Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach, den 11.01.2017

Einladung

Hiermit laden wir Sie zur öffentlichen Hauptausschusssitzung am Dienstag, den 17.01.2017, 19.30 Uhr in das Rathaus Dürrröhrsdorf-Dittersbach (Ratssaal) recht herzlich ein.

Tagesordnung

TOP 1	Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung
TOP 2	Vorstellung Haushaltsreste 2016
TOP 3	Diskussion zum Entwurf der Satzung zur Erhebung von Gebühren im Marktwesen in der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach
TOP 4	Diskussion zum Antrag des Ortschaftsrates von Dürrröhrsdorf-Dittersbach über einen Zuschuss für die Beleuchtung der Dittersbacher Kirche
TOP 5	Verkauf von Grundstücken
TOP 6	Diskussion zum Beschluss über die Abwägung der Hinweise zum 1. Entwurf und Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" Dürrröhrsdorf
TOP 7	Sonstiges

Mit freundlichen Grüßen

Timmermann
Bürgermeister

Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Sitzungs-Beschluss
zum TOP 3

X öffentlich O nichtöffentlich

Vorberatung im Hauptausschuss am 17.01.2017

o Einstimmig angenommen
o Mit .....Ja-Stimmen
o Mit .....Nein-Stimmen
o Mit .....Stimmenthaltungen
o angenommen

o vertagt
o abgelehnt

Beschlussfassung im Gemeinderat am 31.01.2017

Bürgermeister:
Gemeinderäte:
Anwesende:
Beschluss Nr.:

o Einstimmig angenommen
o Mit .....Ja-Stimmen
o Mit .....Nein-Stimmen
o Mit .....Stimmenthaltungen
o angenommen

o vertagt
o abgelehnt

1. Bezeichnung der Vorlage: Änderung Satzung über die Erhebung von Gebühren im Marktwesen in der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach

2. Gesetzliche Grundlagen: § 4 SächsGemO, § 9 SächsKAG

3. Beschluss: Der Gemeinderat Dürrröhrsdorf-Dittersbach beschließt die als Anlage beigefügte Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren im Marktwesen in der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach

4. Begründung:

Ziel ist es den Dittersbacher Jahrmarkt attraktiver zu machen. Öffentlich dargebotene Fertigungsprozesse bei Handwerkern erfreuen sich stets großer Beliebtheit und werten den Markt qualitativ auf. Um solche Handwerker auf den Markt zu locken und letztlich die erbrachte Leistung in Form der Schauvorführung entsprechend anzuerkennen, soll auf eine Gebührenerhebung verzichtet werden.

Gesetzliche Zahl des Gemeinderates: 15

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Gemeindevertreter / .....
von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Verteiler

(Siegel)

.....
Timmermann
Bürgermeister

TOP 3

Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Satzung über die Erhebung von Gebühren im Marktwesen in der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist i.V. m. § 9 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 2004 (SächsGVBl. S. 418; 2005 S. 306), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (SächsGVBl. S. 504) geändert worden ist, hat der Gemeinderat am 31.01.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Allgemeines

Für die Benutzung der Standplätze auf dem Wochen- und Jahrmarkt der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach sind Marktstandgelder entsprechend der Größe der Standplätze zu entrichten.

§ 2
Gebührenschuldner

Gebührenschuldner ist derjenige, dem der Standplatz zugewiesen wurde. Hat tatsächlich eine andere als die in Satz 1 bezeichnete Person den Standplatz inne, so haftet diese gemeinsam mit der in Satz 1 bezeichneten Person als Gesamtschuldner.

§ 3
Höhe der Standgelder

(1) Die Standgelder für den Dittersbacher Jahrmarkt werden wie folgt berechnet:

1. Schausteller und schaustellerähnliche Geschäfte:

a) Fahrgeschäfte:	3,25 EUR/qm
b) Kinderfahrgeschäfte:	1,88 EUR/qm
c) Warengeschäfte:	20,00 EUR/Frontmeter bis max. 3 Meter Tiefe
d) Imbiss und Ausschank:	10,00 EUR/qm
e) Zelte und Biergärten	4,13 EUR/qm
f) Freiflächen für Tische, Bänke und Stühle	1,50 EUR/qm

2. Händler und Aussteller:

a) gemeindeeigene Stände:	38,75 EUR/Tag
b) eigene Stände:	12,50 EUR/Frontmeter bis max. 3 Meter Tiefe/Tag

Für den Montag und Dienstag werden nur 25 % der Gebühren von Sonnabend und Sonntag berechnet.

3. Kunsthandwerk:

Werden von Kunsthandwerkern vor Ort am Samstag und Sonntag mindestens 3 Stunden am Tag und Montag und Dienstag mindestens 1 Stunde am Tag Schauvorführungen durchgeführt, besteht Kostenfreiheit.

(2) Werden Stände (bis max. 30 qm) auf Wochenmärkten vergeben, werden folgende Gebühren erhoben:

1. Gebühren pro Markttag:

a) Imbiss und Ausschank:	15,00 EUR
b) sonstige Marktteilnehmer:	9,00 EUR

2. Bei mehreren Markttagen pro Woche wird ein Standgeld in Höhe von 50 % der unter 1. festgesetzten Gebühren je weiteren Markttag erhoben.

(3) Der Marktmeister ist berechtigt, in begründeten einzelnen Fällen im Schausteller- und Händlerbereich Sonderregelungen zu treffen. Ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht.

§ 4
Auslagen

Die der Gemeinde entstehenden Auslagen, insbesondere die für Strom, Wasser, Platzreinigung und Abfallbeseitigung, können dem Verursacherprinzip entsprechend auf die Platzinhaber umgelegt werden. Die Umlegung geschieht pauschaliert auf Basis einer Schätzung und nach pflichtgemäßem Ermessen durch hierzu von der Gemeinde Bevollmächtigte. Die Auslagenpauschale wird den nachfolgenden Bestimmungen entsprechend erhoben.

§ 5
Entstehung, Fälligkeit

Die Abgabepflicht entsteht mit der Zuteilung des Standplatzes. Gleichzeitig wird damit das Standgeld fällig. Näheres dazu ist im Vertrag geregelt.

§ 6
Auskunftspflicht

Die Gebühren- und Auslagenschuldner sind verpflichtet, den zur Festsetzung und zur Einziehung bevollmächtigten Personen die zur Bemessung der Gebühren und Auslagen erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Hierzu zählen insbesondere auch die Größe der Verkaufseinrichtungen und die Anschlusswerte bzw. der Verbrauch der betrieblichen elektrischen Anlagen.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig entgegen § 6 die zur Bemessung der Standgelder und Auslagen erforderlichen Auskünfte nicht erteilt.

(2) Er kann mit einer Geldbuße bis zu 500,00 EUR belegt werden.

(3) Zuständige Verwaltungsbehörde für die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeit im Sinne des Absatzes 1 ist die Gemeindeverwaltung Dürrröhrsdorf-Dittersbach.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig wird die bisherige Satzung vom 22.05.2014 aufgehoben.

Dürrröhrsdorf-Dittersbach, den 31.01.2017

Timmermann
Bürgermeister

Hinweis:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formfehlern zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigungen dieser Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigungen oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Verbandsvorsitzende dem Beschluss nach § 21 Absatz 3 i.V. mit § 56 Absatz 3 SächsKomZG wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
   a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
   b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber dem Verband unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 oder 3 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Sätze 1 bis 3 sind nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.

Wh. 3.1.17
O.V.

Ortschaftsrat
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

B E S C H L U S S V O R L A G E

zum öffentlichen Teil

der Sitzung des Gemeinderates Dürrröhrsdorf-Dittersbach

im Januar 2017

in Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Der Ortschaftsrat Dürrröhrsdorf-Dittersbach beantragt die Übernahme der noch nicht gedeckten Anschaffungs- und Installationskosten für zwei LED-Strahler zum Anstrahlen der Kirche Dittersbach. Der beantragte Zuschuß beläuft sich auf 3.400 €. Dem liegt eine geprüfte Kostenschätzung bzw. ein Preisangebot einer Elektrofachfirma zugrunde.

Dürrröhrsdorf 02.01.2017 B. Kögel
Datum / Unterschrift des Ortsvorstehers

Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

SITZUNGS-BESCHLUSS
ZUM TOP 5

X öffentlich O nichtöffentlich

Vorberatung im .....Hauptausschuss..... am .....17.01.2017..... Anwesende: .....

O Einstimmig angenommen
O Mit .....Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

BESCHLUSSFASSUNG im Gemeinderat am 31.01. 2017

Bürgermeister:
Gemeinderäte:
Anwesende:
Beschluss-Nr.:

O Einstimmig angenommen
O Mit ..... Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

1. Bezeichnung der Vorlage: Verkauf eines Teiles des Flurstückes 81/19 der Gemarkung von Wilschdorf

2. Gesetzliche Grundlage: § 90 SächsGemO

3. Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den Verkauf eines Teils des Flurstückes 81/19 der Gemarkung von Wilschdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 80 qm an:

Frau
Bianca Baum
An der Feuerwehr 14

01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach, OT Wilschdorf

Der Verkaufspreis beträgt lt.Bodenleitwerttabelle 30 €/qm somit ca. 2.400,- €.

4.Begründung Die Käuferin des Grundstückes möchte mit dem Zukauf die von Ihr genutzte Fläche und die Überbauung des Flurstückes regulieren. Alle anfallenden Grunderwerbskosten werden von der Käuferin übernommen.

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Gemeindevertreter/ .....
von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Verteiler:

(Siegel)

.....
Timmermann
Bürgermeister

81/46
81/21
81/22
HSNr.14

Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

SITZUNGS-BESCHLUSS
ZUM TOP 5

X öffentlich O nichtöffentlich

Vorberatung im .....Hauptausschuss..... am .....17.01.2017..... Anwesende: .....

O Einstimmig angenommen
O Mit .....Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

BESCHLUSSFASSUNG im Gemeinderat am 31.01.2017

Bürgermeister:
Gemeinderäte:
Anwesende:
Beschluss-Nr.:

O Einstimmig angenommen
O Mit ..... Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

1. Bezeichnung der Vorlage: Verkauf eines Teiles des Flurstückes 8 b der Gemarkung von Stürza

2. Gesetzliche Grundlage: § 90 SächsGemO

3. Beschluss: Der Gemeinderat beschließt, den Verkauf eines Teils des Flurstückes 8 b der Gemarkung von Stürza mit einer Gesamtfläche von ca. 300 qm an:

Herrn
Steffen Förster
Hohnsteiner Straße 118

01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach, OT Stürza

Der Verkaufspreis beträgt lt.Bodenleitwerttabelle 20 €/qm somit ca. 6.000,- € .

4.Begründung Die Käufer des Grundstückes möchte mit dem Zukauf die von ihm genutzte Fläche und die Überbauung des Flurstückes regulieren. Alle anfallenden Grunderwerbskosten werden vom Käufer übernommen.

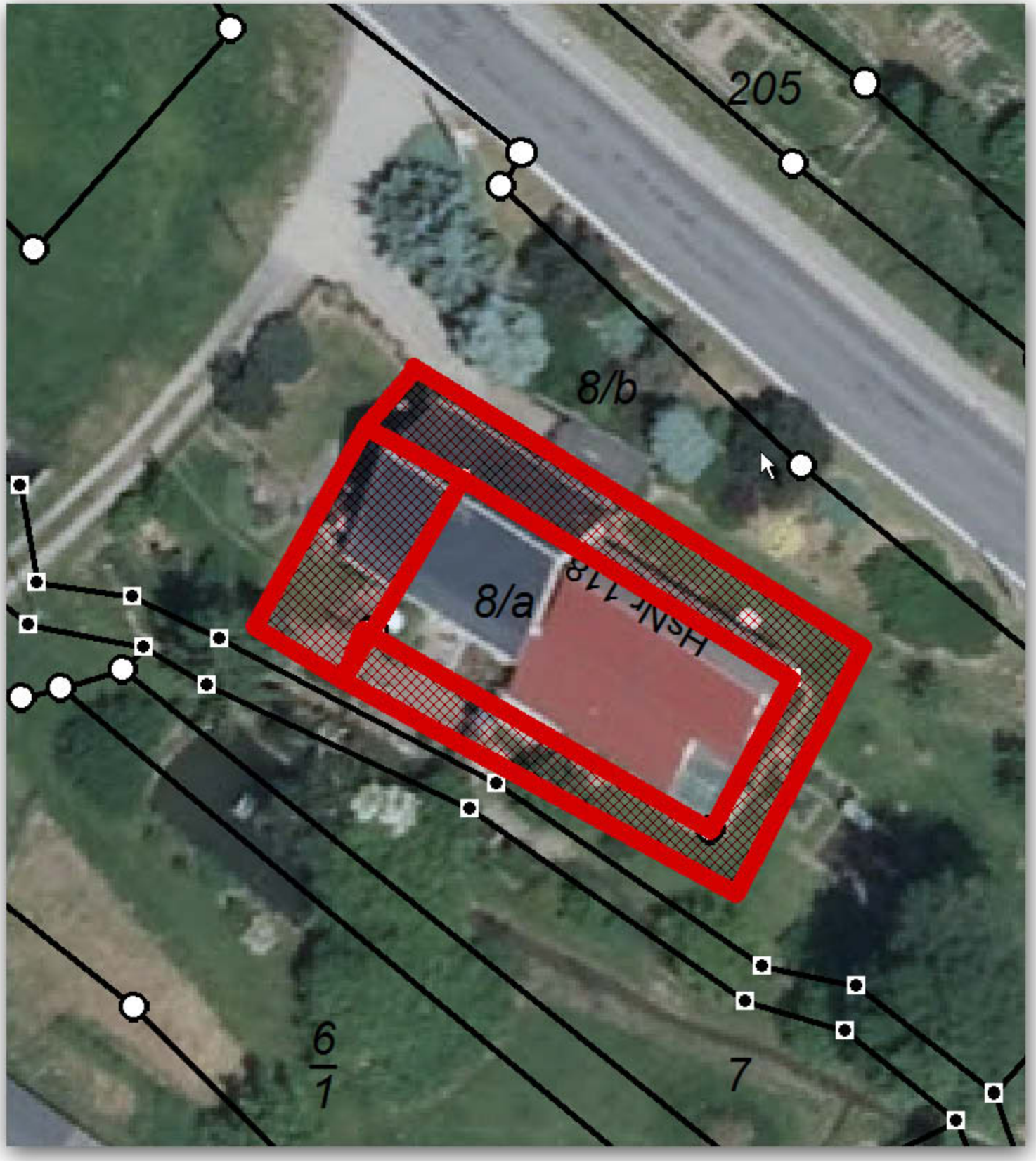
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Gemeindevertreter/ ..... von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Verteiler:

(Siegel)

.....
Timmermann
Bürgermeister


205
8/b
8/a
HSNr. 118
6
1
7

Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

SITZUNGS-BESCHLUSS
ZUM TOP 5

X öffentlich O nichtöffentlich

Vorberatung im .....Hauptausschuss..... am .....17.01.2017..... Anwesende: .....

O Einstimmig angenommen
O Mit .....Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

BESCHLUSSFASSUNG im Gemeinderat am 31.01. 2017

Bürgermeister:
Gemeinderäte:
Anwesende:
Beschluss-Nr.:

O Einstimmig angenommen
O Mit ..... Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

1. Bezeichnung der Vorlage: Verkauf eines Teiles des Flurstückes 61 /1 der Gemarkung von Wilschdorf

2. Gesetzliche Grundlage: § 90 SächsGemO

3. Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den Verkauf eines Teils des Flurstückes 61/1 der Gemarkung von Wilschdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 150 qm an:

Herrn
Frank Schurz
Dresdner Straße 39

01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach, OT Wilschdorf

Der Verkaufspreis beträgt lt.Bodenleitwerttabelle 30 €/qm somit ca. 4.500,- € .

4.Begründung Der Käufer des Grundstückes möchte mit dem Zukauf die von ihm genutzte Fläche und die Überbauung des Flurstückes regulieren. Alle anfallenden Grunderwerbskosten werden vom Käufer übernommen.

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Gemeindevertreter/ .....
von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Verteiler:

(Siegel)

.....
Timmermann
Bürgermeister

Dresdner Straße
Wilschdorfer Dorfbach
39
61/1
47
58
61/2

Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

SITZUNGS-BESCHLUSS
ZUM TOP 5

X öffentlich O nichtöffentlich

Vorberatung im .....Hauptausschuss..... am .....17.01.2017..... Anwesende: .....

O Einstimmig angenommen
O Mit .....Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

BESCHLUSSFASSUNG im Gemeinderat am 31.01. 2017

Bürgermeister:
Gemeinderäte:
Anwesende:
Beschluss-Nr.:

O Einstimmig angenommen
O Mit ..... Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

1. Bezeichnung der Vorlage: Verkauf des Flurstückes 44/1, der Gemarkung Stürza

2. Gesetzliche Grundlage: § 90 SächsGemO

3. Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den Verkauf des Flurstückes 44/1, der Gemarkung Stürza mit einer Gesamtfläche von ca. 629 qm an:

Herrn
Steffen Arnold
Eschenweg 5

01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach, OT Stürza

Der Verkaufspreis beträgt 20 €/qm somit 12.580.- €.

4.Begründung Mit den Kauf möchte der Käufer seine Gebäudeüberbauung regulieren. Alle anfallenden Grunderwerbskosten werden vom Käufer getragen.

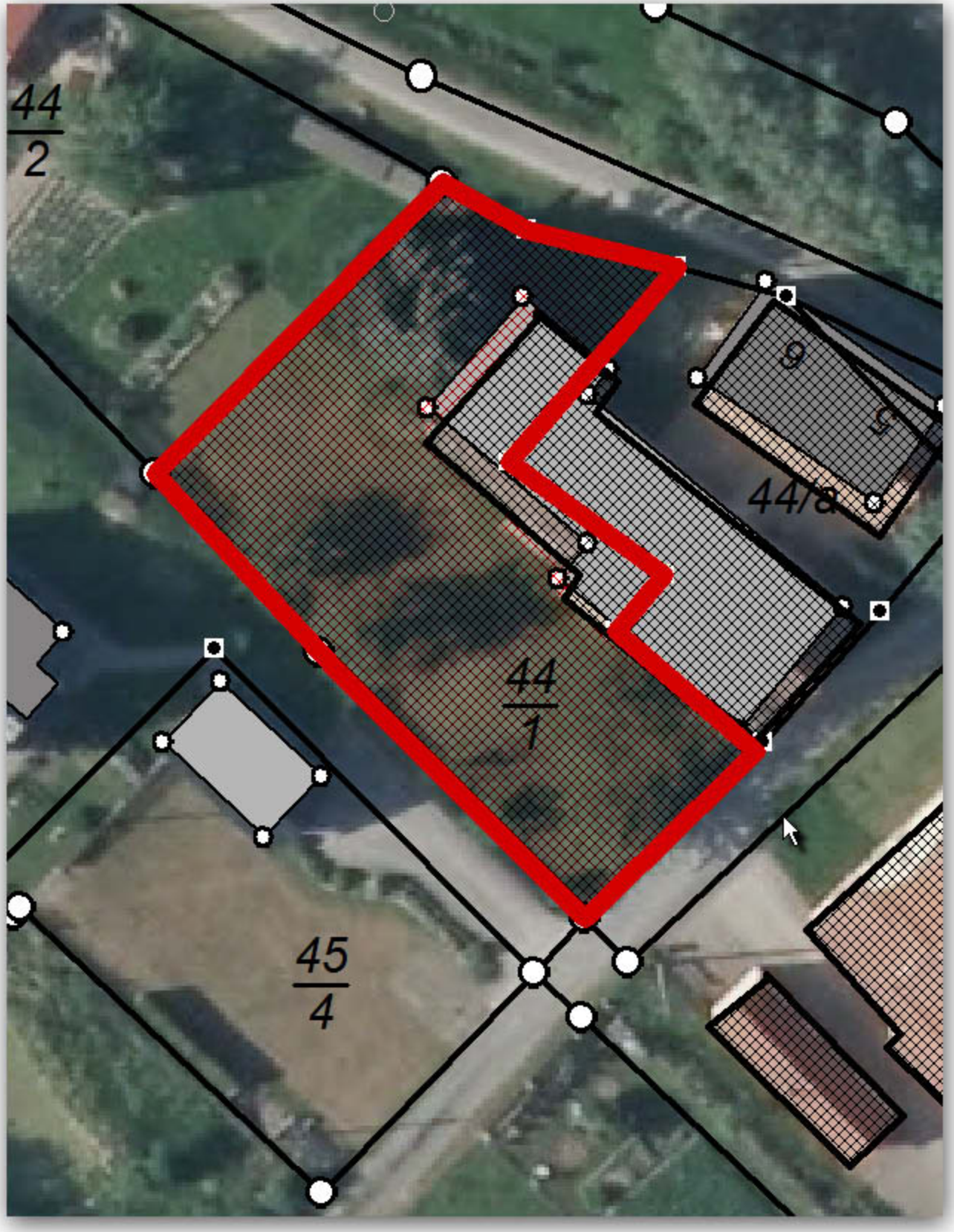
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Gemeindevertreter/ .....
von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Verteiler:

(Siegel)

.....
Timmermann
Bürgermeister


44/2
9
9
44/8
44/1
45/4

Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

SITZUNGS-BESCHLUSS
ZUM TOP 5

X öffentlich O nichtöffentlich

Vorberatung im .....Hauptausschuss..... am .....17.01.2017..... Anwesende: .....

O Einstimmig angenommen
O Mit .....Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

BESCHLUSSFASSUNG im Gemeinderat am 31.01. 2017

Bürgermeister:
Gemeinderäte:
Anwesende:

Beschluss-Nr.:

O Einstimmig angenommen
O Mit ..... Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

1. Bezeichnung der Vorlage: Verkauf des Flurstückes 92/2 der Gemarkung Dürrröhrsdorf

2. Gesetzliche Grundlage: § 90 SächsGemO

3. Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den Verkauf des Flurstückes 92/2, der Gemarkung Dürrröhrsdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 58 qm an:

Frau
Katrin Hörnig
Mittelstraße 27

01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Der Verkaufspreis beträgt 30 €/qm somit 1.740.- €.

4.Begründung Mit den Kauf möchte die Käuferin die direkte Zuwegung zur öffentlich gewidmeten Gemeindestraße erreichen.
Alle anfallenden Grunderwerbskosten werden vom Käufer übernommen.

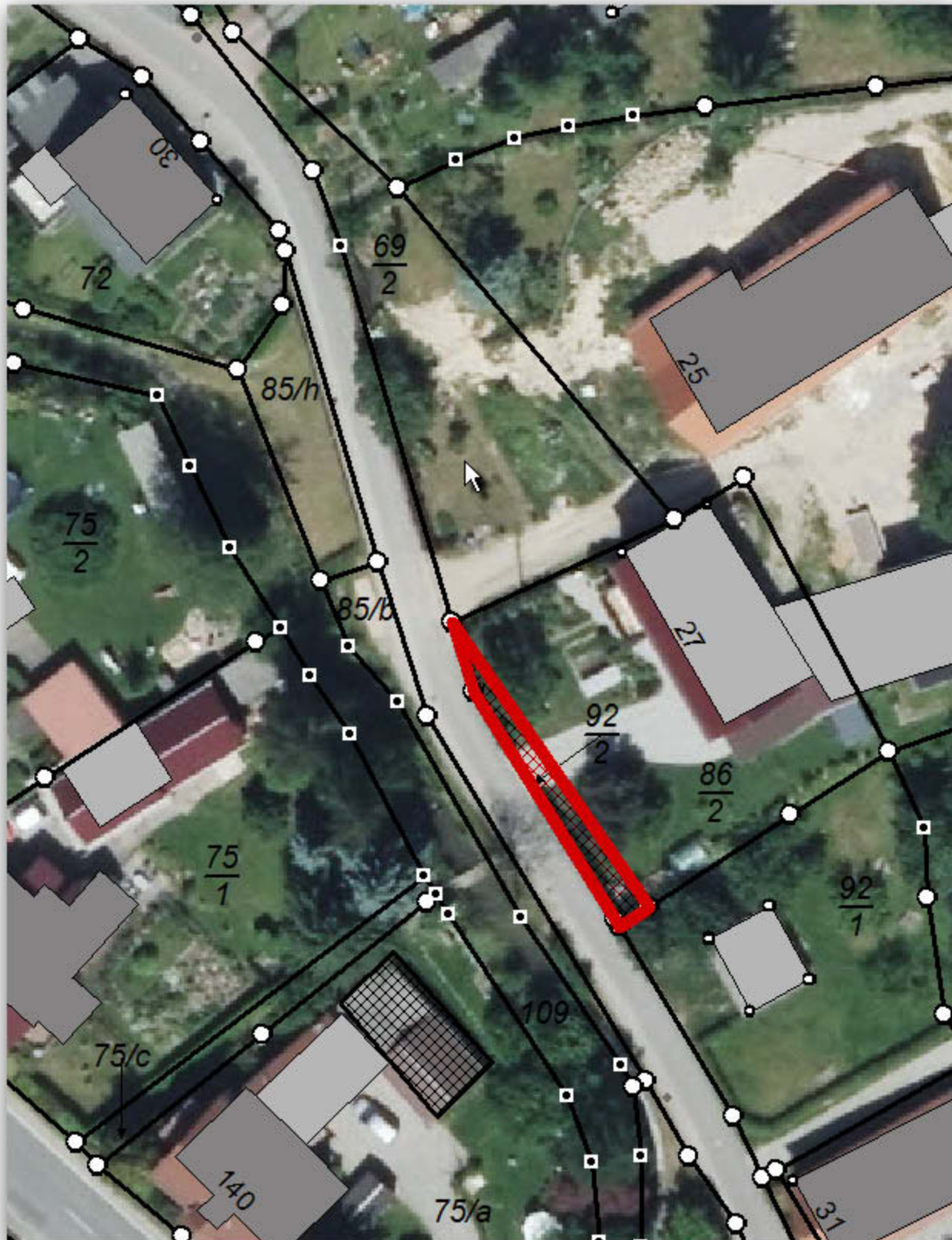
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Gemeindevertreter/ .....
von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Verteiler:

(Siegel)

.....
Timmermann
Bürgermeister


30
72
69/2
85/h
25
75/2
85/b
27
92/2
86/2
75/1
92/1
109
75/c
140
75/a
31

Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

SITZUNGS-BESCHLUSS
ZUM TOP 5

X öffentlich O nichtöffentlich

Vorberatung im .....Hauptausschuss..... am .....17.01.2017..... Anwesende: .....

O Einstimmig angenommen
O Mit .....Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

BESCHLUSSFASSUNG im Gemeinderat am 31.01. 2017

Bürgermeister:
Gemeinderäte:
Anwesende:
Beschluss-Nr.:

O Einstimmig angenommen
O Mit ..... Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

1. Bezeichnung der Vorlage: Verkauf eines Teiles des Flurstückes 584/32 und eines Teiles des Flurstückes 18 der Gemarkung vom Wünschendorf

2. Gesetzliche Grundlage: § 90 SächsGemO

3. Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den Verkauf eines Teiles des Flurstückes 584/32 und eines Teiles des Flurstückes 18 der Gemarkung Wünschendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 160 qm an:

Frau
Roswitha Lipski
Radeberger Straße 9

01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach, OT Wünschendorf

Der Verkaufspreis beträgt lt.Bodenleitwerttabelle 40 €/qm somit ca. 6.400,- € .

4.Begründung: Der Käufer benötigt die Fläche um eine Zufahrt zu seinem Flurstück 16/6 der Gemarkung von Wünschendorf aus Richtung Ringstraße zu realisieren. Alle anfallenden Grunderwerbskosten werden vom Käufer übernommen.

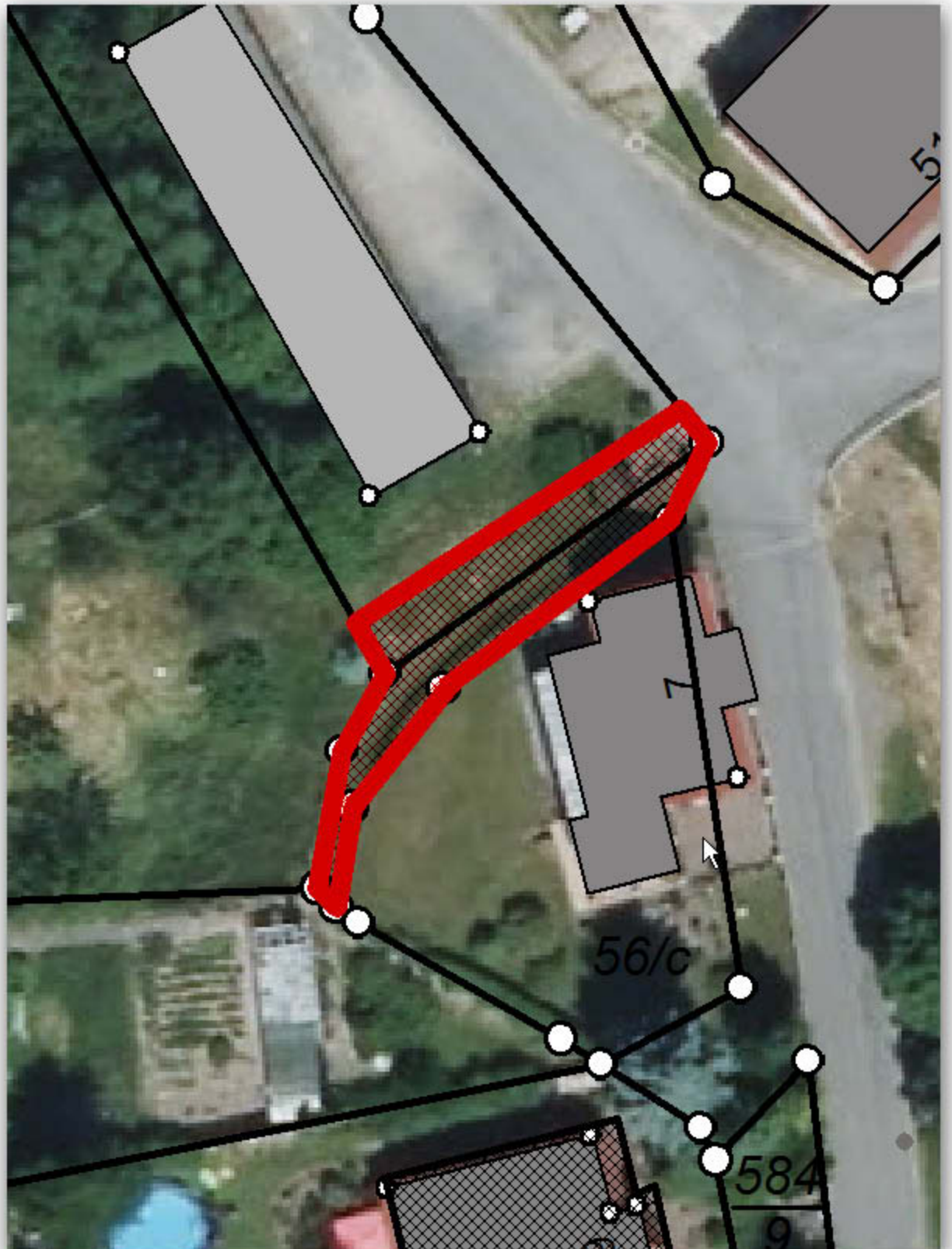
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Gemeindevertreter/ .....
von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Verteiler:

(Siegel)

.....
Timmermann
Bürgermeister


7
56/c
584
9

Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

SITZUNGS-BESCHLUSS
ZUM TOP 5

X öffentlich O nichtöffentlich

Vorberatung im .....Hauptausschuss..... am .....17.01.2017..... Anwesende: .....

O Einstimmig angenommen
O Mit .....Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

BESCHLUSSFASSUNG im Gemeinderat am 31.01. 2017

Bürgermeister:
Gemeinderäte:
Anwesende:
Beschluss-Nr.:

O Einstimmig angenommen
O Mit ..... Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

1. Bezeichnung der Vorlage: Ankauf der Flurstücke 198 d (Hochwasserschutz),198/13 und 198/24 (Gehweg Ziegeleistraße) der Gemarkung Dürrröhrsdorf

2. Gesetzliche Grundlage: § 90 SächsGemO

3 Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den Ankauf der Flurstücke 198d, 198/13, und 198/24 der Gemarkung Dürrröhrsdorf mit einer Gesamtfläche von 1957 qm.
Verkäufer ist :

Herr
Manfred Kreusel
Ziegeleistraße 7
01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Der Kaufpreis ist ein Verhandlungspreis und beträgt 1000,-€ .

4.Begründung Die Gemeinde ist verpflichtet den Grund und Boden von gewidmeten Straßen und Gehwegen von Fremdeigentümern käuflich zu erwerben. Alle Grunderwerbskosten werden von der Gemeinde als Käufer übernommen.

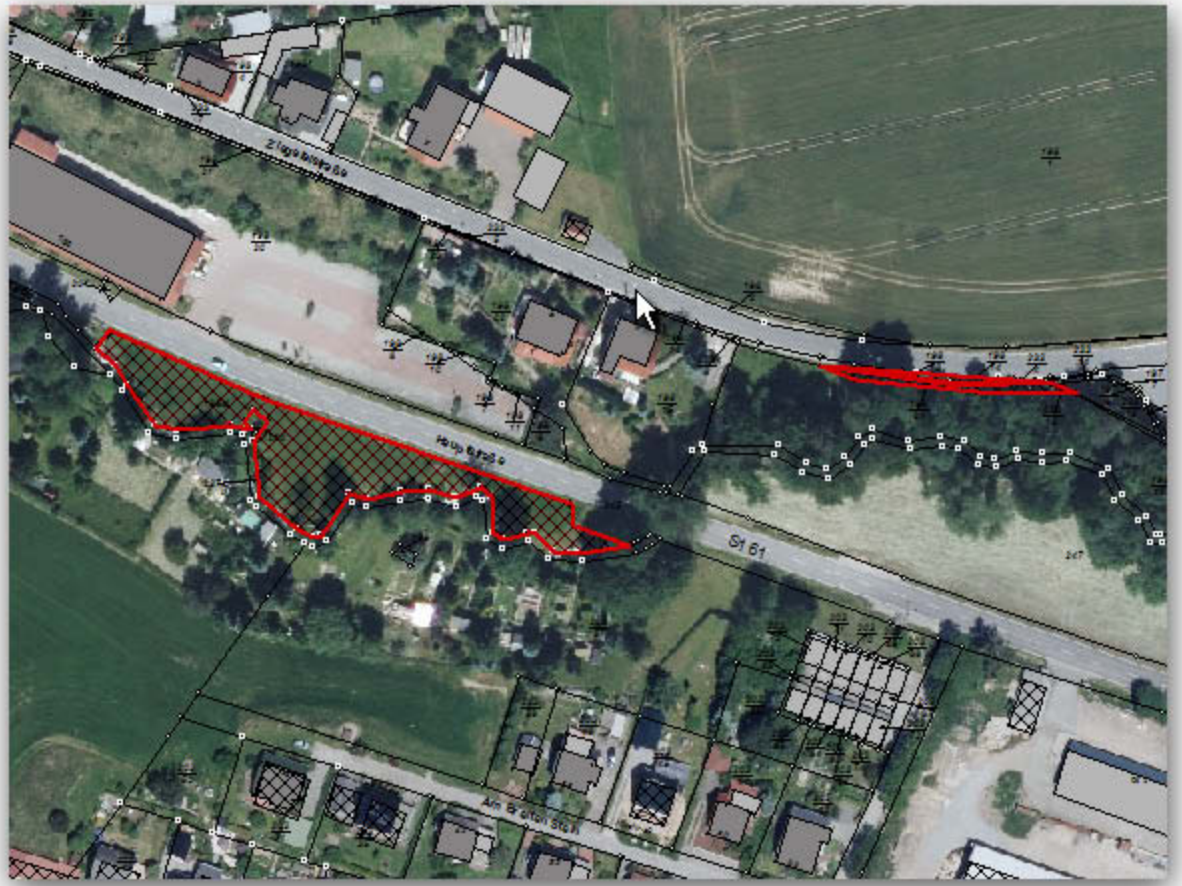
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Gemeindevertreter/ .....
von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Verteiler:

(Siegel)

.....
Timmermann
Bürgermeister


St 61

Gemeindeverwaltung
Dürrröhrsdorf-Dittersbach

SITZUNGS-BESCHLUSS
ZUM TOP 6

X öffentlich O nichtöffentlich

Vorberatung im Hauptausschuss am 17.01.2017 Anwesende: .....

O Einstimmig angenommen
O Mit .....Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

BESCHLUSSFASSUNG im Gemeinderat am 31.01.2017 Anwesende:
Beschluss-Nr.:

O Einstimmig angenommen
O Mit ..... Ja-Stimmen
O Mit ..... Nein-Stimmen
O Mit ..... Stimmenthaltungen
O angenommen

O vertagt
O abgelehnt

Beschluss über die Abwägung der Hinweise zum 1. Entwurf und Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" Dürrröhrsdorf

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 mit Beschluss Nr. 41/2016 den 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" im Ortsteil Dürrröhrsdorf bestätigt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Der 1. Entwurf der Planung wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange am 04.10.2016 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 25.11.2016 zugesandt.

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Abwägungen gemäß Ziffer 2.1 bis 2.7 werden bestätigt
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" im Ortsteil Dürrröhrsdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 18.04.2016, geändert am 22.09.2016 mit redaktionellen Änderungen vom 05.01.2017, wird als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) vom 18.04.2016, geändert am 22.09.2016 mit redaktionellen Änderungen vom 05.01.2017 wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wurde aus der am 15.12.2016 beschlossenen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach entwickelt.
   Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung beim Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge anzuzeigen. / bzw. zur Genehmigung einzureichen.

Anlage: Behandlung der Anregungen und Hinweise zum 1. Entwurf und Satzungsbeschluss 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" Dürrröhrsdorf (Teile A, B und C)

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15
Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Gemeindevertreter/ .....
von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Verteiler: (Siegel) .....
Timmermann
Bürgermeister

Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 31.01.2017

2. Änderung Bebauungsplan „Am Bahnhof" im Ortsteil Dürrröhrsdorf

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum 1.Entwurf und Satzungsbeschluss

Beschluss - Nr. ..... / 2017

1. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 mit Beschluss Nr. 41/2016 den 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" im Ortsteil Dürrröhrsdorf bestätigt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der 1. Entwurf der Planung wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange am 04.10.2016 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 25.11.2016 zugesandt.

Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs erfolgte vom 01.11.2016 bis 02.12.2016.

2. ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN UND HINWEISE

Durch Bürger wurde eine Anregung vorgebracht.
Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat der Gemeinderat mit folgendem Ergebnis geprüft:

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
2.1		

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt

7

EINGANG 25. NOV. 2016

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge · Postfach 100243/54 · 01792 Pirna

kommunalPLAN
Ingenieurbüro Marties Ehrt
Langburkersdorf
Sebnitzer Straße 6
01844 Neustadt in Sachsen

Datum	25. November 2016
Amt/Bereich	Bauamt / Regionalentwicklung
Ansprechpartner/in:	Marlin Welzel
Besucheranschrift:	Schloßhof 2/4 01796 Pirna
Gebäude/Zimmer:	EF 0.16
Telefon:	03501 515 - 3233
Telefax:	03501 515 - 83233
Aktenzeichen:	1230-021.4-100.020-01.2
E-Mail:	Marlin.Welzel@landratsamt-pirna.de

2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" im Ortsteil Dürrröhrsdorf der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach
Hier: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Unterlagen eingereicht am 05. Oktober 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zum im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum

Das Landratsamt stimmte bereits mit seiner Stellungnahme vom 14. Juni 2016 dem Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach grundsätzlich zu. Die Inhalte unserer Stellungnahme wurden im Wesentlichen berücksichtigt. Die durch das Landratsamt zum gegenwärtig vorliegenden 1. Entwurf zu vertretenden Belange übergebe ich Ihnen im Folgenden:

B Ausgewertete Unterlagen

Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bearbeitet durch kommunalPLAN, Ingenieurbüro Marties Ehrt, 01844 Neustadt in Sachsen bestehend aus:

|1| Teil A Planzeichnung,
|2| Teil B Textliche Festsetzungen und
|3| Teil C Begründung mit Umweltbericht

jeweils in der Planfassung vom 22. September 2016 und

|4| Schallschutzgutachten i. d. F. v. 16. September 2016.

Siehe nächste Seite.

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
C Forderungen der Fachbereiche 2.1.1 **Straßenbau und Verkehr** *Verkehrsaufkommen* Für das Bebauungsplangebiet „Am Bahnhof" wird nur deshalb kein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwartet, da das Verkehrsaufkommen in östliche Richtung (Bebauungsplan „Ziegeleistraße III") verlagert werden soll. Es ist daher zwingend erforderlich, die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes „Am Bahnhof" im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes „Ziegeleistraße III" zu beurteilen. Aufgrund der Nähe bzw. direkten Angrenzung und Nutzung einheitlich durch die Dürrröhrsdorfer Fleisch- und Wurstwaren GmbH ist die verkehrstechnische Erschließung für das Plangebiet „Ziegeleistraße III" über Zufahrt II und Zufahrt III des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" zu planen und innerhalb der Plangebiete zu organisieren, da der verkehrstechnischen Erschließung für das Plangebiet „Ziegeleistraße III" (ursprünglich geplant mit 3 Zufahrten zur Kreisstraße) nicht zugestimmt wurde. Zusätzliche Behinderungen des durchgehenden Verkehrs auf der Kreisstraße können damit vermieden und die Sicherheit gewährleistet werden. Folglich ist für die Zufahrt II und Zufahrt III des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" der zu erwartende Verkehr für das Bebauungsplangebiet „Ziegeleistraße III" zu berücksichtigen. *Grundstückszufahrten* zu Textliche Festsetzungen - Ziffer 1.5 Die Breiten der Grundstückszufahrten bemessen sich nach der jeweiligen Benutzung (Art der Fahrzeuge mit/ohne Begegnungsverkehr) und sind im Bebauungsplan nicht pauschal auf ein bestimmtes Maß festzusetzen. Daher sind die Breiten der Grundstückszufahrten (Seite 6) zu streichen und anhand des Nachweises der Schleppkurven (Lageplan im M 1:250) in der Bauanzeige (bzw. bei genehmigungspflichtigen Anlagen im Bauantrag) anzugeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Benutzung der Gegenfahrspur beim Ein- und Ausfahren auszuschließen ist.	Zu 2.1.1 Die gemeinsame Betrachtung beider Planungen wurde im Bebauungsplan Ziegeleistraße III der Stadt Stolpen bereits vorgenommen. Die geplante Verlagerung der Verkaufsflächen mit der Angliederung von gewerblicher Nutzung und eines Eventbereiches haben zur Folge, dass sich der Verkehr an der westlichen Zufahrt drastisch reduziert. Die Mehrzahl der Fahrzeuge wird dafür die Zufahrt 3 nutzen. An wenigen Tagen, wenn größere Veranstaltungen stattfinden, wird dann auch die östliche Zufahrt im Bebauungsplan Ziegeleistraße III genutzt werden. An den Zufahrten 2 und 3 auf Dürrröhrsdorf Flur wird max. eine geringfügige Verschiebung in Richtung Osten erfolgen. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Ziegeleistraße ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Auf die Angabe der Breiten kann wunschgemäß verzichtet werden. Der Nachweis der Schleppkurven wird der Behörde vorgelegt, sofern eine Änderung zu den bestehenden Zufahrten erforderlich wird. Vorher besteht im Bestand keine Veranlassung.	Den Anregungen wird teilweise entsprochen.
2.1.2 **Gewässerschutz** Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Gewässerschutzes unter der Voraussetzung einer gesicherten Niederschlagsentwässerung keine Einwände. Durch die Rücknahme von Gewerbeflächen ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser für die Bebauungsplanflächen nördlich der Ziegeleistraße nicht vorgesehen. Da jedoch Mischgebietsflächen ausgewiesen werden sollen wird empfohlen, in Abhängigkeit der konkreten Nutzung dieser Flächen sowie der hydraulischen Situation der zur Entwässerung vorhandenen Entwässerungsanlagen, eine Fläche für die Rückhaltung zu sichern. Die Ableitung der von den befestigten und gewerblich genutzten Flächen ablaufenden und gesammelten Niederschlagswässer in ein Oberflächengewässer, hier der Stürzaer Bach, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Da für den Kanal kein aktuelles Wasserrecht erteilt wurde, ist hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes der hydraulische Nachweis zu aktualisieren und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Zu 2.1.2 Dem Hinweis zur Aufnahme von Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser wird gefolgt. In die Textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 2.5 folgende Formulierung ergänzt: *Darüber hinaus sind in den Baufeldern 1.1 bis 1.5 für zusätzliche Versiegelungen entsprechende Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser vorzusehen. Der Standort ist in Abhängigkeit von den Baugrundverhältnissen im Geltungsbereich unter Beachtung der hydraulischen Verhältnisse frei wählbar.* Durch die Gemeinde wird die Überarbeitung des hydraulischen Nachweises veranlasst und eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.	Den Anregungen wird entsprochen.

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
D Hinweise der Fachbereiche 2.1.3 Gewässerschutz / Brand- und Katastrophenschutz Unter dem Punkt Löschwasserversorgung wird für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes auf die Möglichkeit der Nutzung einer Staustufe des Stürzaer Baches und eines Teiches verwiesen. Da in diesem Bereich des Stürzaer Baches eine Maßnahme der Hochwasserschadensbeseitigung mit Rückbau einer Wehrschwelle geplant ist und der Teich sich im Privateigentum befindet sollte nochmal geprüft werden, ob die Entnahmemöglichkeiten weiterhin bestehen. Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen i.A. Frenzel Amtsleiter	Auf Staustufen im Stürzaer Bach kann in Zukunft nicht mehr zurückgegriffen werden. Die Löschwasserversorgung ist mit 85 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden über die 100er Trinkwasserleitung abgesichert. Die fehlenden 7 m²/h können in der Regel über den privaten Teich abgesichert werden. Zurzeit besteht die Möglichkeit jedoch nicht, da der Teich wegen der Hochwasserschadensbeseitigungsmaßnahme im Moment abgelassen ist. Mit Abschluss der Maßnahme im 1. Halbjahr 2017 ist der Teich wieder zu Löschwasserzwecken nutzbar. Die Zusage des Eigentümers liegt vor. In der Begründung ist unter Ziffer 4.4.1 folgende Formulierung zu streichen: ~~„der Staustufe im Stürzaer Bach sowie"~~.	Den Anregungen wird entsprochen.

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
2.2		

Wasser- und Abwasserzweckverband
„Mittlere Wesenitz"
EINGANG 11. OKT. 2016

11

Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittlere Wesenitz"
Markt 26 · 01833 Stolpen

Ingenieurbüro Ehrt
Langburkersdorf
Sebnitzer Straße 6
01844 Neustadt

Bereich: Verwaltungsleitung
Ansprechpartner: Herr Göbel
Telefon: (03 59 73) 6 12 - 11
E-Mail: goebel@wazv-mittlere-wesenitz.de
Unser Zeichen: gö /
Datum: 7. Oktober 2016

Bebauungsplan „Am Bahnhof" Dürrröhrsdorf-Dittersbach, 1. Entwurf der 2. Änderung
hier: Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sowie der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 21.09.2009 zum 3. Entwurf der 1. Änderung. Den in der Begründung zum 1. Entwurf der 2. Änderung unter den Punkten 4.4.1 – Wasserversorgung / Trinkwasser und unter Punkt 4.4.2 – Abwasserentsorgung wird zugestimmt.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung muss vorgenannte Stellungnahme wie folgt präzisiert werden:

Im Zusammenhang mit der erneuten Beteiligung zum 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde mittels Hydrantenprüfgerät die tatsächlich mögliche Löschwasserentnahmemenge unter Betriebsbedingungen bei Wahrung eines Mindestdrucks von 1,5 bar ermittelt. Die Ergebnisse sind in der Anlage zusammengestellt. Die Standorte der Hydranten können Sie dem, der Anlage beigefügten Lageplan entnehmen.

Soweit das Löschwasserdargebot aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage den Löschwasserbedarf des B-Plangebiets nicht abdeckt, könnte eine ergänzende Löschwasserbevorratung über ein, mit großer Wahrscheinlichkeit für das Gesamtgebiet ohnehin zu errichtendes Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich realisiert werden. Insoweit sollte die weitere Planung frühzeitig mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittlere Wesenitz" abgestimmt werden.

Die veränderte Löschwassersituation wird in die Planung übernommen. Erstens durch Eintrag der Hydranten in die Planzeichnung (Teil A) und zweitens durch Übernahme der Tabelle der Hydrantenstandorte in die Begründung (Teil C):

Gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Mittlere Wesenitz stehen im Plangebiet folgende Hydranten zur Verfügung:

Feuerlöschhydranten B-Plan "Am Bahnhof" Dürrröhrsdorf-Dittersbach

lfd. Nr.	Hydrantenstandort	Art:	Nenngröße:	Menge (m³/h):
1	Hauptstraße Nr. 177 (Bahnhbrücke)	OH	DN 80	85
2	Bahnhofstraße Nr. 6	UH	DN 80	56
3	Bahnhofstraße Nr. 8	UH	DN 80	56
4	Bahnhofstraße Nr. 18	UH	DN 80	52
5	Hauptstraße / Ziegeleistraße (Kehlloch)	UH	DN 80	85
6	Ziegeleistraße DFW GmbH	OH	DN 80	85
7	Ziegeleistraße Einfahrt Betriebsgelände DFW GmbH	UH	DN 80	53
8	Ziegeleistraße 11 (DFW GmbH neue Halle)	UH	DN 80	45

Quelle: Schreiben Wasser- und Abwasserzweckverbandes Mittlere Wesenitz vom 07.10.2016

Der erforderliche Löschwasserbedarf für das Gewerbegebiet südlicher Teil wird damit um 7 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden unterschritten.

Den Anregungen wird entsprochen.

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter dem im Briefkopf aufgeführten Kontakt gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Göbel Verwaltungsleiter	Siehe vorherige Seite.	

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
2.3 Im Auftrag der ontras Gastransport GmbH / Im Auftrag der VNG Gasspeicher / GDMcom EINGANG 01. DEZ. 2016 Ansprechpartnerin: Birgit Möbius (14) Tel.: (0341) 3504-466 Fax: (0341) 3504-100 leitungsauskunft@gdmcom.de Ingenieurbüro Ehrt Sebnitzer Str. 6 **01844 Neustadt, OT Langburkersdorf** Ihr Zeichen: Marlies Ehrt 04.10.2016 Unser Zeichen: GEN / MÖ 11589/08/05; NRT 28.11.2016 Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 Ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und Ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen. *2. Änderung Bebauungsplan "Am Bahnhof" im OT Dürrröhrsdorf der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach* *hier: 1.Entwurf, Stand: 29.09.2016* *Unsere Registriernummer:* 11589/08/05; NRT O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben. **Bitte beachten Sie, dass dieses Schreiben nicht zur Ausführung von Baumaßnahmen berechtigt.** Sehr geehrte Damen und Herren, GDMcom ist vorliegend als von der **ONTRAS Gastransport GmbH**, Leipzig („ONTRAS") und der **VNG Gasspeicher GmbH**, Leipzig („VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS. Zum vorgelegten Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung. 1. Bitte beachten Sie die v.g. geschilderte Unternehmensentflechtung (siehe Hinweis im Briefkopf): die Anlagen befinden sich nunmehr im Eigentum der ONTRAS. *Auflage:* In der vorliegenden Planzeichnung ist der Anlagen-Eigentümer in ONTRAS zu ändern. 2. Im Textteil Teil C – Begründung mit Umweltbericht – ist unter Punkt 4, Unterpunkt 4.1 auf Seite 6 der Anlagen-Eigentümer in ONTRAS zu ändern. 3. Wir weisen darauf hin, dass alle Planungen im Bereich der Anlagen zur Stellungnahme bei der GDMcom einzureichen sind. 4. Der Bauherr ist auf diese Regelungen und Auflagen hinzuweisen. Dieses Schreiben beinhaltet **keine Zustimmung zur Ausführung jeglicher Baumaßnahmen**, es hat nur informativen Charakter. Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. ***Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.*** Freundliche Grüße Sven Porsch, Teamleiter Auskunft/Genehmigung Birgit Möbius, Sachbearbeiterin Auskunft/Genehmigung	In der Planzeichnung Teil A wird die Beschriftung der Leitungsbezeichnung von VNG in *ONTRAS* geändert. In der Begründung wurde dies bereits im 1. Entwurf berücksichtigt.	Den Anregungen wird entsprochen.

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
2.4 EINGANG 17. NOV. 2016 ERLEBEN, WAS VERBINDET. 15 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01069 Dresden Ingenieurbüro Ehrt Sebnitzer Straße 6 01844 Neustadt OT Langburkersdorf Eh...1604 TI NL Mitte-Ost, PTI11 Ute Görke-Müller +49 351 474-6817 14.11.2016 2.Änderung Bebauungsplan „Am Bahnhof" im Ortsteil Dürrröhrsdorf, Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach Hier: Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes und Ihre Beteiligung als Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden Reg.-Nr.: 66095057 (bitte bei Schriftwechsel angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereiches befinden Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH . Auf diese Anlagen muss Rücksicht genommen werden. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet werden. Unsere Anlagen sind in der Regel im Gehwegbereich mit 0,5 m und im Straßenbereich mit 0,8 m Überdeckung verlegt. Durch nachfolgende Baumaßnahmen oder örtlichen Gegebenheiten kann es jedoch zu Abweichungen kommen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau	Siehe nächste Seite.	Siehe nächste Seite.

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zu diesem Zeitpunkt benötigen wir folgende Unterlagen: Koordinierter Leitungsplan Bauablaufplan Lageplan (1:500 oder 1:1000) Die Anzahl der Wohnungseinheiten oder Gewerbe. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen: – dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird; – dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen; – dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden. Abschließend versichern wir Ihnen, dass die Telekom Deutschland GmbH nach wie vor bemüht sein wird, die berechtigten Wünsche und Vorstellungen der mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes betrauten Behörden und anerkannten Verbänden zu berücksichtigen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel" unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.	Die Formulierung in der Begründung wird unter Ziffer 4.4.4 im 2. Absatz wie folgt präzisiert: Erforderliche Erweiterungen bzw. Veränderungen am Netz der Telekom sind rechtzeitig, *mindestens 4 Monate vor Baubeginn*, mit dem Versorger abzustimmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationsanlagen vermieden werden.	Den Anregungen wird entsprochen.

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Ost PTI 11 Fertigungssteuerung 01059 Dresden zu senden. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Telekom Deutschland GmbH für den von Ihrer Planung betroffenen Bereich keine Auskünfte über neue und bestehende Breitbandkabelnetze der Kabel Deutschland GmbH erteilt, sowie keine Einweisungen zur Lage der Kabel des Breitband- Kabelnetzes vornimmt. Wenden Sie sich hierzu bitte an die zuständige Regionalgesellschaft: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & CO.KG Postanschrift: 04103 Leipzig Postfach 102525 Fax: 0180-5299925 Hotline: 0180-5233325 Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Mit freundlichen Grüßen i.A. Kay Weygandt i.A. Ute Görke-Müller	Siehe vorherige Seite.	

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
2.5	Die Hinweise werden ausschnittsweise unter Ziffer 4.6 der Begründung mit folgendem Wortlaut übernommen: ***4.6 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE*** *Die **Landesdirektion Sachsen, Abt. 5 Arbeitsschutz,** weist in ihrer Stellungnahme vom 14.10.2016 auf die Erforderlichkeit der Beachtung der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) (BGBl. 1998 Teil I Nr. 35 vom 18.06.1998) hin.* *Daraus folgend ist u.a. für Bauvorhaben der Landesdirektion Dresden, Abteilung 5 - Arbeitsschutz- eine Vorankündigung zu übermitteln.*	Den Anregungen wird entsprochen.

LANDESDIREKTION SACHSEN | Freistaat SACHSEN

EINGANG 15. OKT. 2016

78

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Ingenieurbüro
Marlies Ehrt
Sebnitzer Straße 6
01844 Neustadt/Sa.

Ihr/e Ansprechpartner/-in
Sebastian U. Müller

Durchwahl
Telefon +49 351 825-6620
Telefax +49 351 825-9700

Sebastian.Mueller@
lds.sachsen.de*

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
55DD-mit ehrt(2/2016)

Dresden, 14. Oktober 2016

Bebauungsplan „Am Bahnhof"
Im Ortsteil Dürrröhrsdorf, Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach
Projekt 1604

Sehr geehrte Frau Ehrt,

bezogen auf den derzeitigen Planungsstand und der uns vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Landesdirektion Sachsen Abteilung 5 - Arbeitsschutz keine Bedenken bestehen.

Die Aufgabenstellung unserer Abteilung basiert auf dem Arbeitsschutzgesetzes, wonach wir die Aufsicht zu führen haben, dass die Sicherheit der Beschäftigten bei der Arbeit durch Maßnahmen des Arbeitsschutzes gewährleistet wird.

Beim gegenwärtigen Planungsstand können diese Probleme noch nicht geprüft werden. Demzufolge haben wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände zu den vorliegenden Unterlagen.

Für das o.g. Bauvorhaben weisen wir auf die Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) (BGBl. 1998 Teil I Nr. 35 vom 18.06.1998) hin.

Diese Verordnung trat am 01. Juli 1998 in Kraft und verpflichtet den Bauherrn zu verschiedenen Maßnahmen. Dazu gehören u.a.:

1. Für das Bauvorhaben ist der Landesdirektion Dresden, Abteilung 5 – Arbeitsschutz- eine Vorankündigung zu übermitteln.

2. Für das Bauvorhaben sind vom Bauherrn ein oder mehrere geeignete Koordinatoren während der Planung und Ausführung des Vorhabens zu bestellen.

Dabei umfasst die Planung, im Sinne der BaustellV, die Planungsarbeiten für die Ausführung bis zur Ausschreibung.

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Stauffenbergallee 2
01099 Dresden

www.lds.sachsen.de

Bankverbindungen:
IBAN
DE82 8505 0300 3153 0113 70
BIC OSDDDE81
Kto.-Nr. 3 153 011 370
BLZ 850 503 00
Ostsächsische Sparkasse
Dresden

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinie 11
(Waldschlösschen)
Busline 64 (Landesdirektion)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude.

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
3. Die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes (SiGe-Plan) bereits in der Planungsphase. Dieser Plan muss die auf die betreffende Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen und besondere Maßnahmen für besonders gefährliche Arbeiten nach Anlage II der BaustellV enthalten. Aktuelles Informationsmaterial steht auf der Internetseite http://www.arbeitsschutz-sachsen.de zur Verfügung. Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Sebastian U. Müller Referent	Siehe vorherige Seite.	

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
2.6 Michael Steglich Mittelstraße 11 01833 Dürrröhrsdorf- Dittersbach Dürrröhrsdorf, 28. 11. 2016 76 Gemeinde Dürrröhrsdorf- Dittersbach Hauptstraße 122 01833 Dürrröhrsdorf- Dittersbach EINGEGANGEN 1978 29. NOV. 2016 **1. Entwurf zur 2. Änderung Bebauungsplan „Am Bahnhof"** **Stellungnahme** Sehr geehrte Damen und Herren, zur öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" nehme ich wie folgt Stellung: **Punkt 4.4.2** Für die Ableitung des Regenwassers der nach Süden geneigten Flächen ist die Zuführung dieses Wassers durch einen vorhandenen teilweise verrohrten, teilweise offenen Graben in Richtung Ortsmitte zum Stürza-Bach geplant. Wir weisen darauf hin, das dieser Graben sich in einem baulich schlechten Zustand befindet. Er dient der Erfassung der dainierten und daran angebundenen landwirtschaftlichen Flächen. Bei einer zusätzlichen Zuführung von Regenwasser aus dem Gebiet „Am Bahnhof" ist eine Zerstörung der baulichen Anlagen, ein Rückstau der Drainagen und eine teilweise Vernässung der angrenzenden Flächen zu befürchten. Bitte beachten Sie diesen Hinweis. Mit freundlichem Gruß	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan erfolgte bisher nur die Darstellung der bereits realisierten Niederschlagswasserableitung für die Flurstücke Nr. 196/16 und 196/17. Um weitere Einleitmengen zu umgehen bzw. gering zu halten wurde für die vorhandenen Baufelder 1.1 bis 1.5 die Schaffung von Rückhalteeinrichtungen in den Textlichen Festsetzungen Ziffer 2.5 wie folgt vorgeschrieben: *Darüber hinaus sind in den Baufeldern 1.1 bis 1.5 für zusätzliche Versiegelungen entsprechende Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser vorzusehen. Der Standort ist in Abhängigkeit von den Baugrundverhältnissen im Geltungsbereich unter Beachtung der hydraulischen Verhältnisse frei wählbar.* Darüber hinaus wird durch die Gemeinde die Überarbeitung des hydraulischen Nachweises veranlasst und eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Dabei ist der Eigentümer der Drainageleitungen am Verfahren zu beteiligen.	Den Anregungen wird entsprochen.

Lfd. Nr. - Stellungnahme der Behörde / des Bürgers	Abwägungsvorschlag	Beschluss-Vorschlag
2.7		

Agrargenossenschaft
„Wesenitztal" Dürrröhrsdorf eG
Porschendorfer Straße 8, 01833 Dürrröhrsdorf
Tel: 035026/9840
Fax: 035026/98419
info@ag-wesenitztal.de

EINGE... 29. NOV. 2016

77

Gemeinde Dürrröhrsdorf- Dittersbach
Hauptstraße 122

01833 Dürrröhrsdorf- Dittersbach

29. 11. 2016

1. Entwurf zur 2. Änderung Bebauungsplan „Am Bahnhof"
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" nehmen wir wie folgt Stellung:

Punkt 4.4.2

Für die Ableitung des Regenwassers der nach Süden geneigten Flächen ist die Zuführung dieses Wassers durch einen vorhandenen teilweise verrohrten, teilweise offenen Graben in Richtung Ortsmitte zum Stürza-Bach geplant. Wir weisen darauf hin, das dieser Graben sich in einem baulich schlechten Zustand befindet. Er dient der Erfassung der dainierten und daran angebundenen landwirtschaftlichen Flächen. Bei einer zusätzlichen Zuführung von Regenwasser aus dem Gebiet „Am Bahnhof" ist eine Zerstörung der baulichen Anlagen, ein Rückstau der Drainagen und eine teilweise Vernässung der angrenzenden Flächen zu befürchten.

Bitte beachten Sie unseren Hinweis.

Mit freundlichem Gruß

Kahnt

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.
Im Bebauungsplan erfolgte bisher nur die Darstellung der bereits realisierten Niederschlagswasserableitung für die Flurstücke Nr. 196/16 und 196/17.

Um weitere Einleitmengen zu umgehen bzw. gering zu halten wurde für die vorhandenen Baufelder 1.1 bis 1.5 die Schaffung von Rückhalteeinrichtungen in den Textlichen Festsetzungen Ziffer 2.5 wie folgt vorgeschrieben:

Darüber hinaus sind in den Baufeldern 1.1 bis 1.5 für zusätzliche Versiegelungen entsprechende Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser vorzusehen. Der Standort ist in Abhängigkeit von den Baugrundverhältnissen im Geltungsbereich unter Beachtung der hydraulischen Verhältnisse frei wählbar.

Darüber hinaus wird durch die Gemeinde die Überarbeitung des hydraulischen Nachweises veranlasst und eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.
Dabei ist die Genossenschaft als Eigentümer der Drainageleitungen am Verfahren zu beteiligen.

Den Anregungen wird entsprochen.

3. BESCHLUSS

3.1 Die Abwägungen gemäß Ziffer 2.1 bis 2.7 werden bestätigt.

3.2 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" im Ortsteil Dürrröhrsdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 18.04.2016, geändert am 22.09.2016 mit redaktionellen Änderungen vom 05.01.2017, wird als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) vom 18.04.2016, geändert am 22.09.2016 mit redaktionellen Änderungen vom 05.01.2017 wird gebilligt.

3.3 Der Bebauungsplan wurde aus der am 15.12.2016 beschlossenen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach entwickelt.
Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung beim Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge anzuzeigen. / bzw. zur Genehmigung einzureichen.

4. ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gemeinderates: ; davon anwesend:

	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
zu Punkt 2.1.1	.....;	.....;	.....
zu Punkt 2.1.2	.....;	.....;	.....
zu Punkt 2.1.3	.....;	.....;	.....
zu Punkt 2.2	.....;	.....;	.....
zu Punkt 2.3	.....;	.....;	.....
zu Punkt 2.4	.....;	.....;	.....
zu Punkt 2.5	.....;	.....;	.....
zu Punkt 2.6	.....;	.....;	.....
zu Punkt 2.7	.....;	.....;	.....

Bemerkungen:
Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung waren..... Mitglieder des Gemeinderates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Timmermann
Bürgermeister

GEMEINDE DÜRRRÖHRSDORF-DITTERSBACH

- OT DÜRRRÖHRSDORF -

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

„AM BAHNHOF“ - TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG

PROJEKT: 1604

VOM 18.04.2016, GEÄNDERT AM *22.09.2016*
MIT REDAKTIONELLEN ERGÄNZUNGEN VOM 05.01.2017

xxx- Änderungen gegenüber der 1. Änderung vom 14.10.2009
xxx- Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der 2. Änderung vom 18.04.2016
xxx- Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf der 2. Änderung vom 22.09.2016

KOMMUNALPLAN INGENIEURBÜRO EHRT NEUSTADT- Tel. 03596 / 58 630

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 4
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 4
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 5
1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 5
1.4 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN 5
1.5 VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN 5
1.6 FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG 6
1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN 6
1.8 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN 6
1.8.1 PFLANZGEBOT 1 6
1.8.2 PFLANZGEBOT 2 - BIOTOP-VERNETZUNGSSTREIFEN 7
1.8.3 PFLANZGEBOT 3 - GRUNDSTÜCKSBEPFLANZUNG 7
1.8.4 ERHALTUNG VON BÄUMEN 7
1.8.5 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN 7
1.8.6 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN 7
1.9 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 8
1.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE 8
1.11 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR WALD 8
1.12 FLÄCHEN DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SIND 8
1.13 FLÄCHEN MIT SCHALLSCHUTZFESTSETZUNGEN 8

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 10
2.1 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 10
2.2 STELLPLÄTZE 10
2.3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG 10
2.4 WERBEANLAGEN 10
2.5 ANLAGEN FÜR ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER 10
2.6 WALDABSTAND 10

3. HINWEISE 12
3.1. BODENSCHUTZ 12
3.1.1 ERDAUSHUB 12
3.1.2 MUTTERBODEN 12
3.2. MELDEPFLICHT 12
3.2.1 BODENBELASTUNGEN 12
3.2.2 BODENFUNDE 13

ANLAGEN:
1 PFLANZLISTE

RECHTSGRUNDLAGEN

1. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)*

2. *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)*

3. *Sächsische Bauordnung (SächsBO) geändert zuletzt geändert durch Artikel 2 des das Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670), der Fassung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. 2016 Nr. 6, S. 186 Fsn-Nr.: 421-1/3*

4. *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)*

5. *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)*

6. *Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)*

7. *Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert*

8. *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S 1972)*

9. *Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234)*

SCHRIFTLICHE FESTSETZUGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) des Bebauungsplanes vom *05.01.2017, im Maßstab 1 : 2.000 sind folgende schriftliche Festsetzungen maßgebend.*

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) entsprechend dem Planeintrag wird die Baufläche festgesetzt als
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1, Abs. 4 BauNVO
Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke.

Für den Bereich GEe eingeschränktes Gewerbegebiet wurde eine geringer zulässige Gebäudehöhe gewählt.
Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes werden Gesamtschallleistungspegel festgelegt, die Zulässigkeit der Betriebe ist nachzuweisen.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1, Abs. 4 BauNVO
Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und soziale Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baugrenzen und die maximale überbaubare Grundfläche gem. § 23 BauNVO bestimmt.

GH Gebäudehöhe (max. GH) gem. § 18 BauNVO als Höchstwert
Die max. Gebäudehöhe wird gemessen vom Erdgeschoßfußboden bis zur Firsthöhe bzw. zur Oberkante des Gebäudes in Metern.

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO als Höchstwert

GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO als Höchstwert

Einzelheiten siehe Planeintragung im Nutzungsschema.

Für turmartige Bauwerke bis zu einem Durchmesser von 4 m bzw. einer Grundfläche von bis zu 180 m² ist eine Überschreitung der Höhe von maximal 5 m zulässig.
Dies gilt auf 10 v. H. der überbaubaren Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenzen).

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(siehe Eintragungen im Plan)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO).
Nebenanlagen gem. § 14, Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig.

1.4 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB) siehe Eintragungen im Plan

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als forstwirtschaftlicher Sicherheitsabstand von der Bebauung freizuhalten.
Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Gehweg, Verkehrsfläche und Bankett enthalten. Verkehrsgrünflächen (V) sind als gesonderte Flächen ausgewiesen.
Innerhalb dieser Verkehrsgrünflächen sind Zuwegungen und Zufahrten so anzuordnen, dass sie den Anforderungen nach EAHV 93 (Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen) entsprechen.

Verkehrsgrünflächen können pro Nutzungseinheit jeweils an 2 Stellen in einer Breite von je 8 Metern durch Grundstückseinfahrten befestigt werden.
Für die Flächen 4.1 und 4.2 werden aufgrund der Grundstückslänge 3 Grundstückseinfahrten gemäß Darstellung in der Planzeichnung zugelassen.

Die Breite der Grundstückseinfahrten ist mit Ausnahme der mittleren Einfahrt auf 12 m begrenzt, die mittlere Einfahrt wird auf 24 m festgeschrieben.
Auf den Gewerbegrundstücken sind mit dem Bauantrag bzw. der Bauanzeige Wendemöglichkeiten für die jeweiligen Fahrzeugarten nachzuweisen.

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Ausfahrten sind Sichtfelder nach der Richtlinien zur Anlage von Knotenpunkten (RAS – K) gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB freizuhalten.
Sie sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken Einfriedungen und *Stapel* dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn*oberkante* nicht überschreiten.

1.6 FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und 14 BauGB) - *entfällt*

1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9, Abs.1, Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind im öffentlichen bzw. rechtlich gesicherten Raum anzuordnen. Dargestellt sind:
Hauptversorgungsleitung Elektro - Mittelspannungskabel
Hauptversorgungsleitung Gas – Ferngasleitung (FGL) der *ONTRAS Gastransport GmbH.*
Hauptentsorgungsleitung Regenwasser
Nutzungsart und Dimension entsprechend Planeinschrieb.
Soweit Anlagen und Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung außerhalb öffentlicher Flächen liegen und an den Wasser- und Abwasserverband übergeben werden sollen, müssen diese kostenfrei dinglich gesichert sein.

1.8 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB

1.8.1 PFLANZGEBOT 1

Entlang der Straßen sind *in Abhängigkeit von Leitungsrechten* straßenbegleitende Laubbaumreihen gemäß Planeintrag zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
Gemäß Planeintrag sind die straßenbegleitenden Bäume entlang den Straßen mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m, unter Beachtung vorhandener Leuchtenstandorte *und Grundstückszufahrten*, zu pflanzen. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubgehölze entsprechend Pflanzliste Anlage 1 zu verwenden.

Als Richtqualität für die Pflanzware im Straßenraum gilt: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Mindeststammumfang 10 – 12 cm. Die Bäume sind mit jeweils 2 Baumpfählen zu verankern und gegen Verbiss zu schützen.

1.8.2 PFLANZGEBOT 2 - BIOTOP-VERNETZUNGSSTREIFEN

Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen sind zwischen Gewerbefläche und Grundstücksgrenze jeweils 5 m breite Biotopvernetzungsstreifen anzulegen.
Diese sind als lockere Bepflanzung mit Büschen und Laubbäumen (Artenwahl gemäß Pflanzliste Anlage 1); pro 100 laufende Meter Grundstücksgrenze mindestens:

- 5 Laubbäume (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Mindeststammumfang 10 – 12 cm)
- 10 Großsträucher (Heister, einmal verpflanzt, 100 - 150 cm hoch) und
- 20 Sträucher (einmal verpflanzt, 70 - 90 cm hoch) zu versehen.

Durchführung einer einmaligen jährlichen Pflege zur Funktionserhaltung.

1.8.3 PFLANZGEBOT 3 - GRUNDSTÜCKSBEPFLANZUNG

(ohne Planeintrag)
Für die einzelnen Bebauungsflächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt, welches sich auf die Flächen bezieht, die innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen, aber nicht bebaut werden dürfen. Je 100 m² unbebaubarer Grundstücksfläche sind jeweils ein 1 Stück hochstämmiger, einheimischer standortgerechter Baum und drei 3 Stück einheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
Die Bepflanzung soll in Gruppen von 2 - 3 Bäumen zusammengefasst und an den für den Betriebsablauf geeigneten Stellen angeordnet werden.

1.8.4 ERHALTUNG VON BÄUMEN

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten.
Sollte aus dringenden Gründen eine Entfernung erforderlich sein, wird eine Ersatzpflanzung eines Laubbaumes vorgeschrieben.

1.8.5 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Begrünte Stellflächen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grundstücken mit 8 und mehr Einstellplätzen je angefangene 6 Einstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten
Es ist sicherzustellen, dass von den Verkehrsflächen keine Schadstoffe mit dem Oberflächenwasser in die angrenzenden unversiegelten Flächen gelangen. Wo dies keine Gefahr darstellt, sind Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Zulässig sind Pflastersteine mit Rasenfugen oder Rasengitterbeläge.

1.8.6 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN

Alle Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.
Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß der in Anlage 1 abgedruckten Artenliste zulässig. Auch für weitergehende Anpflanzungen wird die Verwendung von Pflanzen der Pflanzliste (Anlage 1) empfohlen.

1.9 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9, Abs. 1 BauGB
entfällt

1.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan
folgende Rechte werden festgelegt.

GFLR 1 Zur rechtlichen Sicherung der Regenwasserableitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach und des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz" eingeordnet.

GFLR 2 Zur rechtlichen Sicherung der Versorgungsleitungen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger, der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach sowie der Leitungseigentümer (siehe Planeintrag) festgelegt.

1.11 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR WALD

§ 9, Abs. 1, Nr. 18 BauGB - siehe Planeintrag
Darstellung des Ufergehölzes am *Stürzaer Bach* bzw. Ziegeleigraben.

1.12 FLÄCHEN DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SIND

(§ 9 Abs. 5 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan
Nachrichtlich Übernahme der Altlastenfläche Halle mit Öllager aus der Sächsischen Altlastenkartei SALKA.

1.13 FLÄCHEN MIT SCHALLSCHUTZFESTSETZUNGEN

Für das Gebiet des Bebauungsplanes werden für die Bauflächen Gesamtschallleistungspegel festgelegt, entsprechend der Lage und der Grundstücksgröße ist dieser flächenbezogen umzurechnen und mit der Baugenehmigung */ Bauanzeige* nachzuweisen. Der flächenbezogene Schallleistungspegel gilt ebenfalls als Festsetzung.

Zur Wahrung Nachbarschaft schützender Rechte dürfen auf den einzelnen Baufeldern nachfolgende Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Zur Wahrung Nachbarschaft schützender Rechte dürfen auf den einzelnen Baufeldern nachfolgende Emissionskontingente nicht überschritten werden:

Gewerbefläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
	Tag	Nacht
Fläche 1.1	49	34
Fläche 1.2	61	46
Fläche 1.3	63	48
Fläche 1.4	71	56
Fläche 1.5	50	35
Fläche 2	77	62
Fläche 3	86	71
Fläche 4.1	65	50
Fläche 4.2	70	55

Tabelle 5: Emissionskontingente
Die berechneten Werte wurden auf ganzzahlige dB-Werte abgerundet.
L_{EK} Wert des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung, der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wurde

Auszug aus Schallschutzgutachten ABD 42189- 1 / 16 vom 16.09.2016

Für den Nachweis der Einhaltung dieser Forderungswerte ist jeder Gewerbetreibende im Rahmen des baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. der Bauanzeige einzeln verantwortlich.

Gleichzeitig muss von jedem Gewerbetreibenden sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für ein Gewerbegebiet entsprechend TA Lärm („TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm,“ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (GMBl Nr. 26/1998), 1998.) von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) auf den benachbarten Flächen nicht überschritten werden.

Verschiebungen der einzuhaltenden Werte auf den einzelnen Flächen untereinander sind möglich, bedürfen jedoch einer gesonderten Betrachtung.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht befestigten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.2 STELLPLÄTZE

Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe nachzuweisen. Es gilt die Sächsische Bauordnung und die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Parkplätze und nicht befahrbare Wege im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit einer wasserdurchlässigen Decke oder Öko-Pflaster befestigt werden.

2.3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.
Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.
Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen

2.4 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an der Fassade nur bis zur Traufhöhe erlaubt.
Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.
Beleuchtungen und Werbeeinrichtungen bis zu einem Abstand von 100 m zu den Eisenbahngleisen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechselung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen wird.

2.5 ANLAGEN FÜR ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 41 SächsBO)
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Durch konstruktive Gestaltung und Gefälleverhältnisse ist zu gewährleisten, dass das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangt.
Darüber hinaus sind in den Baufeldern 1.2 bis 1.5 für zusätzliche Versiegelungen entsprechende Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser vorzusehen. Der Standort ist in Abhängigkeit von den Baugrundverhältnissen im Geltungsbereich unter Beachtung der hydraulischen Verhältnisse frei wählbar.

2.6 WALDABSTAND

Im Bereich von 30 m zur Waldkante gilt folgende Festlegung:

Bei Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstandes von 30 m zwischen Waldaußenkante und Gebäudekante sind folgende Forderungen zu erfüllen:

Die Gebäude, insbesondere deren Dachkonstruktionen, sind statisch so auszubilden, dass durch umstürzende Bäume und / oder Astabwurf keine Gefahr für Leib und Leben der Beschäftigten auftritt und Beschädigungen von Sachwerten weitestgehend vermieden werden. Die entsprechenden bautechnischen Unterlagen sind der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungs- *bzw. -anzeige*verfahren vorzulegen.

Die Waldflächen sind so zu pflegen, dass durch deren Bestockung keine Gefahr für Gebäude und Beschäftigte der benachbarten Bebauung ausgeht. Die dafür notwendigen Mehraufwendungen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht übernimmt der jeweilige Eigentümer der Bebauung.

Fachliche Begleitung von Bewirtschaftungsmaßnahmen kann durch die zuständige Forstbehörde erfolgen.

3. HINWEISE

3.1. BODENSCHUTZ

3.1.1 ERDAUSHUB

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich im Plangebiet wieder zu verwenden. Nicht vor Ort wiederverwendbarer Bodenaushub ist nachweislich zu entsorgen.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

3.1.2 MUTTERBODEN

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.
Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.
Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das nötige Mindestmaß beschränken.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915, Blatt 3, bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3.2. MELDEPFLICHT

3.2.1 BODENBELASTUNGEN

(1) 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 zuständigen Umweltamt zu melden.

(2) Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltschutzbehörde (Umweltamt des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

3.2.2 BODENFUNDE

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 Abs. 1 ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

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

3.2.3 GEOLOGISCHE DATEN

Gemäß § 11 Sächsischem Abfall- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 sowie Sächsischem Amtsblattes Nr. 48 vom 29. November 2001 (Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22. Oktober 2001) sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.
Seit dem 01.08.2009 ist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zuständig.

Timmermann
Bürgermeister

Anlage 1: Pflanzliste

PFLANZENLISTE ANLAGE 1

A BÄUME FÜR DEN STRAßENRAUM

EINZELBÄUME

Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche

B PFLANZEN FÜR DIE RANDBEPFLANZUNG MIT FELDGEHÖLZEN

BÄUME

Juglans regia	Walnuß
Malus in Arten und Sorten	Zierapfel
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Weißbirke
Populus tremula	Espe
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serotina	Spätblühende Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Eberesche

GROßSTRÄUCHER

Amelanchier- Arten	Felsenbirne	Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus padus	Trauben- Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix caprea	Sal- Weide
Corylus avellana	Strauchhasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Mespilus germanica	Deutsche Mispel	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

MITTELGROßE STRÄUCHER

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	Rosa- Arten	Wildrosen
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Philadelphus- Arten	Pfeifenstrauch	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Pyracantha- Arten	Feuerdorn		

C PFLANZEN INNERHALB DER BEBAUUNGSFLÄCHEN

BÄUME

Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

STRÄUCHER

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

PFLANZEN FÜR SCHNITTHECKEN

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere

D PFLANZEN FÜR DIE BACHRENATURIERUNG

BÄUME

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix fragilis	Bruchweide
Populus nigra	Schwarzpappel

STRÄUCHER

Salic cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide

GEMEINDE DÜRRRÖHRSDORF-DITTERSBACH
- OT DÜRRRÖHRSDORF -

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

„AM BAHNHOF“ - TEIL C

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

SATZUNG

PROJEKT: 1604

VOM 18.04.2016, GEÄNDERT AM *22.09.2016*
MIT REDAKTIONELLEN ERGÄNZUNGEN VOM 05.01.2017

xxx- Änderungen gegenüber der 1. Änderung vom 14.10.2009
xxx- Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der 2. Änderung vom 18.04.2016
xxx- Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf der 2. Änderung vom 22.09.2016

KOMMUNALPLAN INGENIEURBÜRO EHRT NEUSTADT- TEL. 03596 / 58 630

INHALTSVERZEICHNIS

1. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 3
2. LAGE / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 4
3. RAUMORDNUNG UND VORBEREITENDE BAULEITPANUNG 4
4. PLANUNG 6

4.1 ALLGEMEINE ANGABEN 6

4.2 SIEDLUNGSKONZEPT 8

4.3 VERKEHR 10
5. UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNG 15

5.1 EINLEITUNG 15
5.1.1 VORHABEN 15
5.2 RECHTSGRUNDLAGEN 15
5.2.1 GESETZE / VERORDNUNGEN / SATZUNGEN 15

5.3 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN UND BESTANDSBEWERTUNG 16
5.3.1 LAGE UND NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG 16
5.3.2 TIER- UND PFLANZENWELT / BIOTOPTYPEN 16
5.3.3 BODEN / GEOLOGIE 16
5.3.4 WASSER / HYDROLOGIE 17
5.3.5 KLIMA 17
5.3.6 SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSNUTZUNG 17

5.4 ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATUR UND LANDSCHAFT 18
5.4.1 TIER- UND PFLANZENWELT / BIOTOPTYPEN 18
5.4.2 BODEN / GEOLOGIE 19
5.4.3 WASSER / HYDROLOGIE 19
5.4.4 KLIMA 20
5.4.5 SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSNUTZUNG 20
5.4.6 ZUSAMMENFASSUNG 20

5.5 GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN 21
5.5.1 PFLANZGEBOT (SIEHE ANHANG 1 FÜR PFLANZENLISTE) 21
5.5.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND BAUMGRUPPEN 22
5 5.3 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN 22
5.5.4 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN 23
6. STATISTIK - FLÄCHENBILANZ 23
7. VERFAHRENSVERMERK DER B-PLANÄNDERUNG 24

Anlagen:

1 Übersichtsplan
2 Schallschutzgutachten ABD 42189-1 / 16 vom 16.09.2016

1. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof" in Dürrröhrsdorf wurde 1997 erarbeitet. Die 1. Änderung, der Bebauungsplan „Am Bahnhof" im Ortsteil Dürrröhrsdorf, wurde am 15.10.2009 vom Gemeinderat der Gemeinde Dürrröhrsdorf–Dittersbach beschlossen. Die Genehmigung erfolgte mit Bescheid des ehemaligen Regierungspräsidiums Dresden vom 14.12.2009, Az.: 351/621.4-100.020-01.1 und wurde durch Veröffentlichung im Wesenitztaler Landboten Nr. 2 vom 19.02.2010 in Kraft gesetzt.

Seit Bestehen des Bebauungsplanes 1997 bemüht sich die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach um eine Besiedlung des Gebietes. Bisher sind alle Bemühungen gescheitert, da für einige Grundstücke seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht, bzw. die Flächen dadurch nicht erreichbar sind.
Die Rücknahme der Gewerbeausweisung betrifft Teile der Flurstück Nr. 178, 178e, 194, 194c, 195/1 und 196/1.
Enteignungstatbestände möchte die Gemeinde nicht anwenden, da im Gemeindegebiet andere Flächen für eine Gewerbeansiedlung nutzbar gemacht werden können. Mit der Teilaufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu Gunsten der Landwirtschafsflächen wird das Gewerbegebiet auf ein realisierbares Areal zurückgeführt. Parallel wird für Teile des Flurstückes Nr. 175/1, das Flurstück Nr. 175/2 und 178e eine Umwidmung zur Mischnutzung vorgeschlagen.

Im südlichen Bereich, im Gelände der Dürrröhrsdorfer Fleisch- und Wurstwaren GmbH sind zur Sicherung der qualitativ hochwertigen Produktion weitere Umbaumaßnahmen vorgesehen, die größere Gebäudehöhen und veränderte Zufahrten von der Kreisstraße bedingen. Darüber hinaus wird eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen in westliche Richtung gewünscht.
All diese Änderungen sollen in der 2. B-Planänderung gebündelt werden.

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof" Dürrröhrsdorf soll in Folgendem geändert werden:

- *Für Teile der Flurstücke Nr. 178, 194, 194c, 195/1 und 196/1 soll die Gebietsausweisung von Gewerbe in Fläche für Landwirtschaft geändert werden.*
  Im Bereich von Teilen des Flurstückes Nr. 179/8 ist die Ausweisung der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen ebenfalls zu Gunsten der Flächen für Landwirtschaft zu ändern, da die Erschließungsstraße nicht benötigt wird.
  Für die Flurstücke Nr. 175/1 und 175/2 im nördlichen Bereich wird eine Mischgebietsausweisung empfohlen. Ebenso wird das Flurstück Nr. 178e von ehemals Grün- bzw. Gewerbefläche als Mischgebiet ausgewiesen.
- *Anpassung der Überbaubarkeit der Flurstück Nr. 179/8 und 179/9 (Solaranlage)*
- *Das Gebiet südlich der Kreisstraße K 8715 ist für die Produktionserweiterung der Dürrröhrsdorfer Fleisch- und Wurstwaren GmbH städtebaulich fortzuschreiben.*

- *Nördlich der Kreisstraße ist die Geometrie der Erschließungsstraße (Flurstück Nr. 196/12 und 196/13) dem Bestand anzupassen.*

Damit verbunden ist die Betrachtung der Eingriffs-und Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Eingriffe in Natur und Landschaft neu zu regeln.

2. LAGE / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Bebauungsplanänderung umfasst große Teile des Bebauungsplangebietes „Am Bahnhof".

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Veränderungen am Geltungsbereich vorgenommen, durch Grundstücksteilungen haben sich lediglich Flurstücksnummern geändert.
Im Geltungsbereich befinden sich:
175/2, 175/6, 175/9, 175/10, 175a, 178e, 179/9, 179/10, 194c, 196/9, 196/10, 196/12, 196/13, 196/16, 196/17, 197/7, 197/5, 197/3, 197/6, 198/14, 233/4, 233/10, 233/11, 233/12, 233/13, 233/14 und 233/15 ganz, sowie die Flurstücke 175/1, 178, 179/8, 194, 195/1, 196/1, 228/15, 196/2, 198/24, 198/16, 198/13, 233/3, 196/14, 196/7, 197/4, 232 und 233/6.

Der Räumliche Geltungsbereich des Planes, beträgt ca. 14,1 ha.

3. RAUMORDNUNG UND VORBEREITENDE BAULEITPANUNG

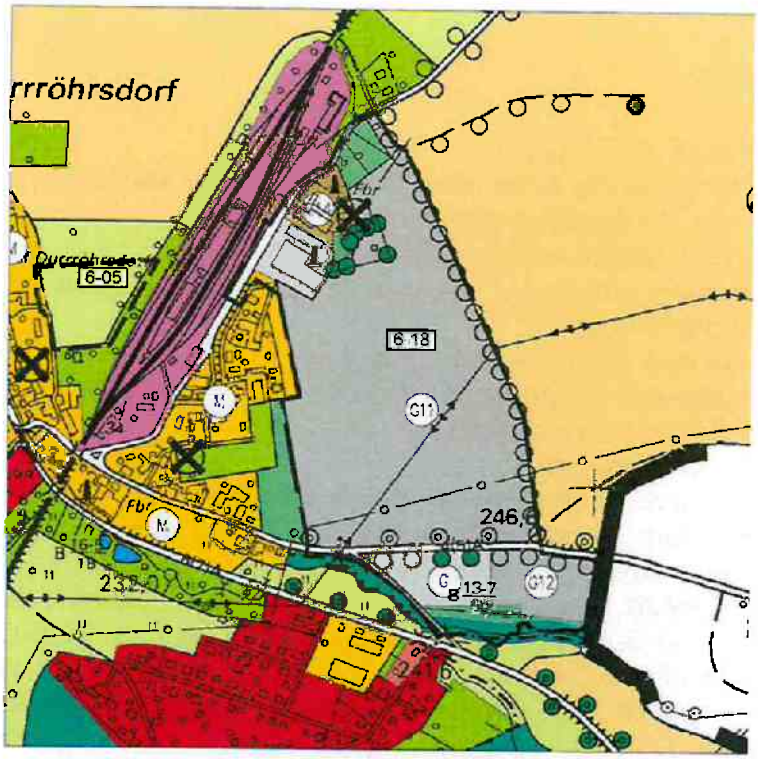
3.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Aussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen vom 14.08.2013:
- *ländlicher Raum ohne zentralörtliche Bedeutung*
- *dem Mittelzentrum Pirna zugeordnet*
- *grenznahes Gebiet*
- *in der Landschaftsgliederung Westlausitzer Hügel- und Bergland gelegen*

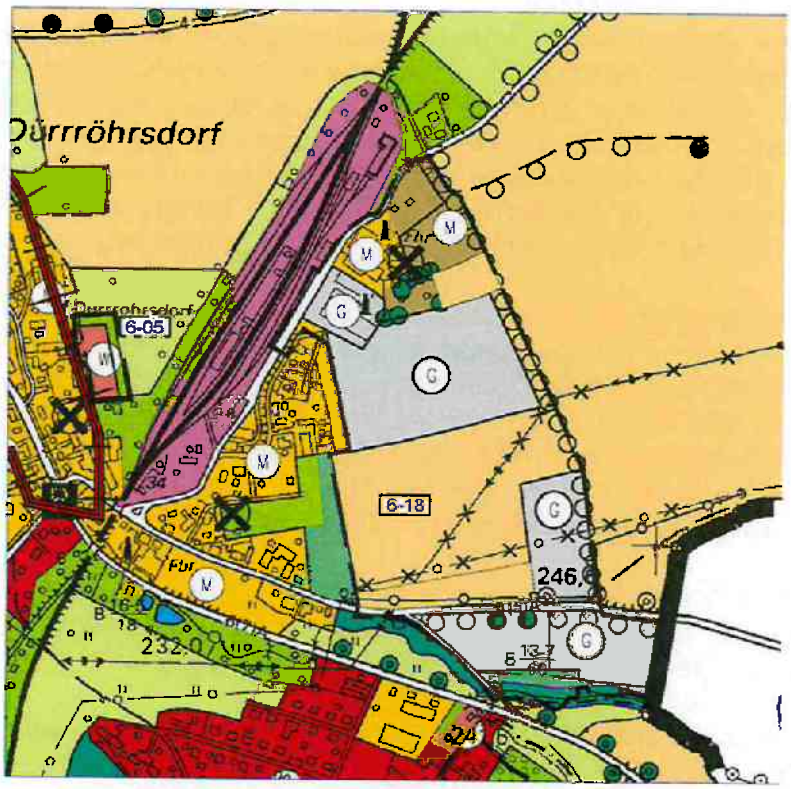
Aussagen des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge von 2009:
- *ländlicher Raum (dem Landesentwicklungsplan entnommen)*

3.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan befindet sich ebenfalls in der Überarbeitung. Zurzeit wird die 6. Änderung durchgeführt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 5. Änderung Stand 11.05.2010



Planung 6. Änderung Stand 22.09.2016

4. PLANUNG

4.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Mit der Planänderung sollen die Flächen, die einer Bebauung nicht zur Verfügung stehen, der Landwirtschaft zugeführt werden.
Im nördlichen Bereich werden ehemals als Gewerbeflächen geplante Gebiete als Mischgebiet umgeplant. Sie passen sich damit besser dem Bestand an der Bahnhofstraße an.
Für den Bereich der Gewerbefläche, auf der sich die Solaranlagen befinden, wird die zulässige Gebäudehöhe reduziert.
Nicht als Verkehrsfläche benötigte Bereiche werden ebenfalle als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.
Ergänzend werden die Flächen des ehemaligen Lagerplatzes eines Baubetriebes auf dem Flurstück Nr. 175/2 als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Flächen sind durch die Vornutzung stark beeinträchtigt. Es befinden sich noch eine ganze Reihe von Betonteilen auf dem Grundstück, die teilweise von Moos und Brennnesseln überdeckt sind. Kleinere Gehölze haben sich angesiedelt. Hier ist eine Beräumung dringend geboten. Mit der Ausweisung als Mischbaufläche soll dem Eigentümer die wirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden. Das schließt nicht aus, dass wie im ursprünglichen Plan vorgesehen, hier eine Regenrückhaltung mit untergebracht werden kann. Aufgrund der Reduzierung der versiegelbaren Fläche erfolgt dies jedoch in einem wesentlich geringeren Maße.
Mit dem Entwurf zur 2. Änderung soll aufgrund des Antrages des Eigentümers auch das Flurstück Nr. 178e in die Mischgebietsausweisung einbezogen werden. Die in dem Ursprungs-Bebauungsplan enthaltene Grünfläche mit zu erhaltenden Gehölzen ist in der Natur derzeit nicht gegeben. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Nadelgehölze und 3 Birken. Die vorhandenen Gebäude mit Gartenhausnutzung ragen bereits jetzt in die Grünfläche rein. Diese wohnähnliche Nutzung soll weiter geführt bzw. erhalten werden.

Mit dem Wegfall der durchgehenden Verkehrsflächen sich die Leitungsrechte zur Ableitung von Niederschlagswasser in Richtung Norden zu sichern.
Beibehalten werden die Leitungsrechte für die Ferngasleitung FGL 05 der Verbundnetz Gas AG, die 20-KV-Elektrotrasse sowie die Regelungen für das Niederschlagswasser in Richtung Ziegeleigraben / Stürzaer Bach.
Weiterhin werden die aktuellen Flurstücksgrenzen übernommen und die Flächenzuweisung dem tatsächlichen Bestand angepasst.

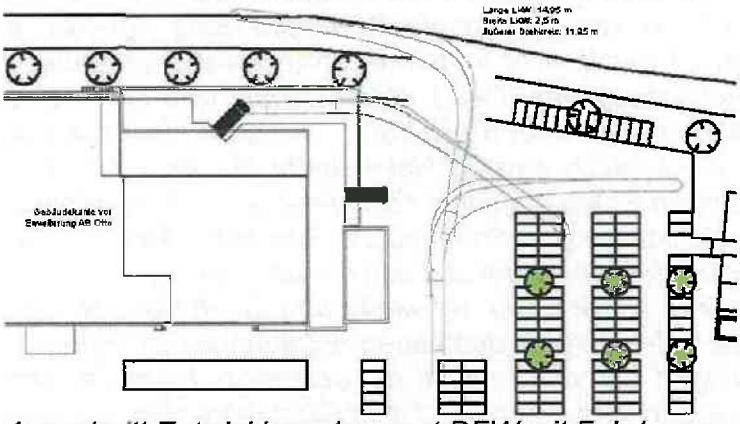
Für die Flächen südlich der Kreisstraße wird zur Optimierung der Gewerbeflächen der Dürrröhrsdorfer Fleisch- und Wurstwaren GmbH eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im zentralen Bereich von 10,0 m auf 14,0 m vorgenommen.
Im westlichen Bereich, entlang der Straße am Kehlloch, wird an der bisher gültigen maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgehalten. Ein Teil der Produktionsanlagen soll um eine weitere Etage ergänzt werden. Weiterhin sind Aufbauten für turmartige Bauwerksteile, wie Kühltechnik, Schachtbauwerk für Kistenwäsche, Verbindungsgänge, Silos u.a. auf 10 % der bebaubaren Fläche zugelassen um technologisch bedingte Anlagen unterzubringen.

Mit den Veränderungen sollen die Produktionsanlagen optimaler zueinander angeordnet und Abläufe vereinfacht werden. Eine signifikante Erhöhung der Produktion ist damit nicht verbunden. Die Umstrukturierung ist in mehreren Abschnitten vorgesehen. Der 1. Bauabschnitt wird sich auf einen Anbau an das Gebäude nördlich der Kreisstraße, im Baufeld 2 beschränken.
Ein weiterer Abschnitt wird auf Helmsdorfer Flur erfolgen. Hier wird zurzeit an einem weiteren Bebauungsplan (Ziegeleistraße III) gearbeitet. In diesem Bereich soll die vorhandene Scheune zur Betriebsverkaufseinrichtung mit einem Teil Schauproduktion umgenutzt und erweitert werden.
Die Parkplätze werden von der westlichen Zufahrt auf den östlichen Teil des Betriebsgeländes, bzw. in den neuen Bebauungsplan verlegt.
Damit verlagert sich der Verkehr, der derzeit zur Einkaufsstätte (westliche Zufahrt - 1) geführt wird um ca. 250 m in Richtung Osten.
Die vorhandenen Stellflächen entfallen mit dem 3. Bauabschnitt. Dann sollen Teilbereiche aus der Küchenhalle nach Süden verlagert und an die Produktionshalle westlich angebaut werden. An dieser Zufahrt verbleiben lediglich 3 x täglich Anfahrten mit Kleintransporter und ein kleiner Kundenparkplatz (mit ca. 3 Stellplätzen). Damit tritt eine wesentliche Verringerung des Fahrverkehrs in diesem Bereich ein. Die Bauwerksgestaltung ist so vorzunehmen, dass Liefer- und Kundenfahrzeuge problemlos die Einrichtungen andienen und auf dem Betriebsgelände wenden können.
Mit einer eventuellen Verschiebung der Zufahrt ist die Wendemöglichkeit der Straßenbaubehörde im Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge nachzuweisen.

Die Zufahrt II, die Hauptzufahrt für Warentransporte passieren zurzeit 3 x täglich LKW mit 40 Tonnen Traglast, sowie 5 x täglich LKW 7,5 t – 11,9 t, 15 x täglich Fahrzeuge 3,5 t sowie 10 PKW, jeweils außer sonntags.
Die Zufahrt II besitzt zurzeit eine Breite von 24 m, an der auch festgehalten werden soll. Mit der Erweiterung des Produktionsgebäudes ist auch hier eine Verschiebung – in östliche Richtung – vorgesehen. An der Ausfahrtbreite sind keine Veränderungen erforderlich.

Über die Zufahrt III (Betriebsparkplatz) werden ca. 100 Stellflächen erreicht, die vorwiegend in der Frühschicht voll belegt sind, in der 2. Schicht reduziert sich die Belegung auf 20 % bis 30 %. Auch hier werden durch die Planänderung keine Erweiterungen erwartet.

Die vom Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Ref. Straßenbau und Verkehr geforderten Aussagen zu den Wenderadien im Maßstab 1. 250 können im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erbracht werden.
Hier handelt es sich um eine „Angebotsplanung“ mit Rahmenbedingungen, die mit der Bauanzeige bzw. bei genehmigungspflichtigen Anlagen im Bauantrag nachzuweisen sind.
Mit einer Prinzipskizze wird das Andienungsprinzip dargestellt, weiterführende Aussagen sind im Rahmen des Bauantrages bzw. der –anzeige durch den Investor nachzuweisen.



Ausschnitt Entwicklungskonzept DFW mit Fahrkurven

Der Verkehr mit PKW verlagert sich zukünftig in östliche Richtung, hier kann es neben der Verlagerung aus Zufahrt I (200 – 250 PKW) auch zu einer Erhöhung des PKW-Verkehrs und bis zu 100 Fahrzeugen saisonabhängig kommen. Dies ist aber nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof".

Mit der Erhöhung der zulässigen Bauwerkshöhe werden weitere Flächeninanspruchnahmen reduziert, die bebaubaren Bereiche besser ausgelastet.

Durch die Veränderung der Gewerbeflächen wurde eine Neubearbeitung des Schallschutzgutachtens und dessen Einarbeitung in die Planung erforderlich. Das Gutachten ist in die Planung eingeflossen, mit Stand vom 16.09.2016 neu bearbeitet und wird als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

Durch das Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge ergeht zum Thema Menschen mit Behinderung folgender Hinweis:
Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei Planungen berücksichtigt werden.

4.2 SIEDLUNGSKONZEPT

Beginnend am östlichen Ortsrand werden Gewerbeflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt.
Die Maßnahme dient zum einem dem Schutz der gewachsenen Ortslage mit einer gewerbeorientierten gemischten Nutzung und zum anderen erfolgt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe von *8,5* m ein harmonischer Übergang zu *den* Gewerbebauten, *die im nordöstlichen Bereich auch bis 8,50 m Höhe zulässig sind.*

Die verbleibenden Gewerbeflächen nördlich der Ziegeleistraße bleiben in ihren Festsetzungen bestehen und harmonieren mit den Bauwerken südlich der Ziegeleistraße.

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.
Die Überbaubarkeit wird durch die maximal zulässige Grund- bzw. Geschossflächenzahl, im Mischgebiet zusätzlich durch die Bauweise, geregelt.

Die *Ausweisung von MI an* der Bahnhofstraße *(Fläche 1.1) erfolgt* aufgrund der tatsächlichen Nutzung, dem Mix aus Wohnen und Gewerbe, *sie wird auch auf die geplante Fläche 1.5 übertragen.*
Gemäß Baunutzungsverordnung § 17 (2) ist eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.
Das Gebiet ist durch größere bauliche Objekte geprägt, es soll der Bestand entlang der Bahnhofstraße gesichert werden.

Die Flächen des ehemaligen Lagerplatzes eines Baubetriebes auf dem Flurstück Nr. 175/2 (1.5) werden somit als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Flächen sind durch die Vornutzung stark beeinträchtigt. Es befindet sich noch eine ganze Reihe von Betonteilen auf dem Grundstück, die teilweise von Moos und Brennnesseln überdeckt sind. Kleinere Gehölze haben sich angesiedelt. Hier ist eine Beräumung dringend geboten. Mit der Ausweisung als Mischbaufläche soll dem Eigentümer die wirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden. Das schließt nicht aus, dass wie im ursprünglichen Plan vorgesehen hier eine Regenrückhaltung mit untergebracht werden kann. Aufgrund der Reduzierung der versiegelbaren Fläche ist dies jedoch in einem wesentlich geringeren Maße erforderlich.
Mit dem Entwurf zur 2. Änderung soll aufgrund des Antrages des Eigentümers auch das Flurstück Nr. 178e in die Mischgebietsausweisung einbezogen werden. Die in dem Ursprungs-Bebauungsplan enthaltene Grünfläche mit zu erhaltenden Gehölzen ist in der Natur derzeit nicht gegeben. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Nadelgehölze und 3 Birken. Die vorhandenen Gebäude mit Gartenhausnutzung ragen bereits jetzt in die Grünfläche rein. Diese wohnähnliche Nutzung soll weitergeführt werden.

Im südlich der Kreisstraße K 8715 befindlichen Gebiet wurde eine höhere Grundstücksausnutzung durch Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen. Mit dieser Maßnahme wird für die Dürrröhrsdorfer Fleisch- und Wurstwaren GmbH eine höhere Flexibilität in der Grundstücksausnutzung und Betriebsorganisation erreicht.
Die vorhandenen Ausfahrten werden noch mal optimiert, aufgrund einer weiteren Bebauung im südwestlichen Bereich macht sich eine Verschiebung des Ausfahrtsbereiches um 12 m nach Westen erforderlich.

Für die südlich der Dürrröhrsdorfer Fleisch- und Wurstwaren GmbH befindlichen Gehölzflächen wird der nach Sächsischem Waldgesetz erforderliche Waldabstand unterschritten. Zur Pflege des Waldes und zur Ausbildung der Gebäude innerhalb des 30-m-Abstandes werden Schutzmaßnahmen festgeschrieben.
Diese werden in der Planzeichnung als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dargestellt. Die Festsetzung beinhaltet nicht nur dass eine Bebauung im Sinne von Gebäuden ausgeschlossen wird, sondern auch, dass

alle Maßnahmen im Boden untersagt sind um vor allem die Wurzelbereiche des angrenzenden Waldes zu schützen.

4.3 VERKEHR

4.3.1 ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße K 8715 und über die Gemeindestraße „Am Bahnhof" erschlossen.
Die Straße „Am Bahnhof" ist zu ca. 60 % bereits den gewerblichen Anforderungen entsprechend ausgebaut.
Ab der neuen Mischgebietsausweisung (Flurstück Nr. 175/2) verringert sich die Breite auf ca. 3,5 m. Hier findet neben landwirtschaftlichem Verkehr auch die Zufahrt für wenige Anwohner statt.
Darüber hinaus ist es eine wichtige Radwegverbindung in Richtung Helmsdorf.
Beginnend am Flurstück Nr. 232 der Gemarkung Dürrröhrsdorf ist der Ausbau als Erschließungsstraße für das Mischgebiet in südliche Richtung, gemäß Eintragung in der Planzeichnung, erforderlich.
Die vorhandenen Straßen verfügen über einen Asphaltbelag.
Zur inneren Erschließung im Gewerbegebiet dient eine Erschließungsstraße, die von der Kreisstraße nördlich abzweigt, in einer Länge von ca. 150 m.
Eine Verbindung zur Bahnhofstraße muss wegen fehlender Verkaufsbereitschaft der Flächen entfallen und wird wie die Gewerbeflächen zurückgenommen.
Zur Entwicklung der Verkehrsströme siehe Erläuterungen unter Ziffer 4.1. Allgemeine Angaben.
Die bautechnische Ausgestaltung der Grundstückszufahrten auf alle öffentlichen Verkehrsflächen sollte gemäß den Vorgaben der RASt 06 durch Bordabsenkung erfolgen.

4.3.2 RUHENDER VERKEHR

Für das Plangebiet sind keine öffentlichen Stellflächen vorgesehen.
Es sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung Stellplätze nachzuweisen.
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich der Umsteigepunkt Bahn-Bus mit einen guten öffentlichen Parkflächenangebot.

4.3.3 SCHIENENVERKEHR / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Bahnhof Dürrröhrsdorf, einem Übergangspunkt zwischen Bahn und Bus. Darüber hinaus bestehen hier Parkmöglichkeiten für Pendler.
Durch die Bus-Linien 226 und 234 des VVO (Verkehrsverbund Oberelbe) wird das Plangebiet über die Haltestelle Dürrröhrsdorf, Bahnhof täglich mehrfach bedient.

4.4 VER- UND ENTSORGUNG

4.4.1 WASSERVERSORGUNG

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz".
Die Zuführung erfolgt über die Verbindungsleitung parallel der Ziegeleistraße.
Durch das Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Referat Siedlungshygiene, ergeht folgender Hinweis:
Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001 i. d. F. v. 28.11.2011 (BGBl. I S. 2370) entsprechende Versorgung sowie eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung sind qualitativ und quantitativ sicherzustellen.
Bereits vorhandene trinkwasserführende Leitungssysteme sowie dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.
Neuverlegte Trinkwasserleitungen zur Erschließung müssen durch das Gesundheitsamt freigegeben werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus der 100er Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz" für den einfachen Brandschutz. *Dazu stehen drei Hydranten an der Kreisstraße* und ein Hydrant am Bahnhof zu Verfügung.
Im Rahmen der Erschließung des Mischgebietes im Norden ist eine entsprechende Erweiterung mit vorzusehen.
Darüber hinaus besteht für die südlichen Bereiche die Nutzungsmöglichkeit ~~der Staustufe im Stürzaer Bach sowie~~ des Teiches an der Hauptstraße gegenüber dem Gebäude Nr. 158.
Aufgrund der Gebietsgröße werden für den südlichen Teil 92 m³/h und für den nördlichen Teil, mit einem hohen Anteil Mischgebietsflächen 48 m³/h nach TVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgeschrieben.
Gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Mittlere Wesenitz stehen im Plangebiet folgende Hydranten zur Verfügung:

Feuerlöschhydranten B-Plan "Am Bahnhof" Dürrröhrsdorf-Dittersbach

lfd. Nr.	Hydrantenstandort	Art:	Nenngröße:	Menge (m³/h):
1	Hauptstraße Nr. 177 (Bahnhbrücke)	OH	DN 80	85
2	Bahnhofstraße Nr. 6	UH	DN 80	56
3	Bahnhofstraße Nr. 8	UH	DN 80	56
4	Bahnhofstraße Nr. 18	UH	DN 80	52
5	Hauptstraße / Ziegeleistraße (Kehlloch)	UH	DN 80	85
6	Ziegeleistraße DFW GmbH	OH	DN 80	85
7	Ziegeleistraße Einfahrt Betriebsgelände DFW GmbH	UH	DN 80	53
8	Ziegeleistraße 11 (DFW GmbH neue Halle)	UH	DN 80	45

Quelle: Schreiben Wasser- und Abwasserzweckverbandes Mittlere Wesenitz vom 07.10.2016

4.4.2 ABWASSERENTSORGUNG

Schmutzwasser
Der Anschluss an eine zentrale Kläranlage der Gemeinde ist vorhanden.
Die anfallenden Abwassermengen können in der Kläranlage Dittersbach verarbeitet werden.

Regenwasser
Der Boden im Plangebiet ist nur bedingt versickerungsfähig.
Soweit möglich sind durch Teilversiegelungen möglichst große Flächenanteile der natürlichen Niederschlagsversickerung zu belassen. Die Niederschlagswassermengen, die nicht auf der eigenen Fläche versickern können und die Regenwasserableitung der Erschließungsstraßen sind dem örtlichen Vorfluter zuzuführen.
In den letzten Jahren wurde für den südlichen Baubereich eine Regenwasserableitung in den *Ziegeleigraben geschaffen.* Für die nach Süden geneigten Flächen nördlich der Kreisstraße *wurde* das Leitungsrecht 1 auf dem Flurstück Nr. 197/3 *zur Regenwasserableitung festgelegt.*
Im Zuge des Baues der Erschließungsstraße auf dem Flurstück Nr. 196/3 wurde der Regenwasserkanal in nördliche Richtung geschaffen. Bis zum Flurstück Nr. 179/8 verläuft er als 300er Kanal. In etwa ab dem Flurstück Nr. 178 wird die Dimension auf eine Nennweite von 400 erhöht. Eingeleitet wird in den bestehenden Schacht nördlich der Bahnhofstraße. Von da aus führt der Kanal teils als Rohr (NW 600), teils als offener Graben in Richtung Ortsmitte Dürrröhrsdorf zum Stürzaer Bach.
Aufgrund der Verringerung der versiegelten Flächen wurde bisher keine Regenrückhaltung geplant.

4.4.3 ENERGIEVERSORGUNG

Elektroenergie
Der Anschluss des Plangebietes ist durch das Versorgungsunternehmen ENSO Strom AG gesichert.
Für die Dürrröhrsdorfer Fleisch- und Wurstwaren GmbH befindet sich eine Trafostation im südwestlichen Teil des Plangebietes.
Ein Mittelspannungskabel quert das Plangebiet parallel zur Ziegeleistraße. Der Leitungsverlauf wurde mittels Leitungsrecht gesichert.
Veränderungen bzw. Neuanschlüsse sind rechtzeitig (mind. 6 Monate) vor Baubeginn beim Versorger, der ENSO Strom AG, Regionalbereich Heidenau, Hauptstraße 110, 01809 Heidenau anzuzeigen.
Der Versorgungsträger weist auf folgende Tatbestände hin:
Von den dargestellten Nieder- und Mittelspannungskabelanlagen der ENSO NETZ GmbH wird zu eventuell geplanten Bauobjekten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m gefordert.
Der Abstand zum Kabel bei Maschineneinsatz muss mindestens 0,3 m betragen. Die Überdeckung der Kabel von 0,6 m ist zu gewährleisten.
Die Kabel dürfen nicht überbaut bzw. überschüttet werden.
Zur Verlegtiefe können keine Angaben gemacht werden, diese ist von dem Investor durch Suchschachtung mittels Querschläge zu ermitteln.
In der Nähe von Versorgungsleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden.

Gasversorgung
Die Dürrröhrsdorfer Fleisch- und Wurstwaren GmbH ist bereits mit einem Gasanschluss versehen. Die Lage ist durch Kennzeichnung in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnet.
Die Versorgung des nördlich der K 8715 befindlichen Bereiches ist durch eine MD 100 PE-Leitung, die im Jahr 2010 im Bankett der Kreisstraße errichtet wurde, gesichert. Zur Versorgung der Flurstücke Nr. 196/10; 196/16 und 196/17 ist die Leitung in den westlichen Straßenrandbereich der Gemeindestraße (Flurstücke Nr. 196/13 und 196/13) verlegt worden. Da die Trasse im Randbereich der Erschließungsstraße innerhalb einer öffentlichen Fläche liegt, wird auf die Darstellung und die Festlegung der Leitungsrechte verzichtet.
Nördlich der K 8715 *verläuft die* Ferngasleitungen (FGL) Nr. 05 DN 300 parallel zur Kreisstraße.
Eigentümerin der Ferngasleitung ist die ONTRAS - Gastransport GmbH Leipzig. Die Leitung ist durch ein Leitungsrecht gesichert.

Für die Ferngasleitung und zugehörigen Anlagen gelten folgende Abstände:

Eigentümer	Anlagen	Nr./Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL)[1]	**05**	**300**	**6 m**
ONTRAS	Kabelschutzrohranlage (2xKSR)[1] mit einliegendem Steuerkabel (Stk)	**1955**	**40/PE**	**1 m**[2]
ONTRAS	Sonstiges [1]: Mess-/Hinweissäule/n (SMK/SPf), GFK-Rohr, (Kabel-)Schutzrohre (SR)			

[1] nachfolgend als Anlage/n bezeichnet
[2] bzw. befindet sich im Schutzstreifen der FGL 05

Auszug Stellungnahme GDMcom vom 18.05.2016 Reg. Nr. 11589/08/05; NRT

Eine Überbauung mit Gebäuden und Bepflanzung der Sicherheitsbereiche wird ausgeschlossen.
Zur Ferngasleitung sind folgende lichte Mindestabstände der Bepflanzung einzuhalten:
- flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens, kleinkronige Bäume 5 m
- tiefwurzelnde Bäume und Hecken 10 m
- großkronige Bäume 10 m

Der Schutzstreifen der FGL ist so zu gestalten, dass dieser begehbar, befahrbar sowie sichtfrei ist.
Dienstleister der ONTRAS ist hier die ENSO Netz GmbH Dresden, die Wartung, Instandhaltung und örtliche Betreuung durchführt.

4.4.4 TELEKOMMUNIKATION

Die bebauten Bereiche des Plangebietes sind mit Telefonanschlüssen versorgt. Die Zuleitung erfolgt unterirdisch im Randbereich der Ziegeleistraße und der Straße „Am Bahnhof".
Erforderliche Erweiterungen bzw. Veränderungen am Netz der Telekom sind rechtzeitig, *mindestens 4 Monate vor Baubeginn,* mit dem Versorger abzustimmen.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationsanlagen vermieden werden.

4.4.5 MÜLLENTSORGUNG

Die Entsorgung des anfallenden Mülls wird gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge unter Verantwortung des Zweckverbandes „Abfallentsorgung Oberes Elbtal" (ZAOE) durch ein Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

4.5 SONSTIGE HINWEISE

Bei der Zulässigkeit von Betrieben sind die Gesamtschallleistungspegel gemäß Schallschutzgutachten ABD 42189- 1 / 16 vom 16.09.2016 zugrunde zu legen.
Das Gutachten wird als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

4.6 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

*Die **Landesdirektion Sachsen, Abt. 5 Arbeitsschutz,** weist in ihrer Stellungnahme vom 14.10.2016 auf die Erforderlichkeit der Beachtung der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) (BGBl. 1998 Teil I Nr. 35 vom 18.06.1998) hin. Daraus folgend ist u.a. für Bauvorhaben der Landesdirektion Dresden, Abteilung 5 - Arbeitsschutz- eine Vorankündigung zu übermitteln.*

5. UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNG

5.1 EINLEITUNG

5.1.1 VORHABEN

Mit der *2. Änderung* des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Am Bahnhof" ist der 1995 erstellte *und 2009 fortgeschriebene* Grünordnungsplan mit seinen Eingriffsbewertungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den *Änderungen anzupassen. Dabei werden die hier entstehenden Überschüsse der Planung „Alte Ziegelei Dittersbach" gutgeschrieben.*
Da eine deutliche Verringerung der überbaubaren Flächen erfolgt, wird auf die Bilanz an dieser Stelle verzichtet.
In der Planung belassen werden die Teile des Umweltberichtes, die weiterhin ihre Gültigkeit besitzen.

5.2 RECHTSGRUNDLAGEN

5.2.1 GESETZE / VERORDNUNGEN / SATZUNGEN

1. *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)*

2. *Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 05.07.2013, S. 451)*

3. Verordnung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO), (SächsGVBl., Jg. 1995, Bl.-Nr. 12, S. 148, ber. S. 196, Fsn-Nr.: 653-2.4), Fassung gültig ab: 01.01.2002

4. Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zum Vollzug des § 26 des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Schutz bestimmter Biotope (VwV Biotopschutz), *vom 03. Juli 2007 (SächsGVBl S.543)*

4. *Baumschutzsatzung der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach, zuletzt geändert am 07.07.2011*

5.2.2 PLANUNGSRELEVANTE FESTSETZUNGEN

1. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Eingriffe in Natur und Landschaft stellen Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen dar, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

§9 (1) Ziffer 2, SächsNatschG

Als Eingriffe gelten insbesondere die Errichtung oder die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der baurechtlichen Vorschriften für den Außenbereich.

Durch die Rücknahme von Gewerbeflächen gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden bereits bilanzierte Ausgleichsmaßnahmen frei.

5.3 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN UND BESTANDSBEWERTUNG

5.3.1 LAGE UND NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG

Das Bearbeitungsgebiet liegt am östlichen Rand der Ortschaft Dürrröhrsdorf. Im Nordwesten befinden sich bereits Gewerbeflächen im Bereich des Bahnhofgeländes. Im Westen und Südwesten schließen sich Wohnbebauungen an. Im Süden begrenzen der *Ziegeleigraben* und die Verbindungsstraße „Kehlloch" das Planungsgebiet.

Die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach befindet sich im Grenzgebiet zwischen Schönfelder Hochland, Sächsischer Schweiz und der Lausitz und ist der Naturraumeinheit „Westlausitzer Hügel- und Bergland" zuzuordnen. Beide Ortsteile liegen in einer weitläufigen, flachen Talmulde, welche sich von Nordwesten nach Nordosten erstreckt. Der Ortsteil Dürrröhrsdorf mit seiner nordöstlich angrenzenden Flur, befindet sich auf dem Dürrröhrsdorf Plateau, welches eine zumeist geringe Reliefausprägung aufweist. Im Wesentlichen wird es durch allseits abfallende Hänge gekennzeichnet bzw. durch die mehr oder weniger tief eingeschnittenen Bachtäler gegliedert.

5.3.2 TIER- UND PFLANZENWELT / BIOTOPTYPEN

Der Großteil des Planungsgebietes besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen, welche als artenarm bezeichnet werden können.

Im südlichen Teil wird das Planungsgebiet vom *Ziegeleigraben* begrenzt, welcher in diesem Bereich als naturnah bezeichnet werden kann und vor allem durch seinen markanten, artenreichen Gehölzsaum beeindruckt. Der Gehölzbestand setzt sich zum Großteil aus Traubeneichen, Kiefern, Birken, Linden und Rotbuchen zusammen, wobei viele der Gehölze eine hohe Altersstruktur aufweisen. Dieser Bereich besitzt neben seiner hohen Strukturvielfalt auch eine bedeutsame Puffer- und Vernetzungsfunktion.
Im westlichen Teil befindet sich eine intensiv genutzte Grünfläche, welche hauptsächlich beweidet wird und nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzt.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich wertvolle Einzelbäume und Gehölzgruppen.

5.3.3 BODEN / GEOLOGIE

Im westlichen und südlichen Teil des Planungsgebietes steht im Wesentlichen der Zweiglimmergranodiorit oberflächennah an. Dieser verwittert oberflächennah häufig zu einem steinig-sandigen Schluff, welcher nach der Tiefe in aufgelockertes Festgestein übergeht. Anfallendes Niederschlagswasser fließt größtenteils an der Geländeoberfläche bzw. horizontal an der Festgesteinsoberkante ab.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes bedecken Löß und Lößlehm den Zweiglimmergranodiorit. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes sind holozäne Schluffe, Sande und Kiese verbreitet, welche vom Zweiglimmerdiorit unterlagert werden. Es sind flurnahe bis nahezu flurgleiche Grundwasserstände zu erwarten.

Für die im Planungsgebiet befindlichen Ackerflächen wird eine Ackerzahl mit 30 - 45 von 100 angegeben.

Die Ackerflächen in den höheren Lagen des Planungsgebietes können stärkeren Winden ausgesetzt sein.

Im Landschaftsplan von 1998 wurde im Bereich der Gewerbeflächen des Bahnhofgeländes eine Altlastenverdachtsfläche festgestellt. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 175/6 - Werkstatt mit Öllager. Für dieses Grundstück wurde eine historische Erkundung unternommen, die mit dem Befund "belassen" abgeschlossen wurde. Die SALKA-Nummer für diese Fläche lautet 87211005 (*siehe auch Darstellung in der Planzeichnung, Teil A*).

5.3.4 WASSER / HYDROLOGIE

Das Bebauungsplangebiet wird an der südlichen Planungsgrenze vom *Ziegeleigraben* begrenzt, welcher in diesem Bereich als naturnah bezeichnet werden kann. Relevante Grundwassernutzungen bzw. Trinkwasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, jedoch wird die Grundwassersituation von der geologischen Struktur der Kluftgrundwasserleiter der Gesteinsdurchragungen des Granits bestimmt. Dies bedeutet die Ausbildung relativ oberflächennaher Grundwasservorkommen.

5.3.5 KLIMA

Klimatisch liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich vom Hügelland zum unteren Bergland mit mäßig feuchtem Klima. Charakteristisch sind Niederschläge zwischen 660 und 680 mm pro Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5°C.

Die Hauptwindrichtung ist West. Im Winter tritt die Besonderheit der starken Südostwinde (Böhmische Winde) auf. Das Gebiet des Dürrröhrsdorfer Plateaus ist windexponiert. Die höheren Lagen dienen der Entstehung von Kaltluft, welche in die niederen Lagen abgeleitet wird.

5.3.6 SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSNUTZUNG

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortslage von Dürrröhrsdorf, an der Verbindungsstraße nach Helmsdorf. Zum Süden hin wird das Planungsgebiet von den artenreichen Gehölzstrukturen des *Ziegeleigrabens* sowie den daran angrenzenden Gewerbeflächen der „Dürrröhrsdorfer Fleisch- und Wurstwaren GmbH" begrenzt. Zum Norden hin erstrecken sich ausgedehnte, intensiv genutzte Ackerflächen, welche von der Verbindungsstraße aus topografisch ansteigen und somit einen weiten Blick in das dahinter liegende Umland behindern.

Die im westlichen Teil angrenzende Wohnbebauung, welche in diesem Bereich gleichzeitig den Siedlungsrand von Dürrröhrsdorf darstellt, ist nur gering strukturiert.
Im Norden wird das Planungsgebiet vom Bahnhof Dürrröhrsdorf und einem südlich daran angrenzenden dörflichen Mischgebiet begrenzt. Dieses Gebiet ist gekennzeichnet durch Wohnbebauung mit einem mittleren Versiegelungs- und Durchgrünungsgrad und teilweiser integrierter gewerblicher Nutzung. Innerhalb dieser Bebauung befinden sich einige markante Einzelbäume und Baumgruppen.
Unmittelbar daran anschließend befinden sich Gewerbeflächen mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und Ruderalflächen in den Übergangsbereichen zu den intensiv genutzten Ackerflächen. Auch hier befinden sich mehrere ältere Baumgruppen.

Ein viel genutzter Radweg, welcher die direkte Verbindung zwischen Helmsdorf und Dürrröhrsdorf und großräumig zwischen Schönfelder Hochland und Stolpen / Neustadt herstellt, tangiert das Planungsgebiet im nordöstlichen Bereich. In diesem Bereich befindet sich ein strukturreicher Siedlungsrand, welcher durch Ruderalflächen, Feldgehölze und einzelne Baumgruppen, geprägt wird und somit die bestehenden Gebäude der Gewerbeflächen ins Umland einbindet. Durch das abfallende Gelände werden weiträumige Blickbeziehungen nach Süden und Osten ermöglicht.
Auf dem angrenzenden Bahnhofsgelände wurde der Vorplatz ansprechend saniert. Die restlichen Flächen weisen *teilweise* Ruderalbewuchs mit geringer Strukturierung auf und hinterlassen einen ungepflegten Eindruck.

5.4 ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATUR UND LANDSCHAFT

5.4.1 TIER- UND PFLANZENWELT / BIOTOPTYPEN

Da der Großteil des Planungsgebietes durch intensiv genutzte, artenarme Ackerflächen ohne bedeutungsvolle angrenzende Gehölzstrukturen gekennzeichnet ist, besteht im Hinblick auf die Beeinflussung der Lebensraumfunktion und Biotopverbundfunktion in diesen Bereichen keine Beeinträchtigung.

Der im südlichen Teil befindliche *Ziegeleigraben* mit seinem naturnahen und teilweise weit über 25 jährigen Ufergehölzbestand, besitzt eine hohe Lebensraumfunktion auf Grund der Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften. Diese Fläche dient durch die potentielle Biotopvernetzung der langfristigen Sicherung der Artenvielfalt.
Die bereits bebauten Flächen im Planungsgebiet sind wenig strukturiert und besitzen im Hinblick auf die Lebensraum- und Biotopverbundfunktion keine wesentliche Bedeutung.

Die im Planungsgebiet bestehende Baumgruppen und Einzelbäume, welche sich zumeist innerhalb oder in den Randbereichen von Ruderalflächen oder Grünland befinden, können als strukturreich bezeichnet werden. Der Großteil dieser Gehölze (ab 10 cm Stammdurchmesser) ist entsprechend § 2 (2) der Gehölzsatzung der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach geschützt. Diese

Gehölze und angrenzenden Grünflächen besitzen im Hinblick auf die Lebensraumfunktion eine besondere Bedeutung.
Auf Grund der geringen Flächengröße besitzen diese Flächen keine wesentliche Bedeutung für den Biotopverbund.

5.4.2 BODEN / GEOLOGIE

In allen Teilen des Planungsgebietes sind auf Grund der geologischen Gegebenheiten die Versickerungsbedingungen als ungünstig anzusehen. Anfallendes Niederschlagswasser fließt größtenteils an der Geländeoberfläche bzw. horizontal an der Festgesteinsoberkante ab. Das Grundwasser ist in diesen Bereichen nicht vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Insbesondere ist bei intensiven ackerbauliche Nutzungen in diesen Bereichen das Risiko der Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser sehr hoch, da der Boden nur eine sehr geringe Stärke an bindigen Schichten aufweist und die natürliche Filterwirkung des Bodens dementsprechend gering ist.

Auf Grund der niedrigen Ackerzahlen von 30-45 liegt eine relativ geringe biotische Ertragsfunktion vor. Da die Ackerflächen in den höheren Lagen des Planungsgebietes stärkeren Winden ausgesetzt sind, kann dieses Gebiet als winderosionsgefährdet betrachtet werden. Die Verwehung des nährstoffreichen Oberbodens bedeutet somit eine Schwächung des Ertragspotentials.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung kann gesagt werden, dass der anstehende Boden durch die Versiegelung seine Funktionen verlieren wird. Durch die relativ geringe biotische Ertragsfunktion und die derzeitige Gefährdung durch den Eintrag von Schadstoffen ackerbaulicher Nutzungen ist eine Bebauung in diesem Bereich gegenüber anderen Bereichen vorzuziehen. Es sollten jedoch Maßnahmen unternommen werden, die garantieren, dass im geplanten Bebauungsbereich nur unbelastetes Oberflächenwasser auf die umgrenzenden, unversiegelten Flächen abgeleitet bzw. versickert wird.
Mit der 2. Änderung werden 5,3 ha Landwirtschaftsfläche weniger in Anspruch genommen. Sie bleiben als Grün- bzw. Ackerland der Nutzung erhalten.

5.4.3 WASSER / HYDROLOGIE

Der im südlichen Bereich des Planungsgebietes angrenzende *Ziegeleigrabens* besitzt eine hohe Retentionsfunktion, was bedeutet, dass er durch seine naturnahe Ausprägung fähig ist, Oberflächenwasser zurückzuhalten und somit zu einem ausgeglichenen Abflussverhältnis im Fließgewässer beiträgt.
Durch die oberflächennahen Grundwasservorkommen im gesamten Planungsgebiet und die dementsprechende geringe Filterwirkung des Bodens besteht derzeit eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen insbesondere durch die intensive ackerbauliche Nutzung. Das Gebiet besitzt keine hohe Grundwasserschutzfunktion.

Bei geplanter Bebauung sollten Maßnahmen unternommen werden, die garantieren, dass im geplanten Bebauungsbereich nur unbelastetes Oberflächenwasser auf die umgrenzenden, unversiegelten Flächen abgeleitet bzw. versickert wird.

5.4.4 KLIMA

Die im Bereich des *Ziegeleigrabens* gelegenen strukturreichen Gehölzbestände tragen wesentlich dazu bei, Luftschadstoffe auszufiltern oder festzuhalten. Dieser Bereich besitzt eine relativ hohe Immissionsschutzfunktion.

Da die höheren Lagen (offene, unbebaute Flächen nördlich der Ziegeleistraße) der Entstehung von Kaltluft dienen, die in die niederen Lagen abgeleitet wird, kommt es *aufgrund der geringeren Inanspruchnahme* zur *begrenzten* Veränderung lufthygienischer Zustände (z.B. Luftqualität). Diese Bereiche besitzen eine erhöhte bioklimatische Ausgleichsfunktion.

5.4.5 SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSNUTZUNG

Durch die geringe Strukturierung mit natürlichen Landschaftselementen besitzt das Gebiet in Bezug auf die ästhetische Funktion des Siedlungs- und Landschaftsbildes nur einen geringen Wert.
Im nordöstlichen Bereich, wo der viel genutzte Radweg das Planungsgebiet tangiert, befindet sich ein relativ strukturreicher Siedlungsrand, der durch Ruderalflächen, Feldgehölze und einzelne Baumgruppen geprägt wird. Eine Bebauung dieser Randbereiche würde eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen und die Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft verringern. *Mit der Ausweisung dieser nördlichen Bereiche als Mischgebiet werden sowohl Überbauungsgrad als auch zulässige Gebäudehöhen reduziert, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erfolgen kann. Der Ortsrand wird in geringem Maße mit der festgelegenen Baumreihe entlang der nordöstlichen Verkehrsfläche neu geschaffen.*

Das gesamte Planungsgebiet hat nur in Bezug auf die Benutzung des Radweges eine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Diese wird durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

5.4.6 ZUSAMMENFASSUNG

Die Eingriffe sind bezogen auf die Gesamtmaßnahme von *geringem* Ausmaß. *Die Kompensation der Eingriffe reduziert sich durch den Wegfall von ca. 5,3 ha Gewerbefläche erheblich. Damit kann der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erzielt werden. Nicht benötigte Öko-Punkte und die im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen Ersatzmaßnahmen werden der vorgesehenen Erweiterungsfläche an der „Alten Ziegelei" in Dittersbach gutgeschrieben.*

5.5 GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

5.5.1 PFLANZGEBOT (SIEHE ANHANG 1 FÜR PFLANZENLISTE)

A STRAßENRAUM

Entlang der Ziegeleistraße ist beidseitig *(unter Beachtung von Leitungsrechten)* eine straßenbegleitende Laubbaumreihe zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Entlang der *Erschließungsstraße im* Gewerbegebiet ist einseitig eine straßenbegleitende Laubbaumreihe zu pflanzen.

Gemäß Planeintrag (Teil A) sind die straßenbegleitenden Bäume entlang den Straßen mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m, unter Beachtung vorhandener Leuchtenstandorte, zu pflanzen. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubgehölze zu verwenden.

Als Richtqualität für die Pflanzware im Straßenraum gilt: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Mindeststammumfang 10–12 cm. Die Bäume sind mit jeweils 2 Baumpfählen zu verankern und gegen Verbiss zu schützen.

B RANDBEPFLANZUNG MIT FELDGEHÖLZEN

Im westlichen und südlichen Bereich der neuen Gewerbe-Grundstücksgrenzen sollen Biotop-Vernetzungskorridore wie folgt angelegt werden:

- lockere Bepflanzung mit Büschen und Laubbäumen (Artenwahl gemäß Pflanzliste Anlage 1); pro 100 laufende Meter Grundstücksgrenze mindestens:
  - 5 Laubbäume (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Mindeststammumfang 10 – 12 cm)
  - 10 Großsträucher (Heister, einmal verpflanzt, 100-150 m hoch) und
  - 20 Sträucher (einmal verpflanzt, 70-90 cm hoch)
- Durchführung einer einmaligen jährlichen Pflege zur Funktionserhaltung.

Die Festsetzung dient zur landschaftstypischen Gestaltung des Planungsgebietes und einer angemessenen Eingrünung der Gewerbeflächen.

Mit den festgesetzten Anpflanzungen wird außerdem Ersatzlebensraum für die Tierwelt geschaffen.
Aufgrund der großen Flächenanteile, die als Landwirtschaftsflächen erhalten bleiben, sind die ehemaligen Biotopvernetzungen nur als punktuelle Eingrünung der geplanten Misch- und Gewerbegebietsflächen realisierbar.

C BEGRÜNUNG INNERHALB DER BEBAUUNGSFLÄCHEN

Für die einzelnen Bebauungsflächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt, welches sich auf die Flächen bezieht, die innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen, aber nicht bebaut werden dürfen. Je 100 m² unbebaubarer Grundstücksfläche sind jeweils ein (1) hochstämmiger, einheimischer standortgerechter Baum und drei (3) einheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Diese Bepflanzung soll in Gruppen von 2 - 3 Bäumen zusammengefasst und an den für den Betriebsablauf geeigneten Stellen angeordnet werden.

D SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN

Alle sonstigen ausgewiesenen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes ohne Pflanzgebot sind dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

- Bei Grünland ein- bis zweimaliger Schnitt pro Jahr oder extensive Beweidung,
- Unterlassung jeglicher Düngung.
- Für die vorhandenen Gehölze gilt Bestandsschutz.

E BACHRENATURIERUNG AUßERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

Entfällt, da aufgrund der Reduzierung von Gewerbeflächen weniger Ausgleichs- und Ersatzflächen erforderlich sind.

5.5.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND BAUMGRUPPEN

Die im Plan dargestellten Einzelbäume und Baumgruppen sind auf Dauer zu erhalten. Bei Entfernung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach.

5.5.3 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Begrünte Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grundstücken mit 8 und mehr Einstellplätzen je angefangene 6 Einstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes und der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ist sicherzustellen, dass von den Verkehrsflächen keine Schadstoffe mit dem Oberflächenwasser in die angrenzenden unversiegelten Flächen gelangen. Wo dies keine Gefahr darstellt, sollten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Zulässig sind Pflastersteine mit Rasenfugen oder Rasengitterbeläge.
Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

5.5.4 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN

Alle Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß der in Anlage 1 abgedruckten Artenliste zulässig. Auch für weitergehende Anpflanzungen wird die Verwendung von Pflanzen der Pflanzliste (Anlage 1) empfohlen.

6. STATISTIK - FLÄCHENBILANZ

	m²	%
Mischgebiet	*14.678*	*10,4*
Gewerbegebiet	*28.350*	*20,0*
Gewerbegebiet eingeschränkt	*25.857*	*18,2*
Verkehrsfläche	*6.658*	*4,7*
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)	50	0
Verkehrsgrünfläche	*2.040*	1,4
Grünflächen öffentlich	*1.338*	*1,0*
Grünfläche (privat)	*9.469*	*6,7*
Landwirtschaftsfläche	*51.415*	*36,3*
Waldfläche	1.865	1,3
Gesamtfläche	**141.720**	**100**

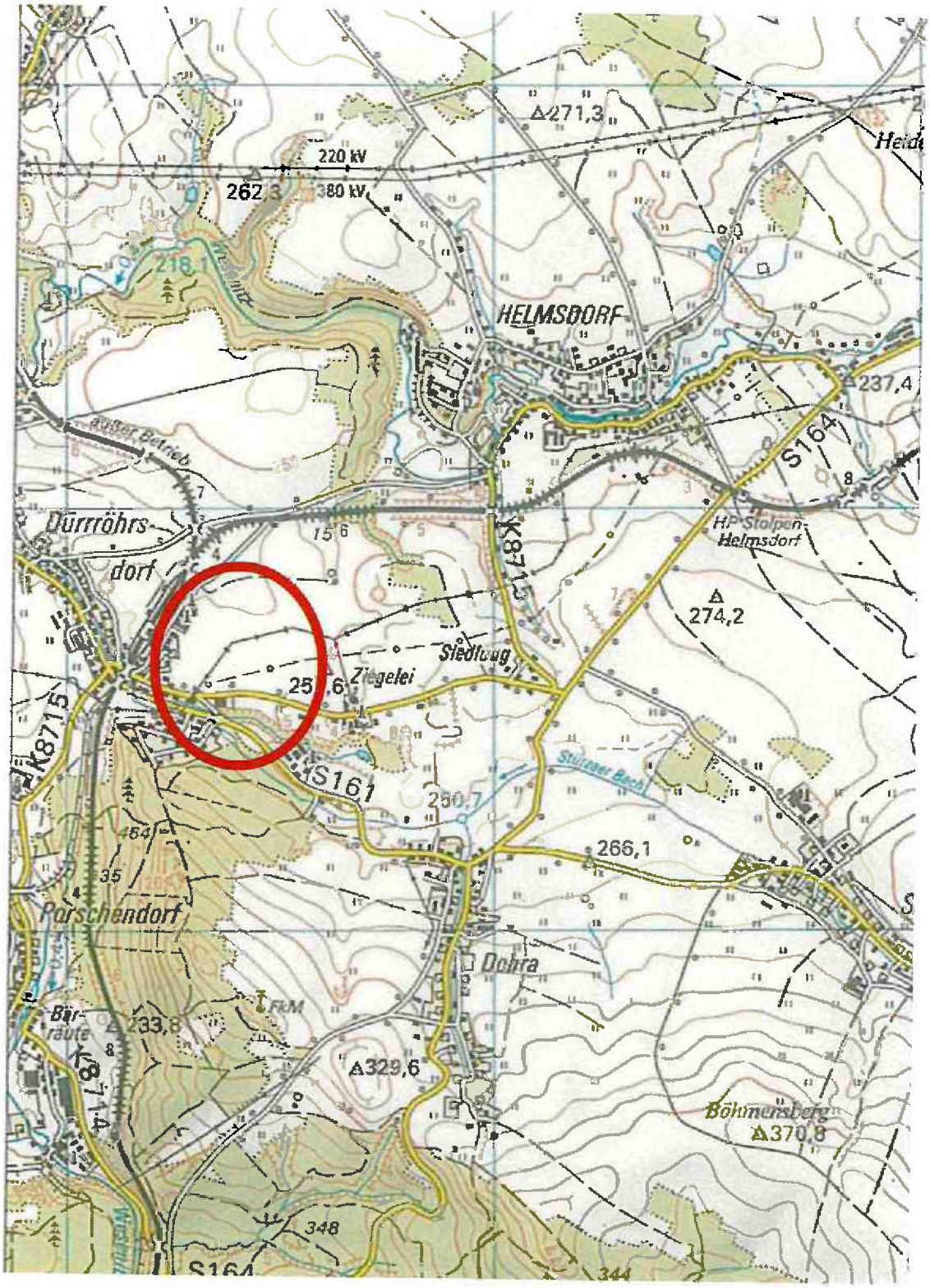
7. VERFAHRENSVERMERK DER B-PLANÄNDERUNG

	Datum
– *Änderungsbeschluss Nr. 18/2016 vom*	*28.04.2016*
– *Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Wesenitztaler Landboten Nr. 5/2016 vom*	*20.05.2016*
– *Feststellung des Vorentwurfs im Gemeinderat, Beschluss Nr. 18/2016 vom*	*28.04.2016*
– *Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung*	*02.05.2016*
– *Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB*	
a.) Bekanntmachung	*20.05.2016*
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	*30.05.2016*
bis	*14.06.2016*
– *Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger und Feststellung des 1. Entwurfs*	*29.09.2016*
– *Mitteilung über die Abwägung und Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung*	*04.10.2016*
– *Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB*	
a.) Bekanntmachung im Wesenitztaler Landboten Nr. 10/2016 vom	*21.10.2016*
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	*01.11.2016*
bis	*02.12.2016*
– *Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger Beschluss Nr. Beschluss Nr. ../2017*	*31.01.2017*
– *Mitteilung über die Abwägung*	*01.02.2017*
– *Anzeige der Satzung beim Landratsamt Sächsische-Schweiz-Osterzgebirge*	
– *Inkraftsetzung durch Veröffentlichung im Wesenitztaler Landboten Nr. ../2017 vom*	
– *Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.*	

Timmermann
Bürgermeister

Anlage1

Übersichtsplan



Anlage 2

Akustik * Bureau * Dresden

Ingenieurgesellschaft mbH

Messstelle nach § 26 BImSchG

Akustik Bureau Dresden GmbH Julius-Otto-Straße 13 01219 Dresden

kommunalPLAN Ingenieurbüro Ehrt
Frau Ehrt
Sebnitzer Straße 6
01844 Neustadt/Sa.
OT Langburkersdorf

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Dresden
	31. März 2016	ABD 42189-1 / 16 -zsch	16. September 2016

Schallschutzgutachten

ABD 42189-1 / 16

für das Vorhaben

2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Bahnhof“

01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Ziegeleistraße

Tel: 0351 – 47 11 568
mobil: 0172 – 86 83 176, 0172 – 90 04 209
e-mail: mail@abd-online.com
homepage www.abd-online.com

Bankverbindung
Commerzbank Dresden
IBAN DE70 8508 0000 0120593600
BIC DRESDEFF850

Amtsgericht Dresden: HRB 25595
Steuer-Nr: 203/105/06258
Geschäftsführer:
Dr. Hans Jörg Ederer, Dr. Axel Roy

Akustik Bureau Dresden
Ingenieurgesellschaft mbH
Julius-Otto-Straße 13
D- 01219 Dresden

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung 2

1 Ausgangszustand und Aufgabenstellung 3

2 Anforderungen an den Schallschutz 4

3 Berechnungen 5

3.1 VORGEHENSWEISE 5

3.2 ERGEBNISSE 7

4 Beurteilung 9

5 Literaturverzeichnis 11

Zusammenfassung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof" der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Darin wurden unter Beachtung der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [1] für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes die Emissionswerte kontingentiert. Bei Einhaltung dieser Werte kann sichergestellt werden, dass Nachbarschaftskonflikte vermieden werden. Für den Nachweis der Einhaltung dieser Forderungswerte ist jeder Gewerbetreibende im Rahmen des baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens einzeln verantwortlich. Verschiebungen der einzuhaltenden Werte auf den einzelnen Flächen untereinander sind möglich, bedürfen jedoch einer gesonderten Betrachtung. Diese Berechnungsergebnisse sollten als Bestandteil in den aktuellen B-Plan aufgenommen werden.

Die nachstehende Schallimmissionsprognose wurde anhand der gültigen Normen und Vorschriften mit größter Sorgfalt angefertigt. Sie enthält 11 Seiten.

Dresden, 16. Sep. 2016

AKUSTIK BUREAU DRESDEN

Dr.-Ing. Hans-Jörg Ederer
Projektleiter

Dipl.-Ing. Hartmut Zschaler
Bearbeiter

1 Ausgangszustand und Aufgabenstellung

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und ihrer rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässige Nutzung nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Dazu ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Planungsziel insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln. Ein Instrument, mit dem ein solches Konzept in der städtebaulichen Planung rechtlich umgesetzt werden kann, ist die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Am Bahnhof" wurde diese Festsetzung im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung [2] getroffen und für die 1. Änderung überarbeitet [3]. Im Zuge der kommunalen Weiterentwicklung wurde der Bebauungsplan überarbeitet. Deshalb ist eine erneute Anpassung dieser Werte erforderlich. Dabei sind die aktuellen Planungen ebenso zu berücksichtigen, wie die in der Zwischenzeit geänderte Nachbarschaftsbebauung [4]. Das zu untersuchende Gewerbegebiet "Am Bahnhof" und die nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen in der Nachbarschaft sind in Abbildung 1 zu sehen.

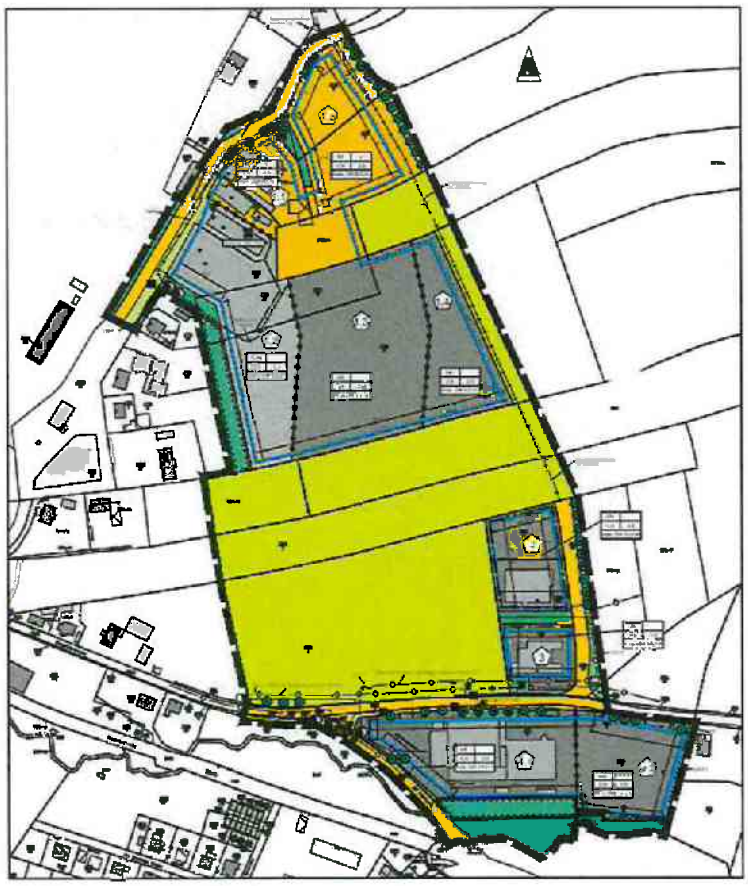


Abbildung 1: Lageplan

2 Anforderungen an den Schallschutz

Maßgeblich für die Einschätzung der schallimmissionsrechtlichen Situation ist der **Beurteilungspegel L_r**, der in Anlehnung an die DIN 45645-1 [5] zu bilden ist. Er kennzeichnet die Stärke der Schallimmission während der Beurteilungszeit T_r unter Berücksichtigung der Einwirkungsdauer[1], der Tageszeit des Auftretens[2] und dem Vorhandensein besonderer Geräuschmerkmale[3]. Die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung befindet sich westlich des B-Plangebietes an der Bahnhofsstraße und in südlicher Richtung Am Breiten Stein (südl. der Hauptstraße). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach [6] sind diese Flächen als "Gemischte Baufläche" bzw. als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Bei dieser Zuordnung und der darin enthaltenen Nutzung kann von dem Schutzanspruch einer Einstufung als "Kern-/Dorf-/Mischgebiet" bzw. "Allgemeines Wohngebiet" ausgegangen werden. Dafür werden im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [1] folgende anzustrebende schalltechnische Orientierungswerte genannt:

Beurteilungszeitraum	**Orientierungswert in dB(A)**	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	**Mischgebiet (MI)**
Tag	55	60
Nacht	40	45

Tabelle 1: schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel

[1]: *Die Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von*
tags (6 bis 22 Uhr) von 16 h und
nachts (22 bis 6 Uhr) von 8 h bezogen.

[2]: *Für den Tagzeitraum und den Nachtzeitraum gelten getrennte Werte*

[3]: *Für Störgeräusche, die aufgrund ausgeprägter Einzeltöne, deutlich hervortretender Impulsgeräusche bzw. kurzfristiger Pegeländerungen oder Informationshaltigkeit zu erhöhten Störwirkungen führen, sind Zuschläge zum Mittelungspegel des Teilzeitraumes von $\Delta L = +3$ oder $+6$ dB zu erheben*

3 Berechnungen

3.1 Vorgehensweise

Im ersten Schritt wurde ein digitales Berechnungsmodell erarbeitet, in dem das B-Plangebiet mit allen zu berücksichtigenden Teilflächen sowie die vorhandene Bebauung im angrenzenden Nachbarschaftsbereich und im Plangebiet aufgenommen wurden. Dieses Modell ist in Abbildung 2 dargestellt.

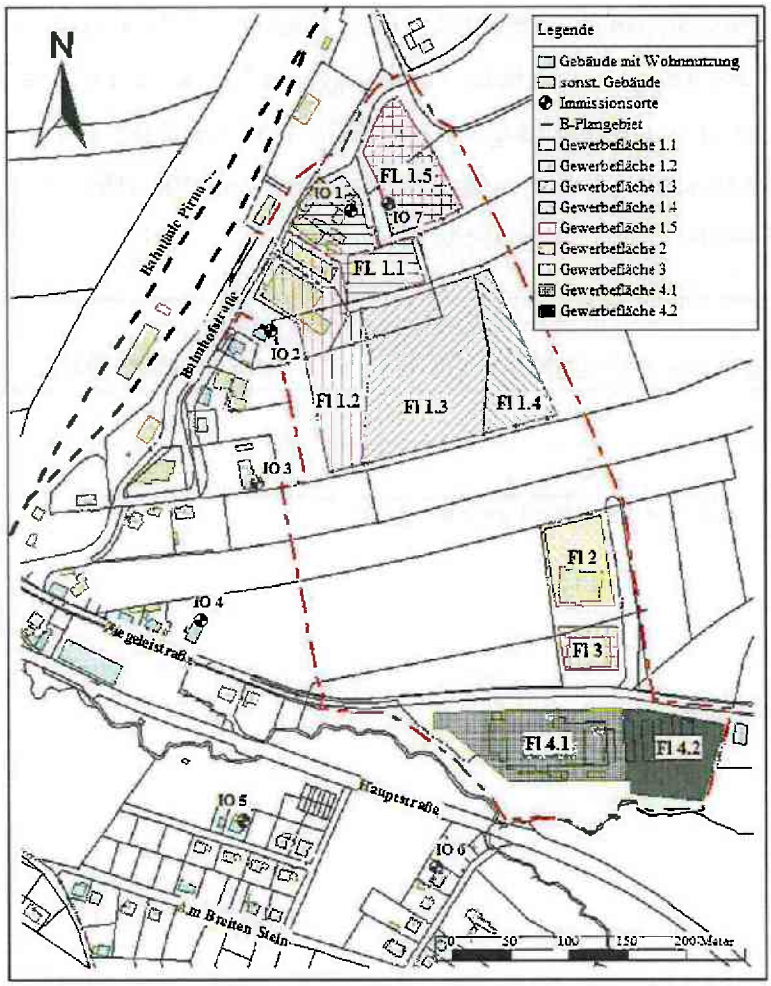


Abbildung 2: Rechenmodell

Die zu berücksichtigenden Immissionsorte wurden in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern des Landratsamtes Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge, Geschäftsbereiche 3, Umwelt, bei einer Ortsbesichtigung festgelegt und aufgrund der geänderten Planung um einen Ort im B-Plangebiet ergänzt. Diese liegen nach der TA Lärm [7] bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden

Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlichen schutzbedürftigen Einrichtung.
Bei unbebauten Flächen, die aber mit zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden bebaut werden dürfen, liegen diese Orte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach Bau- und Planungsrecht Gebäude mit zu schützenden Räumen erstellt werden dürfen. Die Berechnungen wurden deshalb an den sechs nachfolgenden Immissionsorten durchgeführt:

- Immissionsort 1 (IO 1) — 1. OG, Wohnhaus Bahnhofstraße 22, (im B-Plangebiet)
- Immissionsort 2 (IO 2) — 1. OG, Wohnhaus Bahnhofstraße 16 (Flurstück 179/12), (westliche Richtung)
- Immissionsort 3 (IO 3) — 1. OG, Wohnhaus Bahnhofstraße 10 (westliche Richtung)
- Immissionsort 4 (IO 4) — 1. OG, Wohnhaus Ziegeleistraße 7 (westliche Richtung)
- Immissionsort 5 (IO 5) — 1. OG, Wohnhaus Am Breiten Stein 44 (südwestliche Richtung)
- Immissionsort 6 (IO 6) — 1. OG, Wohnhaus Am Breiten Stein 2a (südliche Richtung)
- Immissionsort 7 (IO 7) — möglicher Wohnbaustandort (im B-Plangebiet)

Die Lage der gewählten Immissionsorte ist ebenfalls in Abbildung 2 dargestellt.
Im nächsten Schritt wurden die im Pkt. 2, Tabelle 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der Anzahl der zu berücksichtigenden Teilflächen kontingentiert. Da zurzeit keine Wichtung der Emissionen der einzelnen Teilflächen möglich ist, wurden diese zu gleichen Anteilen aufgeteilt. Das heißt, die Emissionen jeder Teilfläche dürfen an jedem Immissionsort den gleichen Teilbeurteilungspegel hervorrufen.

$$L_{r,i} = L_r - 10 * lg(n) dB$$

Hierbei bedeuten:
$L_{r,i}$ *Teilbeurteilungspegel der Teilfläche i am Immissionsort*
L_r *zulässiger Gesamtbeurteilungspegel (einzuhaltender schalltechnischer Orientierungswert)*
n *Anzahl der Teilflächen = 9*

Somit ergeben sich an den einzelnen Immissionsorten folgende, durch die Emissionen der einzelnen Teilflächen einzuhaltende Beurteilungspegelanteile:

Beurteilungszeitraum	Orientierungswertanteil in dB(A)	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Mischgebiet (MI)
Tag	47	52
Nacht	32	37

Tabelle 2: Beurteilungspegelanteile

Die Emissionskontingente der einzelnen Teilflächen wurden entsprechend den Anforderungen der DIN 45691 [8] unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet. Die Berechnungen wurden mit A-bewerteten Summenpegeln durchgeführt. Für die Berechnungen wurde das Programm IMMI [9] verwendet.

3.2 Ergebnisse

Die Berechnungsergebnisse sind in Tabelle 3 in zusammengefasster Form dargestellt:

Gewerbefläche	Emissionskontingente			
	L_{EK} in dB(A)		L_W in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
Fläche 1.1	49	34	87	72
Fläche 1.2	61	46	101	86
Fläche 1.3	63	48	104	89
Fläche 1.4	71	56	107	92
Fläche 1.5	50	35	87	72
Fläche 2	77	62	112	97
Fläche 3	86	71	118	103
Fläche 4.1	65	50	104	89
Fläche 4.2	70	55	107	92

Tabelle 3: Emissionskontingente
Die berechneten Werte wurden auf ganzzahlige dB-Werte abgerundet
L_{EK} Wert des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung, der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wurde.
L_W Gesamtschallleistungspegel der Fläche

Die aus diesen Emissionswerten an den einzelnen Immissionswerten berechneten Beurteilungspegel können Tabelle 4 entnommen werden:

Immissionsort	Beurteilungspegel $L_{r,A}$ in dB(A) Tag (06:00 Uhr – 22:00 Uhr)		Nacht (22:00 Uhr – 06:00 Uhr)	
	Orientierungswert	$L_{r,A}$	Orientierungswert	$L_{r,A}$
IO 1	60	60	45	45
IO 2	60	58	45	43
IO 3	60	58	45	43
IO 4	60	55	45	40
IO 5	55	51	40	36
IO 6	55	55	40	40
IO 7	60	59	45	44

Tabelle 4: Berechnungsergebnisse
Die Berechnungsergebnisse wurden auf ganzzahlige dB-Werte gerundet

4 Beurteilung

Die Berechnungsergebnisse lassen folgende Aussagen zu:

1 Die im Pkt. 2 genannten schalltechnischen Orientierungswerte werden nicht überschritten, wenn die berechneten Forderungswerte auf den einzelnen Gewerbeflächen eingehalten werden. Nachbarschaftskonflikte können somit vermieden werden.

2 Deshalb sollte in die Planungsunterlagen folgende Zusammenfassung aufgenommen werden:
Zur Wahrung Nachbarschaft schützender Rechte dürfen auf den einzelnen Baufeldern nachfolgende Emissionskontingente nicht überschritten werden:

Gewerbefläche	*Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)*	
	Tag	*Nacht*
Fläche 1.1	*49*	*34*
Fläche 1.2	*61*	*46*
Fläche 1.3	*63*	*48*
Fläche 1.4	*71*	*56*
Fläche 1.5	*50*	*35*
Fläche 2	*77*	*62*
Fläche 3	*86*	*71*
Fläche 4.1	*65*	*50*
Fläche 4.2	*70*	*55*

Tabelle 5: Emissionskontingente
Die berechneten Werte wurden auf ganzzahlige dB-Werte abgerundet.
L_{EK} Wert des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung, der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wurde

[Dabei sollten die zulässigen Emissionskontingente nicht nur im Textteil aufgeführt werden, sondern auch in die Planzeichnung (als Tabelle und/oder analog den zulässigen Geschosszahlen und Dachformen) mit aufgenommen werden.)]

3 Für den Nachweis der Einhaltung dieser Forderungswerte ist jeder Gewerbetreibende im Rahmen des baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens einzeln verantwortlich.

4 Gleichzeitig muss von jedem Gewerbetreibenden sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für ein Gewerbegebiet entsprechend TA Lärm [7] von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) auf den benachbarten Flächen nicht überschritten werden.

5 Verschiebungen der einzuhaltenden Werte auf den einzelnen Flächen untereinander sind möglich, bedürfen jedoch einer gesonderten Betrachtung.

5 Literaturverzeichnis

[1] „DIN 18005, Beiblatt 1," Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987.

[2] „BWS Prüf- und Gutachterstelle für Bauteilmechanik, Werkstofftechnik und Schallschutz GmbH," Berechnungsbericht SPP-BB/67-95, 1995.

[3] „Akustik Bureau Dresden," Schallschutzgutachten ABD 41037 / 09, April 2009.

[4] „kommunalPLAN Ingenieurbüro Ehrt," 2. Änderung Bebauungsplan "Am Bahnhof", im Ortsteil Dürrröhrsdorf, 15.09.2016.

[5] „DIN 45645, Teil 1: Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen," 1996-Juli.

[6] „Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach," Flächennutzungsplan, 3. Änderung, September 2000.

[7] „TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm," Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (GMBI Nr. 26/1998), 1998.

[8] „DIN 45691," Geräuschkontingentierung, Dezember 2006.

[9] „WÖLFEL: Rechenprogramm IMMI - Version 2015," Wölfel Meßsysteme und Software, Höchberg, 2015.