

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

	Seite
0. Vorwort	1
1. Rechtsgrundlage	2
2. Geltungsbereich	2
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
3.1 Landesplanerische Vorgaben	3
3.2 Gemeindliche Entwicklung	3
4. Standortwahl	4
5. Bestehende Planungen	4
6. Baugrundverhältnisse	4
7. Rechtliche Vorgaben	5
7.1 Geschützte Flächen/Denkmalschutz	5
7.2 Geschützte Flächen/Naturschutz	5
7.3 Verkehrsrechtliche Vorgaben	5
7.4 Wasserrechtliche Beschränkungen	5
8. Planerische Gestaltung	6
9. Verkehrserschließung	7
10. Umweltschutz	8
11. Immissionsschutz	9
12. Maßnahmen zur Planverwirklichung	10
13. Grünordnerische Maßnahmen	12
14. Geltende Rechtsvorschriften	16

Anlage:

- Anlage 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 2 Veränderungssperre Teilgebiet 1
- Anlage 3 Ortsumgehung Neugersdorf
- Anlage 4 Lageplan GG Kamerun für Begrünung der Randbereiche,
Wohnungsbaugesellschaft Oberland m.b.H.

0. VORWORT

Der im September 1991 zur Stellungnahme eingereichte Vorhaben- und Erschließungsplan zum Gewerbegebiet Kamerun 1. BA wurde mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Dresden aus verfahrenstechnischen Gründen in einen Bebauungsplan übergeleitet, ohne relevante inhaltliche Änderungen vorzunehmen. Die erforderlichen Beschlüsse hierzu wurden durch die Stadtverordneten am 02.12.1991 gefaßt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan lag bereits vom 19.09.1991 bis 21.10.1991 öffentlich aus, ebenso wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Stellungnahmen der Anwohner der Nachbargemeinden sowie der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 BauGB) hierzu liegen der Stadtverwaltung Neugersdorf vor.

Bedingt durch diese Überleitung soll das Bauleitplanverfahren dergestalt verkürzt werden, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechender Berücksichtigung der bereits erfolgten Beteiligung als Vorentwurf dieses Bebauungsplanes gilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 17.03.1992 - 21.04.1992 öffentlich aus. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde durchgeführt. Am 04.05.1992 erfolgte der Abwägungsbeschluß zu den eingegangenen Anregungen, Hinweisen und Bedenken. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.1992 über das Ergebnis der Abwägung informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde unter anderem durch die Erweiterung des Planungsgebietes und den sich aus dem Investorenwechsel ergebenden Änderungen überarbeitet und erneut vom 10.05.1995 - 16.06.1995 ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Änderungen informiert.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGB 1. 1990 II, S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (Sächs.BO) vom 26. Juli 1994.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet ist Bestandteil eines im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Gewerbegebietes, das am östlichen Ortsrand der Stadt Neugersdorf nördlich und südlich der Zittauer Str. entsteht. Das Gewerbegebiet Kamerun besteht insgesamt aus 3 Bauabschnitten.

Der 1. BA liegt südlich der Zittauer Straße, der 2. BA und 3. BA befindet sich nördlich. Die Höhenlage des 1. BA liegt zwischen 405 m und 408 m.

Das Gewerbegebiet Kamerun 1. BA hat eine Gesamtfläche von 4,94 ha und umfaßt im einzelnen die Flurnummern:

815/13	1.335 m ²	818/7	4.503 m ²
815/14			
818/1	6.561 m ²	818/8	930 m ²
818/2	9.966 m ²	818/9	1.035 m ²
818/3	6.425 m ²	818/10	1.435 m ²
818/4	3.340 m ²	818/11	1.244 m ²
818/13	5.664 m ²	818/12	<u>495 m²</u>
818/14			
818/6	6.480 m ²		

Σ 49.413 m²

3. GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Sachsen werden die Städte Neugersdorf und Ebersbach als miteinander kooperierende Unterzentren eingestuft.

Kooperierende zentrale Orte sollen die zentralörtlichen Funktionen für ihren Verflechtungsbereich gemeinsam wahrnehmen, wenn der bestehende oder zu erwartende baulich-räumliche Zusammenhang oder eine bestehende oder anzustrebende funktionale Ergänzung der zentralörtlichen Funktion dies ermöglichen bzw. erfordern und dadurch eine leistungsfähigere und wirtschaftlichere zentralörtliche Versorgung der Bevölkerung erreicht wird. *

* (Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen 1994, Z 15)

Ausstattungskatalog

Unterzentren sollen Standortvoraussetzungen für den Erhalt und die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbegebieten bieten. Unterzentren sollten ebenfalls die Bevölkerung eines größeren Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes versorgen. Bei Bedarf sollten sie auch für die Bevölkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren einzelne Funktionen übernehmen.

Die Stadt Neugersdorf besitzt damit überörtliche Funktion für die Gemeinden:

- Walddorf
- Neueibau

sowie den Kleinzentren

- Eibau
- Leutersdorf

Daraus ergeben sich für das Gewerbegebiet folgende landesplanerische Ziele:

- Arbeits- und Ausbildungsplatzerhaltung bzw. Schaffung durch Gewerbeansiedlung und damit u.a. Senkung der Arbeitslosigkeit
- Bündelung überörtlicher Infrastruktureinrichtungen

3.2 Gemeindliche Entwicklung

Auch in der Stadt Neugersdorf läßt sich ein Bevölkerungsrückgang feststellen. Zum 16.09.1994 wurde eine Einwohnerzahl von 6.957 bekanntgegeben, das sind 6,3 % weniger als am 31.12.1991.

Neben der Verschiebung der Strukturanteile zugunsten der älteren Altersgruppen, des Geburtenrückgangs sowie der Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen auf Grund des geringen Arbeitsplatzangebotes ist es umso wichtiger neue Arbeitsplätze zuschaffen.

Durch die Freisetzung von Arbeitskräften in der Industrie wird sich ein Anstieg im Dienstleistungsbereich ergeben. Im Planungsgebiet werden ca. 60-70 Arbeitsplätze geschaffen, wodurch einer weiteren Tendenz zur Abwanderung entgegengewirkt werden kann.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes Kamerun dient somit dem Ziel, vordringlich die Ansiedlung von Gewerbe planerisch vorzubereiten, um dadurch eine Stabilisierung sowohl der Bevölkerung als auch der Arbeits- und Ausbildungsplatzzahl zu erreichen.

4. STANDORTWAHL

Die Lage des Gewerbegebietstandortes wurde in erster Linie auf der Grundlage verkehrsplanerischer Aspekte gewählt.

Das derzeitig starke Verkehrsaufkommen (hoher Durchgangsverkehr zum Grenzübergang), die relativ große Bevölkerungsdichte sowie der Straßenzustand erfordern eine Entlastung des Stadtgebietes vom LKW-Verkehr. Die geplante Umverlegung der LIO 148 ermöglicht kurze Wegebeziehungen von der überörtlichen Straße zum Planungsgebiet sowie eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Stadtgebiet.

5. BESTEHENDE PLANUNGEN

Neben dem bereits erwähnten Konzept zum zentralörtlichen System befindet sich ein Flächennutzungsplan im Stadium des Entwurfes. In diesem sind folgende Gewerbegebiete ausgewiesen.

Gewerbegebiet Kamerun 1. BA ca. 4,94 ha
Gewerbegebiet Kamerun 2. BA ca. 11,50 ha
Gewerbegebiet Kamerun 3. BA ca. 1,52 ha (Gemarkung Neugersdorf)

Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt (siehe Anlage 1). Der Bebauungsplan 2. BA, auf dem der Gewerbebetrieb OKA-Büromöbel mit ca. 5 ha bereits nach § 33 BauGB realisiert wurde, ist inzwischen genehmigt. Der Bebauungsplan 3. BA des Gewerbegebietes "Kamerun" ist ebenfalls zwischenzeitlich genehmigt.

Im 1. BA wurden ebenfalls nach § 33 BauGB 3 Gewerbebetriebe genehmigt und inzwischen realisiert. Hierbei handelt es sich um

- | | | |
|----|------------------------|-------------|
| 1. | Autohaus Fehrmann | ca. 1,00 ha |
| 2. | Getränkesservice Hille | ca. 0,65 ha |
| 3. | Süßmosterei Linke | ca. 0,66 ha |

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer Veränderungssperre (siehe Anlage 2).

6. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Folgende Baugrundverhältnisse liegen im Planungsgebiet vor: Unter der Bodenbildung folgt Gehängelehm mit Mächtigkeiten von etwa 1 - 3 m, der von mehreren Metern mächtigem, stark sandigem Geschiebelehm (Grundmoräne) unterlagert wird. Im Liegenden der quartären Lockergesteinsdecke steht das Grundgebirge an, daß hier vor Biotitgranodiorit gebildet wird. Sowohl der Gehängelehm als auch der Geschiebelehm gehören nach DIN 18300 (Erdarbeiten) der Bodenklasse 4 an.

7. RECHTLICHE VORGABEN

7.1 Geschützte Flächen/Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes bislang nicht vorhanden. Da jedoch bei allen Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde auftreten können und solche nach der weiterhin gültigen Verordnung zum Schutze und zur Erhaltung der ur- und frühgeschichtlichen Bodenaltertümer vom 28.05.1954 von vornherein als geschützt zu betrachten sind, sollten an dieser Stelle die Bedingungen lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Dresden wörtlich in die Begründungen (und ebenfalls in die textlichen Festsetzungen) des Bebauungsplanes einfließen:

1. Auflagen: Sicherung Archäologischer Funde

"(1.) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 81 44 50, zu melden. Fundstellen sind vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

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

7.2 Geschützte Flächen/Naturschutz

Ausgewiesene Naturschutzobjekte sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

7.3 Verkehrsrechtliche Vorgaben

Das Straßenbauamt Bautzen fordert die Ausbildung der Anbindung entsprechend der RAS-K.

Der Anschluß der Erschließungsstraße an die LIO 142 ist nach den einschlägigen Bedingungen verkehrsgerecht zu planen.

Entsprechende Sichtfelder sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Die Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe über Fahrbahnrand freizuhalten.

Im Interesse der Fußgänger und Radfahrer wird empfohlen, entlang der Zittauer Str. einen kombinierten Rad- und Gehweg anzulegen. Er ist von der LIO 142 Str. durch einen breiten Grünstreifen getrennt.

7.4 Wasserrechtliche Beschränkungen

Da Neugersdorf im Quellgebiet der Spree und des Leutersdorfer Baches liegt, darf im Planungsgebiet kein wasserintensives Gewerbe angesiedelt werden.

Nach DIN 19630 ist für die bereits umverlegte Trinkwasserleitung ein Schutzstreifen von 6 m einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden.

Für den Straßenbau dürfen keine Baustoffe und Materialien verwendet werden, durch die wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen können.

Die Regenwassereinleitung in den Vorfluter ist wie jede andere Gewässerbenutzung genehmigungspflichtig und bei der Wasserbehörde zu beantragen.

8. PLANERISCHE GESTALTUNG

Das Gewerbegebiet verändert das Ortsbild von Neugersdorf nicht erheblich. Der Flächenverbrauch ist mit ca. 4,94 ha als gering zu bezeichnen. Da im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt ist und die Höhe der baulichen Anlagen auf $5,5 \text{ m} \pm 0,5 \text{ m}$ (Traufhöhe) bei einer Dachneigung von 10° ($\pm 3^\circ$) beschränkt wird, ist eine Veränderung der Silhouette des Ortes nicht zu befürchten, wozu auch der nahezu ebene Geländeverlauf beiträgt. Die Farbgebung der Gebäude wird auf stumpfe und nicht reflektierende Farbtöne festgelegt.

Entlang der Zittauer Str. wird das Gewerbegebiet mit Linden und Heckengehölzen eingegrünt. Das gesamte Planungsgebiet erhält eine Randbegrünung in einer Breite zwischen 5 m - 10 m.

Sämtliche diesbezügliche Maßnahmen sind aus dem Bebauungsplan Teil A und Teil B zu entnehmen.

Festsetzung/ Gestaltungsvorschrift	Ausprägung
Art der baulichen Nutzung	Die Ausweisung als Gewerbegebiet erlaubt die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind: - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Tankstellen, - Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung	- Grundflächenzahl max. 0,8 - Geschößflächenzahl max. 1,5 - Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze - Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) 5,5 m als Höchstgrenze $\pm 0,5$ m
Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen dargestellt. Stellplätze sind in der innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Öffentliche Verkehrsfläche	Die Haupteerschließungsstraße ist der Öffentlichkeit gewidmet. Sichtdreiecke sind zu beachten.
Bauweise	offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Abstandsflächen	Laut § 6 Abs. 5 Sächs.BO ist die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebieten bis 0,25 H, mind. 3 m zulässig.
Dachform	Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von $10^\circ \pm 3^\circ$.
Aufschüttungen und Abgrabungen	- sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen
Werbeanlagen	- sind nach Vorlage zulässig, bedürfen jedoch der Genehmigung.
Leitungsrechte	Die mit A, B, C, D, E, F, F, H, I, J, K gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu benennen. Diese Flächen sind von Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Über die durch Neugersdorf führende LIO 148 und die B 98 ist eine Verbindung (ca. 30 km) zur Autobahn Bautzen - Dresden gegeben. Die B 96 (Zittau - Bautzen) und die B 98 (Zittau - Bischofswerda) stellen ebenfalls wichtige Verkehrsverbindungen dar und sind über die LIO 148 gut erreichbar.

Der LIO 148 (Löbau - Seifhennersdorf - Varnsdorf) wird als Transitstraße überörtliche Bedeutung beigemessen.

Die Verkehrsmenge der LIO 142 beträgt gemäß Verkehrszählungen ca. 620 Kfz/h, eine Belastung, die durch das Gewerbegebiet noch wesentlich gesteigert wird.

Deshalb ist die geplante östliche Ortsumgehung von Neugersdorf (siehe Anlage 3) sowohl aus Gründen der regionalen Erreichbarkeit des Gewerbegebietes als auch bezüglich einer innerstädtischen Verkehrsentslastung von Neugersdorf von immenser Bedeutung.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung durchschneidet die Umgehungsstraße LIO 148 "Kamerun" auf Neueibauer Flur, so daß für den vorliegenden Bebauungsplan keine Planungsrelevanz besteht.

Das Gewerbegebiet "Kamerun" wird z.Zt. erschlossen durch die Kreisstraße 142, die das Planungsgebiet nach Norden und Osten begrenzt.

Die Zufahrt erfolgt von Neugersdorf über eine zusätzliche Rechtsabbieger- und von Neueibau aus über eine zusätzliche Linksabbiegerspur an der Ostspitze des Planungsgebietes. Für den ersten Bauabschnitt ist nur diese eine Zufahrt vorgesehen. Weiterhin wird im Zufahrtsbereich eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 60 km/h vorgeschlagen.

Entlang der Zittauer Str. wurde ein 2,25 m kombinierter Rad/Fußweg angelegt. Zwischen dem Rad/Fußweg und LIO 142 wurde ein 9,25 m breiter Grünstreifen vorgesehen.

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt eine kreisförmige Erschließung mit einer Straßenbreite von 6,5 m und einer Fußwegbreite von 1,5 m. Ein separater Radweg wurde nicht angelegt.

Die Ringstraße ist der Öffentlichkeit gewidmet.

10. UMWELTSCHUTZ

1. Belange Wasser/Gewässer

-Flächenversiegelungen sind auf das funktionale Mindestmaß zu beschränken

-Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

-die Flächen des ruhenden Verkehrs sowie Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen zu befestigen.

-für den Straßenbau sind keine Baustoffe und Materialien zu verwenden, durch die wassergefährdende Stoffe z. B. durch Auswaschungen oder Auslaugen in den Untergrund gelangen können.

-zusammengesetztes, gewerbliches, industrielles Abwasser muß vor der Ableitung soweit vorbehandelt werden, daß es weder den Bestand, die Unterhaltung oder den Betrieb der Abwasserreinigungsanlagen, noch das Gewässer in schädlicher Weise beeinflussen kann.

-Baugenehmigung:

Vor Erteilung der Baugenehmigungen sind Kanalisationspläne vorzulegen und das entsprechende Genehmigungsverfahren durchzuführen.

2. Belange Abfall/Altlasten/Bodenschutz

-Altlasten:

Bekanntgewordene nicht unerhebliche Bodenbelastungen sind unverzüglich gemäß § 10 Abs. 3 EGAB der zuständigen Behörde anzuzeigen.

-Bodenschutz:

Mutterboden ist im Bereich der Baumaßnahme getrennt zu sichern.

Ablagerungen von unbelasteten Erdaushub als Abfall ist nicht zulässig. Der zu erwartende Bodenaushub ist auf seine Verwertbarkeit zu prüfen und dementsprechend einzubauen.

Zum Erhalt der Bodenfunktion im Sinne § 7 Abs. 1 EGAB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 und 3 EGAB sowie § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gelten aus fachlicher Sicht für die weitere Planung und Bauausführung folgende Hinweise, die gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen vom 01.11.94 im Wortlaut übernommen werden:

"-Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen.

-Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu verhindern.

-Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.

-Bodenbewegungen und Lagerung sind auf die Konsistenz des Bodens, die Bodenart und den Gehalt an Humusstoffen abzustimmen.

-Anschüttungen von Böschungen und Auffüllungen zum Zwecke des Reliefausgleiches sind auf die lokalen Bodenarbeiten abzustimmen.

-Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

-Nebeneinrichtungen wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustellencamps sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen."

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der relativen Nähe zu vorhandenen bzw. geplanten Wohn- und Mischgebieten wurde durch die **K.A.B. Prüf- und Gutachterstelle für Bauteilmechanik, Werkstofftechnik und Schallschutz, Struppener Straße, 01796 Pirna** ein Gutachten zur

"Berechnung der Forderungswerte für die einzuhaltenden Emissionswerte der einzelnen Gewerbe im Gewerbegebiet "Kamerun" Neugersdorf

Rechnerische Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 für das Wohngebiet "Lerchenbergsiedlung" der Stadt Neugersdorf

erarbeitet.

Die Forderungswerte für den einzuhaltenden Schalleistungspegel LW (A) für das Planungsgebiet sind nach den einzelnen Gewerbeflächen aufgeschlüsselt.

Für den Planer bildet das o.g. Gutachten Grundlage für die Erarbeitung der Bauantragsunterlagen.

Jeder Gewerbetreibende ist für den Nachweis der im Gutachten geforderten Werte einzeln verantwortlich.

12. MASSNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Grunderwerb

Die Flurstücke 818/1, 818/2, 818/3, 818/4, 818/6, 818/7, 818/8, 818/9, 818/10, 818/11, 818/12, 818/13, 818/14 befinden sich im Erbbaurecht der Stadt und werden bzw. wurden den Gewerbebetreibenden ebenfalls im Erbbaurecht überlassen.

Das Flurstück 815/13, 815/14 befindet sich im Eigentum der Stadt Neugersdorf. Die Übertragung an die zukünftigen Gewerbebetreibenden erfolgt im Erbbaurecht oder im Verkauf. Hierzu stehen die Klärungen noch aus.

Erschließung

Verkehrsmäßig wird das Flurstück 818/11 von der Ziegelstraße aus erschlossen. Trinkwasser-, Elektro- und Erdgasleitungen sind in der Ziegelstraße vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die das Grundstück durchquerende Schmutzwasserleitung angebunden. Das nicht auf dem Grundstück versickerungsfähige Regenwasser wird zukünftig in die durch den Abwasserzweckverband geplante Regenwasserleitung in der Ziegelstraße eingebunden und Richtung Volksbadstraße abgeleitet.

Für die die Privatgrundstücke durchquerenden Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen müssen Schutzstreifen vorgesehen werden. Im Bebauungsplan werden im privaten Bereich innerhalb der Baugrenzen verlaufende Trassen durch die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert.

Zum Schutz der Leitungen sind entsprechende Schutzstreifen erforderlich. Der Schutzstreifen soll die einwandfreie Wartung gewährleisten und äußere Einwirkungen, die den Bestand der Rohrleitung gefährden könnten, ausschließen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden.

Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, welche die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigen können.

Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungsachse übereinstimmen. Nach DIN 19630 sind folgende Schutzstreifenbreiten einzuhalten:

bis DN 150	4 m
über DN 150 - DN 400	6 m
über DN 400 - DN 600	8 m

Sollte die Freiflächenplanung die Schutzstreifenüberbauung durch Stellplätze, z. B. mit Rasengittersteinen erforderlich machen, sind diesbezügliche Genehmigungen beim zuständigen Zweckverband einzuholen.

Gas:

Eine Ferngasleitung liegt nördlich der Zittauer Str. Die Gasversorgung des Gewerbegebietes ist bis jetzt noch nicht realisiert - aber geplant.

Elektro:

Entlang der Ziegelstraße liegt eine 10 KV Leitung, von der die Elektroerschließung über ein Trafostation aus erfolgt. Diese wurde auf dem Flurstück 818/6 (zw. 818/1 und 818/2) errichtet.

Frischwasser:

Die Frischwasserversorgung kann durch den Hydranten an der südwestlichen Ecke des Bebauungsgebietes erfolgen.

Die Trinkwasserleitung DN 200 wurde entsprechend des im Bebauungsplan dargestellten Verlaufs verlegt.

Unmittelbar nach dem Abgang von der Hauptleitung ist ein frostsicherer Wasserzählerschacht zu installieren.

Abwasser:

Der Standort wird im Trennsystem entwässert. Für Abwässer, die die zulässigen Werte der Inhaltsstoffe überschreiten, können vor Einleitung in das vorhandene Kanalnetz spezielle Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich werden.

- Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird an den Kanalschacht auf der nordwestlichen Kreuzung der Kreisstraße 142/Lerchenbergsiedlung - Kamerun eingebunden und in die Kläranlage Ebersbach geleitet. Auf dem Flurstück 818/7 wurde eine Pumpstation installiert.

- Regenwasser:

Das Regenwasser wird in das Leutersdorfer Wasser eingeleitet. Die Regenwassereinleitung in den Vorfluter ist genehmigungspflichtig und bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Telekom:

Die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen ist für die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches erforderlich.

Mind. 12 Monate vor Baubeginn sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Dresden 01059, Dienststelle P/L, Tel.: 03591/335163 anzuzeigen.

Zur Vermeidung möglicher Störungen des Fernseh- und Rundfunkempfanges durch Errichtung zulässiger Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Kamerun" 1. BA sollen der Bauherr und/oder der Entwurfsverfasser während des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ihre Planung mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 1 Dresden, Fritz-Reuter-Str. 32 - 34 abstimmen."

13. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Der im Jahr 1991 aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Dezember 1991 in einem Bebauungsplan umgewandelt, für den kein separater Grünordnungsplan erstellt wurde. Grünordnerische Festsetzungen sind jedoch Bestandteil des Bebauungsplanes.

In der Besprechung am 05.12.1994 beim Staatlichen Umweltfachamt Bautzen (Vorortbegehung am 08.12.1994) wurde festgelegt, daß das Ing.-Büro Dr. Nette GmbH im Rahmen des Grünordnungsplanes 3. BA die Berechnung der Biotopdifferenz nach dem Hessischen Modell für alle 3 Bauabschnitte vornimmt und eventuell notwendige Ersatzmaßnahmen ausweist.

Trotz der festgelegten Ausgleichsmaßnahme Biotop ergab sich eine Biotopwertdifferenz von 455.418 Pkt. In Absprache mit dem Staatlichen Umweltfachamt Bautzen und der Gemeinde Eibau wurden die Ersatzmaßnahmen E 1 - E 4 festgelegt.

Die Anlage 4 enthält den Lageplan GG Kamerun für die Begrünung des 1. BA. Dieser Plan bildet die Grundlage für die Ermittlung der Biotopdifferenz.

Die Planzeichnung Teil A weist Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB unterteilt nach privat und öffentlich aus.

Öffentliche Grünflächen werden entlang der Zittauer Str. ausgewiesen. Die Ausgleichsmaßnahme A 1 sieht das Anpflanzen von Linden vor. Weiterhin wird eine Lückenbepflanzung zwischen neugepflanzten Bäumen vorgesehen.

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen als Randbegrünung wurde auf privaten Grünflächen vorgenommen. Die Grünstreifen sind 5 m bzw. 10 m breit. Sie dienen der Trennung von unterschiedlicher baulicher Nutzung sowie zur Abgrenzung des Geltungsbereiches zur Gemarkung Neueibau.

Nachrichtlich werden die Biotoptypenbewertungen vom Ingenieurbüro Dr. Nette GmbH, Neugersdorf, übernommen.

"Berechnung des Biotopwertes der Eingriffsfläche Gewerbegebiet "Kamerun", 1. BA, vor dem Eingriff (Istzustand):

Nr.	Biototyp	Fläche m ²	Pkt. m ²	Biotopwert Pkt.
11.131	Feuchter Lehmacker intensiv genutzt	46.272	13	601.536
09.160	Straßenränder, Böschungen (intensiv gepflegt, artenarm)	475	13	6.175
05.241	Entwässerungsgräben	490	36	17.640

04.310	Lindenallee an der S 142 Bäume, 30 m ² mittlere Trauf- fläche x 31 Pkt./m ²	930 Pkt/ 7 ST Baum	6.510
10.510	Sehr stark oder völlig versie- gelte Flächen (Dächer, bit. u. zement- gebundene Flächen)	1.600 3	4.800
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (alt)	350 3	1.050
11.225	Extensivrasen, Wiesen im be- siedelten Bereich	1.582 21	33.222
		50.769 m ²	670.933 Pkt."

"Berechnung des Biotopwertes der Eingriffsfläche Gewerbegebiet Kamerun, 1. BA vor dem Eingriff (Planungszustand):

Nr.	Biotoptyp	Fläche m ²	Pkt. /m ²	Biotopwert Pkt.
02.600	Hecken/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend etc.)	8.650	20	173.000
09.160	Straßenränder, Böschungen (intensiv gepflegt, artenarm)	475	13	6.175
05.241	Entwässerungsgraben	490	36	17.640
04.310	Lindenallee an der S 142 Bäume, 30 m ² mittlere Trauf- fläche x 31 Pkt./m ²	930 Pkt/ 4 St Baum		3.720
04.310	Ausgleichsmaßnahme A 1 Lindenallee an der S 142 Bäume, 6 m ² mittlere Trauf- fläche x 31 Pkt./m ²	186 Pkt/ 16 St Baum		2.976
11.225	Extensivrasen, Wiesen im be- siedelten Bereich	748	21	15.708
10.510	Sehr stark oder völlig versie- gelte Flächen (Dächer, bit. u. zementgebun- dene Flächen)	31.993	3	95.979
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster, (neu)	7.813	3	23.439
10.530	Schotter- Kies/Splittwege u. - plätze (nicht versiegelt/neu)	600	6	3.600
		50.769 m ²		342.237 Pkt."

Biotoptypenbewertung der Eingriffsfläche im Istzustand

- 1. Bauabschnitt	670.933 Pkt.
- 2. Bauabschnitt	1.571.620 Pkt.
- 3. Bauabschnitt	847.190 Pkt.
- Ausgleichsfläche Biotop	<u>279.500 Pkt.</u>
	3.369.243 Pkt.

Biotoptypenbewertung der Eingriffsfläche im Planungszustand

- 1. Bauabschnitt	342.237 Pkt.
- 2. Bauabschnitt	1.157.820 Pkt.
- 3. Bauabschnitt	497.268 Pkt.
- Ausgleichsfläche Biotop	<u>916.500 Pkt.</u>
	2.913.825 Pkt.

3.369.243 Pkt.
- 2.913.825 Pkt.

Differenz

455.418 Pkt.

Trotz der aufgeführten Ausgleichsfläche Biotop ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von 455.418 Pkt.

Da innerhalb bzw. angrenzend an die geplante Baumaßnahme keine Flächen für Ersatzmaßnahmen vorhanden sind, werden diese vom Planungsverband der Stadt Neugersdorf und der Gemeinde Eibau in den ihnen zugehörigen Gemarkungen geplant. Die Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.

Nachrichtlich werden diese vom Ingenieurbüro Dr. Nette GmbH, Neugersdorf übernommen:

"Ersatzmaßnahmen der Stadtverwaltung Neugersdorf:

- E 1 Rekultivierung der ehemaligen Abraumhalde (ehem. Kohlelagerplatz), Neugersdorfer Flur, Flurstück 2169/2, 9.429 m² durch Gehölzaufwuchs, Vegetationsschicht auf abgedichtetem Deponiekörper
- E 2 Entsiegelung der Betonfläche einer Zisterne durch eine intensive Dachbegrünung auf Neugersdorfer Flur, Flurstück 2154, 1.200 m² Zisternenfläche
- E 3 Wiederherstellung einer ehemaligen Feuchtwiese mit Orchideenbestand durch Säuberung und Erneuerung der zur Vernässung dienenden Grabensysteme, Neugersdorfer Flur, Flurstück 2208/1, 36.734 m² davon ca. 15.600 m² Flächennaturdenkmal Orchideenwiese

Ersatzmaßnahme der Gemeinde Eibau:

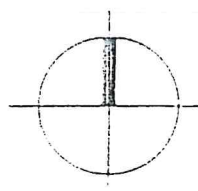
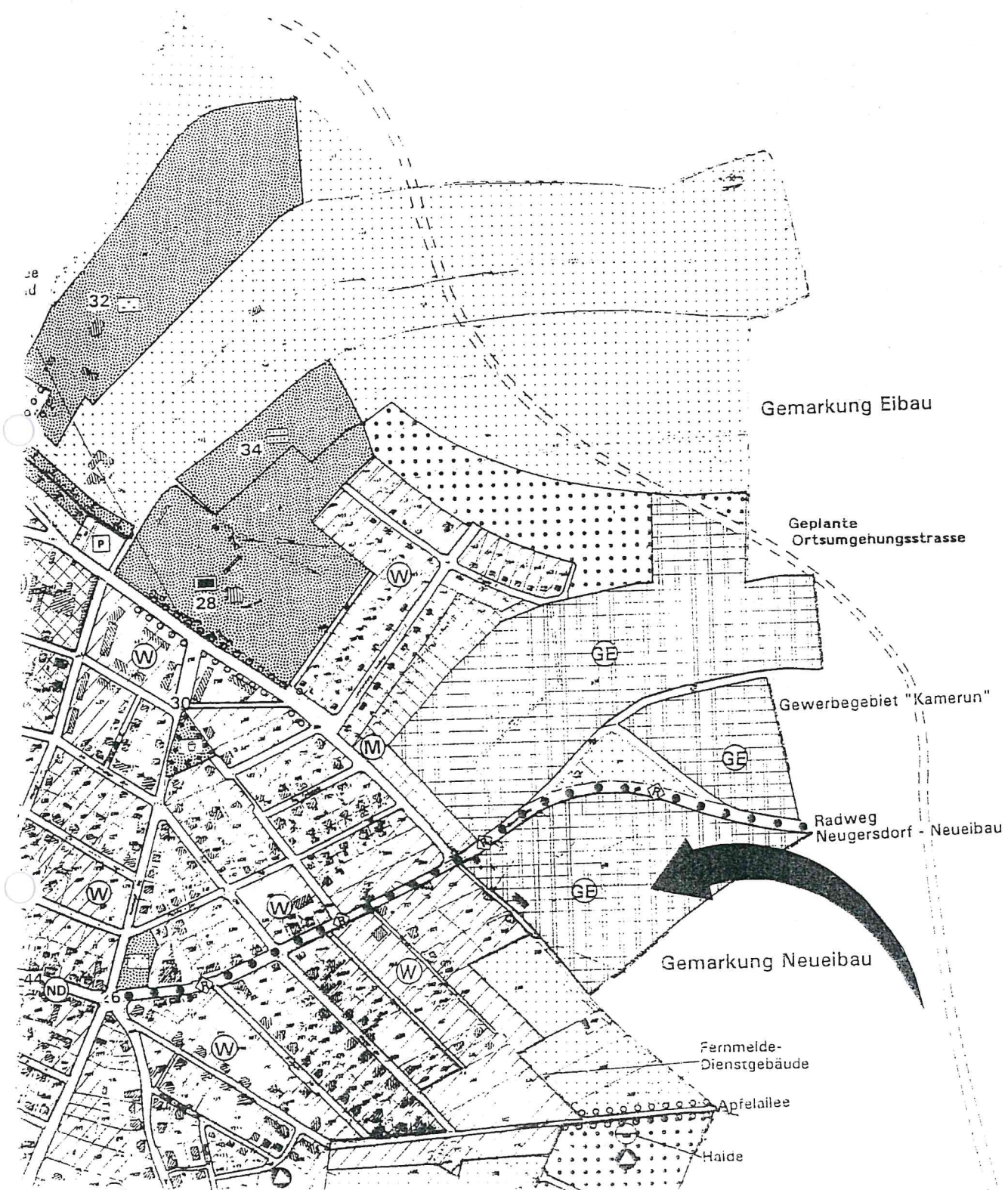
- E 4 Rekultivierung der Müllhalde (Hausmüll) Eibauer Flur, Flurstück 2146/1,
ca. 20.000 m² durch Gehölzaufwuchs, Vegetationsschicht auf abgedichtetem
Deponiekörper

Bei der Ausführung der geplanten Ersatzmaßnahmen ist die offene Bilanz ausgeglichen."

14. GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Wichtige rechtliche Grundlagen für die Aufstellung von Bauleitplänen

1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
4. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5)
5. Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. 1991 I S. 630)
6. Landesentwicklungsplan Sachsen gemäß Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16. August 1994 (Sächs.GVBl. S. 1489)
7. Sächsische Bauordnung in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401)
8. Sächsisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 11. Oktober 1994 (Sächs.GVBl. S. 1601)
9. Verwaltungsvorschrift zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Bauleitplanung vom 1. Juli 1993 (Sächs. Amtsblatt Nr. 32/1993)
10. Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zu den Artikeln 1, 2, 3, 11 und 13 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 5. Juli 1994 (Sonderdruck Nr. 4/1994 Sächs. Amtsblatt vom 6. September 1994).



Anlage 1

Auszug aus dem
Flächennutzungsplan



Anlage 2

Veränderungssperre
Teilgebiet 1

