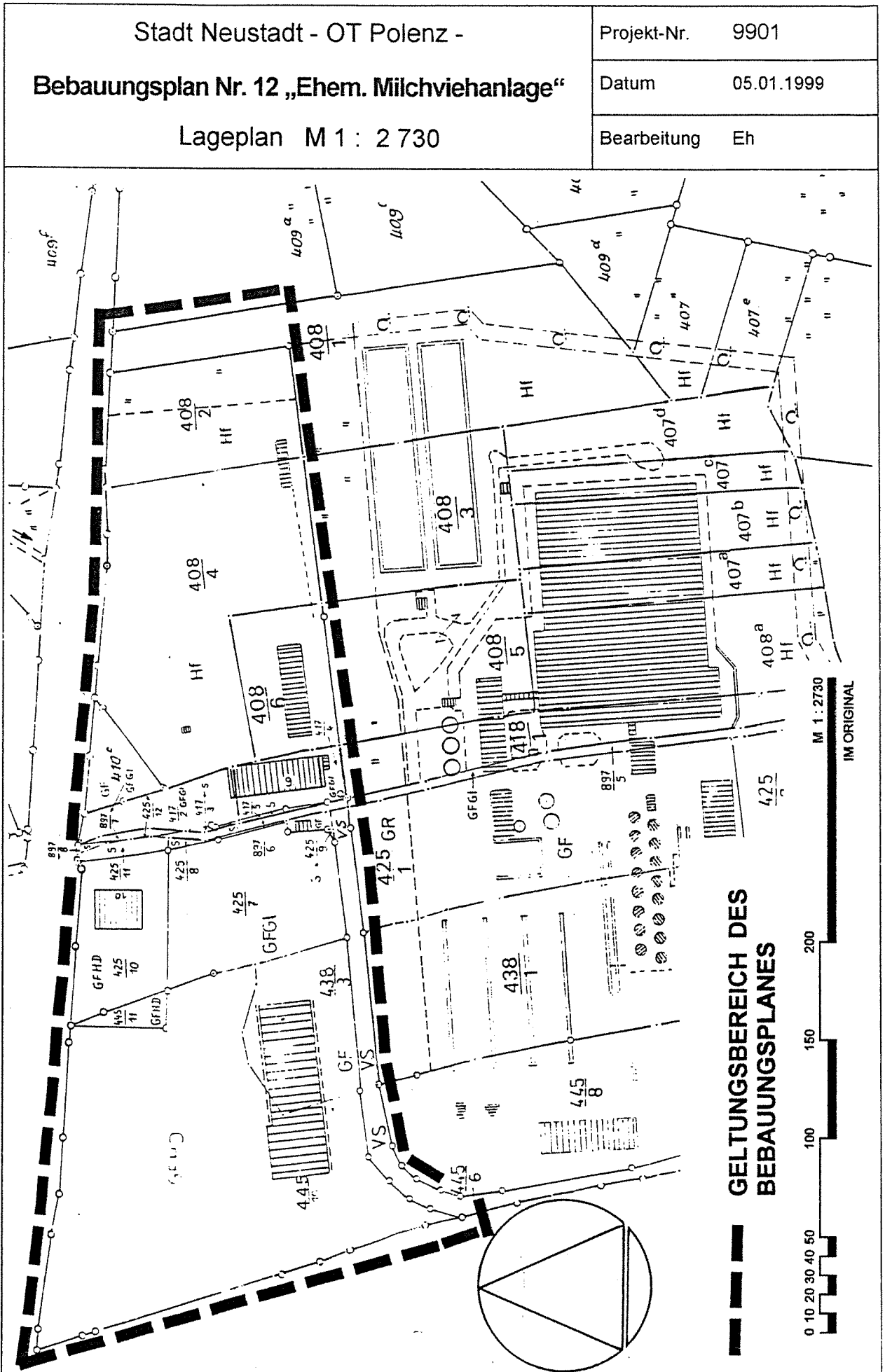


Ingenieurbüro Ehrh , Hohwald Tel. 03596 - 5 86 30

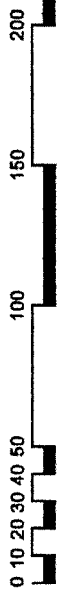
**kommunal Plan**

Ingenieurbüro Eht, Hohwald Tel. 03596 - 5 86 30

# Kommunal Plan



**GELTUNGSBEREICH DES  
BEBAUUNGSPLANES**



---

## 7. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

---

	<u>Datum</u>
- Aufstellungsbeschuß, Nr. 101/93	19.04.1993
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	20.04.1993
- Planungsanzeige und Anfrage gemäß § 246 a BauGB an die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden	24.09.1993
- Durchschlag der Planungsanzeige an die höhere Verwaltungsbehörde	24.09.1993
- Landesplanerische Stellungnahme	
- Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am	18.01.1994
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden	22.12.1993
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.12.1993
- Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde	22.12.1993
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Entwurfs- und Auslegungsbeschuß der Gemeindevertretung	16.12.1993
- Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	22.12.1993
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a) Bekanntmachung	22.12.1993
b) Auslegung des Planentwurfes und der Begründung vom bis	03.01.1994 04.02.1994
- Behandlung der Bedenken und Anregungen	21.09.1994
- Satzungsbeschuß durch den Stadtrat Nr. SR 94-37	26.10.1994
- Aufhebung des Satzungsbeschlusses Nr. SR 96-348	29.08.1996
- Beschuß über die Änderung des B-Planes und öffentlichen Auslegung Nr. SR 99-602	27.01.1999
- Öffentliche Auslegung	
a) Bekanntmachung durch Aushang	am 01.02.1999
b) Auslegung des Planentwurfes vom bis	15.02.1999 26.03.1999
- Behandlung der Anregungen durch den Stadtrat und erneute öffentliche Auslegung SR Nr.99-638	26.05.1999

- Erneute öffentliche Auslegung
  - a) Bekanntmachung 28.05.1999
  - b) Auslegung des Planentwurfs vom 14.06.1999  
bis 30.06.1999
- Satzungsbeschuß durch den Stadtrat 29.09.1999
- Genehmigung durch das Regierungspräsidium  
Dresden erfolgte am 14.01.2000
- Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 18.02.2000
- Ausfertigung der Satzung gemäß § 4 Abs. 3 SächsGemO am .....
- Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit 18.02.2000

Anlagen: 1 Übersichtsplan M 1 : 25 000  
2 Lageplan vom 05.01.1999