

NEUSTADT IN SACHSEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



Bebauungsplan Nr. 52 zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B1

SATZUNG

Projekt: 1420

vom 08.10.2014, zuletzt geändert am 20.05.2015, redaktionell geändert am 14.07.2015

Geändert gemäß Bescheid des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz -
Osterzgebirge vom 01.07.2015, Az.: 3230/14.6.28.-621.4-260.030-02.0

Neustadt in Sachsen, 14.07.2015



Elsner
Bürgermeister

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehart Neustadt in Sachsen

– Tel. 03596 - 58 630
Fax 03596 - 50 90 380

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
1.1	GE - GEWERBEGEBIET	4
1.2	GI - INDUSTRIEGEBIET	4
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.	BAUWEISE	5
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	5
5.	VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	5
6.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	6
7.	ABLEITUNG, VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER	6
7.1	VERSICKERUNG VON REGENWASSER AUF STELL- UND PARKPLÄTZEN	6
7.2	REGENWASSERRÜCKHALTUNG	7
8.	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	7
9.	FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	7
10.	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BZW. ABGRABUNGEN	7
11.	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	8
12.	MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	8
12.1.	SCHALLSCHUTZ	8
12.2	ANLAGENSICHERHEIT / STÖRFALLVORSORGE	9
13.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	9
13.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMÄSSNAHMEN	9
13.2	AUSGLEICHSMÄSSNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	10
14.	BODENSCHUTZ	11
15.	MÄSSNAHMEN GEMÄSS ARTENSCHUTZRECHTLICHEM ERFORDERNIS	13
16.	ERSATZMÄSSNAHMEN	13
16.1	EXTERNE ERSATZMÄSSNAHME - RENATURIERUNG VON 2 TEICHEN IN DER GEMARKUNG POLENZ	13
16.2	EXTERNE MÄSSNAHMEN FÜR AMPHIBIEN UND REPTILIEN	13
16.3	EXTERNE MÄSSNAHMEN DER ARTENGRUPPEN FLEDERMÄUSE UND VÖGEL	14
17.	UMGANG MIT ALTLASTEN IM GEWERBEGEBIET	16
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN	18
2.	WERBEANLAGEN	18
3.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	18
4.	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	18
III	HINWEISE	19
1.	BODENSCHUTZ	19
1.1	ERDAUSHUB	19
1.2	MUTTERBODEN	19
2.	MELDEPFLICHT	19
2.1	BODENBELASTUNGEN	19
2.2	BODENFUNDE	20
2.3	GEOLOGISCHE DATEN	20
3.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN	21

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
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 Städtebau-rechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert am 02.04.2014 durch Art. 4 des Gesetzes über das Sächsische Architektengesetz und zur Änderung des Sächsischen In-genieurkammergesetzes, des Sächsischen Ingenieurgesetzes, sowie der Sächsischen Bauordnung) (SächsGVBl. S. 238; 258 S 322)
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 (BGBl. I S. 3154)
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 06.06.2013, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.05.2014 (SächsGVBl. 2013 Nr. 8 S. 451)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).
9. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (kurz: Bundes-Bodenschutzgesetz) (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
10. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
11. Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 256), rechtsbereinigt mit Stand vom 22. Juli 2013.
12. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträg-lichen Bewirtschaftung von Abfällen (kurz: Kreislaufwirtschaftsgesetz) (KrWG) (BGBl. I S. 212), zuletzt durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324).

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 20.05.2015, im Maßstab 1 : 1.000 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 8 BauNVO und § 1 Abs.6 BauNVO)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen bedeuten:

1.1 GE - GEWERBEGEBIET

(gem. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind unzulässig.

1.2 GI - INDUSTRIEGEBIET

(gem. § 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplanes über die:

- GRZ - Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
- GFZ - Geschossflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
- GH - Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO als Höchstwert bestimmt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe wird für turmartige Bauwerke bis 5 % der Grundfläche des jeweiligen Quartiers bis max. 22 m zugelassen.

Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung Teil A festgelegte Bezugshöhe in Metern HN.

3. **BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als Einzel- oder gruppierte Baukörper bis zu einer Länge von 360 m, abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO (siehe Planeintrag).

4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (siehe Eintragungen im Plan)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

Zufahrten von der Gemeindestraße Kirschallee bzw. den Planstraßen A und B sind bis zu einer Breite von 15 m zulässig.

Grundstückstore sind nach innen zu öffnen.

Im Bereich von Straßeneinmündungen, sowie von Grundstücksein- und Ausfahrten sind Sichtfelder nach der Richtlinie 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 und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Zum Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verkehrstechnische und -organisatorische Maßnahmen erforderlich, die dem Bebauungsplan zuzuordnen sind.

1. Die Stadt Neustadt verpflichtet sich mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr eine Vereinbarung zum Ausbau des Knotenpunktes abzuschließen. Dabei ist der Ausbaugrad durch Messung der Verkehrsströme noch zu ermitteln und die Kostenbeteiligung am Ausbau des Knotenpunktes S 154 / Kirschallee festzuschreiben.
2. Die derzeit vorhandenen Verkehrsbewegungen auf der Kirschallee und der Staatsstraße S 154 werden durch Zählungen ermittelt.
3. Bis zur Realisierung von Umbaumaßnahmen werden verkehrsorganisatorische Maßnahmen wie Trennlinien und Überholverbot auf der Staatsstraße empfohlen.

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9, Abs.1, Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im öffentlichen bzw. rechtlich gesicherten Raum anzuordnen. Dargestellt sind:

Hauptentsorgungsleitung Schmutzwasser

Trasse für Hauptentsorgung Niederschlagswasser

Energie- und Telefonkabel

Nutzungsart und Dimension entsprechend Planeinschrieb.

7. ABLEITUNG, VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

7.1 VERSICKERUNG VON REGENWASSER AUF STELL- UND PARKPLÄTZEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Parkplätze für Pkw und Feuerwehzufahrten / Aufstellplätze, soweit nicht in die industrielle Nutzung einbezogen und sofern keine Bodenkontaminationen oder erheblich belastete anthropogene Auffüllungen vorliegen, nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

Im Vorfeld einer Versickerung sollte aufgrund der heterogenen geologischen Situation standortkonkret die Versickerungseignung im Untergrund anhand von Versuchen geprüft werden.

7.2 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das unbelastete Niederschlagswasser von nicht kontaminierten Flächen ist außerhalb des Plangebietes mit einer erhöhten Rückhaltung im Badeteich und dem zusätzlichen Rückhalteraum auf der Wachewiese abzusichern. Die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen muss bis zur vollen Belegung des Industriegebietes erfolgt sein.

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9, Abs.1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche oder private Grünflächen sind als Wiese zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, bzw. können als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dienen.

Versickerungseinrichtungen sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

Bei Erstellung bzw. Neuschaffung von öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Vorgaben nach § 12 BBodSchV bindend einzuhalten.

9. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9, Abs.1, Nr. 16 BauGB)

In der Planzeichnung dargestellte Gewässerflächen Bachlauf bzw. Bachlauf unterirdisch sind zu erhalten.

Eine Öffnung des unterirdischen Bachlaufes ist unter Beachtung der topographischen Verhältnisse mit weiteren Untersuchungen an den Altstandorten SALKA-Nr. 87 227 030 und 87 227 029 möglich.

Sollte eine Öffnung angestrebt werden ist eine alllastentechnische Untersuchung vorzunehmen und die Maßnahme fachlich zu begleiten.

Die Boden- und Tiefbauarbeiten der Geländeanpassung sind aus abfall- und bodenschutzrechtlichen Gründen ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BZW. ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Zur Sicherung größerer zusammenhängender Bebaubarkeit werden Flächenanteile durch Auf- und Abtrag so gestaltet, dass einheitliche Ebenen entstehen, die in dem jeweiligen Quartier nahezu eben sind.

Auf die Darstellung von Auf- und Abtrag in der Planzeichnung wird zugunsten der Planlesbarkeit verzichtet. Die Sollhöhen der Ebenen sind als Bezugspunkt in den Quartieren eingetragen.

Entsprechend Altlasten- und Bodenschutzrecht ist vor den geplanten Geländeanpassungen die Altlastensituation zu klären.

Werden während der Bauarbeiten bisher nicht bekannte Kontaminationsherde festgestellt, (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.), ist der Bauherr entsprechend BBodSchG i. V. m. § 10 SächsABG verpflichtet, dies dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.

11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

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

- LR 1 für den Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Neustadt in Sachsen sowie die Stadt Neustadt in Sachsen
- LR 2 die ENSO Strom AG sowie die Stadt Neustadt in Sachsen
- LR 3 die Deutsche Telekom sowie die Stadt Neustadt in Sachsen
- LR 4 den Zweckverband Wasserversorgung Pirna /Sebnitz sowie die Stadt Neustadt

In der Planzeichnung wurden nur die Haupttrassen eingetragen, die erhalten bleiben.

12. MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

12.1. SCHALLSCHUTZ

Zur Sicherung von schädlichen Einwirkungen auf angrenzende Bebauung werden für alle Industrie- bzw. Gewerbeflächen Emissionskontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel – LEK in dB (A) für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Zur Wahrung Nachbarschaft schützender Rechte dürfen auf den einzelnen Baufeldern nachfolgende Emissionskontingente weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten werden.

Teilfläche	Emissionskontingente			
	L _{EK} in dB(A)		Gesamtschalleistungspegel L _w in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
Quartier I	49	34	88,9	73,9
Quartier II a	56	41	94,4	79,4
Quartier II b	59	44	99,6	84,6
Quartier III	62	47	108,5	93,5
Quartier IV	63	48	104,7	89,7
Quartier V	66	51	111,9	96,9

Tab. 3: Emissionskontingente

Die berechneten L_{EK}-Werte wurden auf ganzzahlige dB-Werte abgerundet.

L_{EK} Wert des Pegels der flächenbezogenen Schalleistung der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wurde

L_w Gesamtschalleistungspegel der Fläche

Die Einhaltung der festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen.

12.2 ANLAGENSICHERHEIT / STÖRFALLVORSORGE

Im Industriegebiet können sich auch Betreiber ansiedeln, deren Anlagen einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden. Um dem Abstandsgebot des Art. 12 der EU-Richtlinie 96/82/EG (SEVESO-II-Richtlinie) Rechnung zu tragen, ist zwischen Betriebsbereichen und schutzwürdiger Nutzung, wie

- Wohngebieten
- öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten
- Freizeitgebieten
- wichtigen Verkehrswegen
- unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten

ein angemessener Abstand zu wahren.

Deshalb werden im Quartier II a und II b alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden.

Für die übrigen Bereiche des Industriegebietes gilt:

Sollten sich Betreiber ansiedeln deren Anlagen einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs.5a BImSchG bilden, ist deren Zulässigkeit im Einzelverfahren im Vorfeld der geplanten Ansiedlung zu prüfen. Ggf. sind baulich-konstruktive und / oder sonstige technische Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vorzusehen.

13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

13.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN

13.1.1 Baumfällungen

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 1.10. - 28.02. durchzuführen. Bei offensichtlichen Baumquartieren müssen durch den Eigentümer bzw. beauftragter Fachleute vorab Sichtkontrollen auf Besatzschützenswerter Tierarten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erfolgen.

13.1.2 Erhaltung von Vegetations-/ Gehölzflächen

Der auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestand ist einschl. anschließender Vegetationsflächen zu erhalten. Dies betrifft die Böschung zwischen Quartier IV und III bzw. II, den Gehölzstreifen an der nordöstlichen Grenze des B-Plan-Gebietes zum Badesee sowie das „Straßenbegleitgrün“ entlang der Kirschallee einschl. aller Alleeabschnitte. Im Zuge der Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um den Erhalt der Gehölzflächen ohne Beeinträchtigungen zu gewährleisten. Auf diesen Flächen sind auch keine Baustelleneinrichtungsflächen, Materiallagerungen und dgl. zulässig. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleichwertiger und gleichartiger Gehölze zwingend.

Der zu erhaltende Gehölzstreifen zwischen Industriegebiet und Badesee ist vor allem in der Strauchschicht durch zusätzliche Pflanzungen blickdicht zu gestalten.

13.1.3 Erhaltung von Vegetations-/ Gehölzflächen im Bereich des verrohrten Bachlaufs

Der auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestand ist einschl. sämtlicher Vegetationselemente zu erhalten. Eingriffe sind ausnahmsweise in Verbindung mit Reparaturen / Arbeiten am Kanal oder in Verbindung mit einer Offenlegung des Baches gestattet. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleichwertiger und gleichartiger Gehölze zwingend.

13.2 AUSGLEICHSMABNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

13.2.1 Pflanzung von Gehölzflächen

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ziel ist eine dichte Gehölzfläche. Rahmenbedingungen: 1 Pflanze pro m², Mindestqualität verpflanzter Strauch 80-100 bzw. verpflanzter Heister 150-200 / Hochstamm StU ab 16 cm.

Die Pflanzung von Bäumen in der Leitungsschutzzone verschiedener Medien-träger ist zu unterlassen, stattdessen sind nur flachwurzeln-de Sträucher zu pflanzen.

13.2.2 Pflanzung von Bäumen/ Hochstämmen

Im B-Plangebiet sind 77 Bäume als Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm als Ersatz im Verhältnis 1:1 für die gefälltten Bäume über 30 cm StD zu pflanzen.

13.2.3 Begrünung der Stützmauern mit Efeu

Sämtliche Stützmauern zur Herstellung ebener Quartiere mit einer Höhe über 2 m sind mit Efeu - Hedera helix zu begrünen. Rahmenbedingungen: Pflanzqualität mind. Busch 2x v. 4 Tr. 40-60 cm, Pflanzung 1 Stk./ 2 lfdm Stützmauer.

13.2.4 Mindestdurchgrünung der Industrie-/ Gewerbeflächen außerhalb der festgesetzten Grünflächen

Auf mind. 20% der nicht überbaubaren Fläche sind Gehölzflächen wie in 13.2.1 beschrieben zu pflanzen; je 10 angefangener Stellplätze ist mind. ein Hochstamm gemäß Pflanzliste unter Ziffer 13.2.5 beschrieben, zu pflanzen.

13.2.5 Arten und Qualitäten der Pflanzmaßnahmen zu 13.2.1 bis 13.2.4

Anzupflanzende Baum- und Straucharten

Bäume:

Stiel- Eiche (Quercus robur), Trauben- Eiche (Quercus petraea), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Silber- Weide (Salix alba), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Berg- Ahorn (Acer pseudoplatanus), Winter- Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Buche (Fagus sylvatica), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Wild- Apfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus pyraster)

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus/lantana*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Wildrose (*Rosa canina*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*).

13.2.6 Zeitlicher Verlauf der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind im engen zeitlichen Zusammenhang mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung des Baugrundstückes zu erfüllen, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen des jeweiligen Quartiers folgenden Pflanzperiode.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (i. d. Regel 3 Jahre). Pflanzausfälle sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestands in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eine den Standortgegebenheiten und lokalen Bedingungen angepasste Unterhaltungspflege ist zur dauerhaften Erhaltung der Gehölzflächen erforderlich. Diese soll eine freie Entwicklung und auch Naturverjüngung der Bestände fördern.

14. BODENSCHUTZ

14.1 Wiederverwertung von Aushubmaterial

Zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ist der im Bebauungsplanungsgebiet anfallende Bodenaushub vor der Wiederwendung vor Ort, getrennt nach Bodenart (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, sachgerecht in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden (Mutterboden) ist in den nicht versiegelten Bereichen (Grün- und Pflanzbereiche entsprechend Planzeichnung) wieder aufzubringen. Die Anforderungen des BBodSchG sind i. V. m. dem § 12 der BBodSchV für die Geländeregulierungsarbeiten bindend.

Auf- oder Anschüttungen sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Es ist vorrangig standorteigenes Material, soweit die Schadstofffreiheit festgestellt wurde, zu verwenden. Böschungen sind so zu gestalten, dass Erosion und Hangrutschungen vermieden werden. Üblich sind deren standsichere Abflachung und eine sofortige Begrünung.

Wiederverwendung des Aushubmaterials bei der Geländeregulierung, ggf. Kalk-/ Zementstabilisierung von bindigen Böden.

Kann Bodenaushub nicht sofort verwendet werden, ist der Boden in trapezförmigen Mieten so bereitzustellen, dass Verdichtung, Erosion und Vernässung vermieden werden. Die Schütthöhe von Oberboden soll dabei max. 2 m betragen. Gemäß Baugrundgutachten vom 23.01.2015 (Ingenieurbüro Köbsch) ist von stark tonigem, schluffigem und daher verdichtungsgefährdetem Unterboden auszugehen. Die Schütthöhe für Unterboden soll max. 3 m betragen. Ist eine Zwischenlagerung über 3 Monate während der Vegetationsperiode zu erwarten, sind die Mieten zu begrünen. Der in Mieten

gelagerte Ober- bzw. Unterboden ist vor An- oder Überschüttungen mit Bodenaushub oder anderen Fremdmaterialien zu schützen, um eine vollständige Wiederverwendung zu gewährleisten.

Diesbezügliche Regelungen zu Bodenabtrag, -trennung und -lagerung enthalten DIN 18300, 18915 und 19731 und sind zu beachten. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen) im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen sind auf ein notwendiges Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort (Massenzuführung) ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden. Dabei ist zu beachten, dass

- bei einer Verwertung i. S. eines Baustoffs (z.B. Flächenbefestigung) eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzrechts notwendig ist. Dabei sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) (2003, 2004) zu berücksichtigen.
- bei einer Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. dem Auf- und Einbringen in und auf eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. von § 12 BBodSchV (Bereich Grünflächen) ausschließlich Bodenmaterialien zu verwenden sind, die die Vorsorgewerte gem. Anhang 2, Pkt. 4 der gleichen Verordnung bzw. die Z0-Werte der LAGA (TR Boden, 2004) im Rahmen der Verwertung in einer bodenähnlichen Anwendung einhalten.

Beim Einsatz von Recyclingmaterial sind die Anforderungen des Erlasses „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des SMUL vom 11.01.2006 zu beachten.

14.2 Entsiegelung

Entsiegelung aller Asphalt- und Betonplattenbeläge und Abriss aller Gebäude einschließlich der altlastenseitigen Sanierung (gem. Handlungsempfehlung der Untersuchung BIS v. 05.07.2014) in den Quartieren II, IV und V. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Entsiegelung von versiegelten Flächen (Asphalt, Betonplatten, Gebäuden) keine nachteilige Veränderung hinsichtlich des Grundwasserschutzes eintreten darf.

Der Eintrag von Schadstoffen aus der ungesättigten Bodenzone über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser ist auszuschließen (§ 47 WHG).

15. MAßNAHMEN GEMÄß ARTENSCHUTZRECHTLICHEM ERFORDERNIS

CEF-Maßnahmekomplex Waldeidechse

Der erforderliche Ersatzlebensraum ist auf dem städtischen Flurstück Nr. 1190/44 der Gemarkung Neustadt am Rugiswalder Weg durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neustadt und dem Investor dauerhaft zu sichern. Die Umgestaltung zur Schaffung der erforderlichen Habitat-elemente gem. den Vorgaben des IB Teufert bzw. des IB Liebstein hat im März 2015 zu erfolgen. Das Einfangen und die Umsiedlung durch das IB Teufert ist vor Beginn der Planierarbeiten (ab April 2015) durchzuführen. Der Ersatzlebensraum ist dauerhaft gem. der Vorgabe IB Teufert zu pflegen (in o.g. Vertrag zu integrieren).

16. ERSATZMAßNAHMEN

16.1 EXTERNE ERSATZMAßNAHME - RENATURIERUNG VON 2 TEICHEN IN DER GEMARKUNG POLENZ

Die Flächen für die geplanten Ersatzmaßnahmen liegen in ca. 4 km Entfernung nordwestlich des Industriegebietes im Ortsteil der Stadt Neustadt in Sachsen, in Polenz. An folgenden Teichen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopqualitäten im Allgemeinen und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts sowie der Verbesserung der ökologischen Bedingungen für Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel im Besonderen vorgesehen, wobei gleichzeitig dringende öffentliche Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden:

- Teich 1 - Flurst. 188 und 623/2 Gemarkung Polenz, südlich des Mittelwegs am Ortsrand, Teichfläche ca. 3.600 m²
- Teich 2 - Flurst. 623/1 Gemarkung Polenz, ca. 300 m südlich von Teich 1 im Grünland, Teichfläche ca. 1.500 m²

Die Ersatzmaßnahmen werden dem Plangebiet „Wiedernutzbarmachung Industriebrache Kirschallee“ zugeordnet.

16.2 EXTERNE MAßNAHMEN FÜR AMPHIBIEN UND REPTILIEN

Zur Vermeidung von Tötung/ Habitatzerstörung von Amphibien und Reptilien bei den Fällarbeiten im Winter 2015, die im Vorfeld der Beräumung der Plangebietsflächen vor erforderlicher Geländeplanie und Rückbau sämtlicher Gebäude sowie befestigter Flächen notwendig waren, wurde mit leichter Technik und in maschinengestützter Handarbeit vorgegangen. Schwere Technik zur Beräumung war nur auf Betonplattenwegen zulässig.

Um den durch die geplante Neugestaltung /Terrassierung des Geländes bedingten Totalausfall der im Plangebiet nachweislich vorkommenden bemerkenswerten Population der besonders geschützten Waldeidechse auszuschließen, war vom Gutachter basierend auf § 44 Abs. 1 BNatSchG als zwingendes Erfordernis herausgestellt worden, vor Beginn der Baumaßnahmen so viele Tiere wie möglich abzufangen und auf einen ausreichend großen geeigneten Ersatzlebensraum umzusiedeln.

Dieser Ersatzlebensraum wurde im unmittelbaren Umfeld der Eingriffsfläche (400 m nördlich) auf dem städtischen Flurst. 1190/44 der Stadt Neustadt i.S. am Rugiswalder Weg gefunden und wird durch einen städtebaulichen Vertrag zw. Stadt Neustadt und ICN dauerhaft gesichert. Die Fläche beträgt ca. 0,6 ha und ist aktuell Dauergrünland.

Ende März wurde von IB Teufert der erforderliche Folienschutzzaun innerhalb der Ersatzfläche aufgestellt, der ca. einen Monat stehen bleibt, bis sich die Tiere an den neuen Lebensraum gewöhnt haben. Gleichzeitig begann das Einfangen und Umsetzen der Waldeidechsen Ende März; diese Arbeiten dauerten bis Anfang Mai 2015 und wurden von IB Teufert ausgeführt und dokumentiert.

Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

16.3 EXTERNE MAßNAHMEN DER ARTENGRUPPEN FLEDERMÄUSE UND VÖGEL

Artenschutzuntersuchungen wurden parallel zur Planung erstellt und dauern bis zum Sommer 2015 noch an.

Basierend auf den Ergebnissen des Zwischenberichts des IB Chiroplan in Kooperation mit Icarus Umweltplanung vom Januar 2015 und in weiterer konkreter Abstimmung zwischen den Fachgutachtern für Vögel und Fledermäuse, der Unteren Naturschutzbehörde, dem Auftraggeber/ Bauherrn und dem Verfasser wurden folgende Maßnahmen festgelegt und zum Teil bereits realisiert:

Als Vermeidungsmaßnahme wird vom Gutachter im vorliegenden Zwischenbericht empfohlen, die Attika an diversen Gebäuden zu entfernen und Putzspalten abzulösen sowie u.a. die Türen der Trafostation zu entfernen, um eine Besiedlung dieser Bau- und Gebäudeteile als Wochenstubenquartiere zu verhindern. Diese Maßnahmen sind zwingend im Vorfeld des geplanten Rückbaus der Gebäude vor Beginn der Brutzeit zu realisieren und wurden daher in der Zeit vom 23.03. bis 08.05.2015 ausgeführt (Entfernung Attikableche, Traufbretter, Fensterbleche, Türen, Dachrinnen, Lüftungsfenster usw. an Trafohaus, Kompressorenstation, Wache, Bürogebäude I und II sowie Verwaltungsgebäude bei lfd. Abstimmung und Baubegleitung mit den Fachgutachtern und dem Verfasser).

Der Abbruch sämtlicher Gebäude und baulicher Anlagen einschl. befestigter Fläche ist dann -vorbehaltlich Fördermittelzusage- ab August 2015 geplant. Weitere unmittelbar im Zusammenhang mit dem Rückbau der Gebäude notwendige Vergrümmungsmaßnahmen wurden bei Ortsbegehung am 05.05.15 zwischen Hr. Ohl (verantw. für Ausschreibung und BÜ Gebäudeabriss) und Hr. Frank Chiroplan (verantw. Fachgutachter Vögel und Fledermäuse) abgestimmt.

Folgende weitere Maßnahmen zur Vergrümmung und Bergung von Brutvögeln sind je nach konkretem Bauablauf in der Brutperiode für folgende Objekte erforderlich:

Generell alle Gebäude:

Hubbühnenkontrolle Innenräume vor Abbruch durch artenschutzfachliche Baubegleitung zur Bergung von Vögeln /Fledermäusen

Kompressorenstation:

Hubbühnenkontrolle Innenräume vor Abbruch durch artenschutzfachliche Baubegleitung, Ausschäumen unbesetzter Deckenfugen, Folienabhängung besetzter Fugen im Deckenbereich sowie ggf. von Fugen an der Außenseite

Bürogebäude I und II, Wache:

Ablösen noch vorhandener offener Putzschollen innen und außen, ggf. lokale Folienvergrämung an Spaltenstrukturen in den Innenräumen sowie von Spaltenstrukturen an der Außenseite (Hubbühne oder falls erreichbar Leiter)
Herstellen einer Folienvergrämung an den offenen Hohldielenbereichen in den Fahrzeuggaragen des unteren Bürogebäudes

Verwaltungsgebäude:

Verschluss Türöffnungen und des Zustiegs von unten an den Fahrstuhlaufläufen unmittelbar nach Kontrolle vor dem Abriss mittels Planen/ OSB-Platten o.ä.

Prüfung Fensterbretter und ggf. vorbereitende Demontage im Bereich der Treppenhäuser

Prüfung Bereiche mit zersplitterten Außenfassadenplatten vor der Demontage von der bauseits eingesetzten Hubbühne

Lagergebäude:

Abbau Metallzwischendach vor eigentlichem Abbruch der spaltenreichen Ziegelwände,

komplette Gerüstnetzabhängung spaltenreicher Fassadenbereiche (unverputztes Ziegel- bzw. Betonsteinmauerwerk) nach abendlichem Ausflug; Gerüstnetz soll oben an Gebäude anliegen und unten auf ca. 1,5 m Abstand zum Gebäude gespannt werden.

Folienabhängung an Bereichen mit wenigen Spalten

Vorbereitung der Gerüstnetzabhängungen durch Baufirma, so dass diese durch die artenschutzfachliche Baubegleitung eigenständig abends heruntergelassen werden kann.

Weitere Maßnahmen zu Innenräumen sind erst nach Innenkontrolle formulierbar.

Leerstehendes Wohnheim Asbest:

Gerüststellung Anfang September, Abplanung des gesamten Gerüsts in Abschnitten d.h. erster Schritt jedes 2. Gerüstfeld abplanen und nach oben offen lassen, nach Freigabe komplette Abplanung

⇒ wichtig um Ausflüge ggfs. noch siedelnder Tiere zu prüfen

Bewohntes Wohnheim Blech:

evtl. Fugenabhängung je nach Ergebnissen der Sommerkontrollen

Trafohaus:

nach aktuellem Stand nur Vorkontrolle Innenräume notwendig.

Zudem wurden zur Minimierung des Brutplatzausfalls im Rahmen der vorgezogene Kompensationsmaßnahmen folgende Nistkästen bzw. Nisthilfen an Gebäuden und baulichen Anlagen im Industriegebiet Kirschallee montiert, die dauerhaft erhalten bleiben:

- 2 Stk. TF Turmfalkenkasten
- 24 Stk. HE Fassaden- Einbaukasten für Hausrotschwanz
- 10 Stk. SP Sperlingskoloniekasten
- 24 Stk. MSG Mauerseglerkasten
- 10 Stk. Meisenkasten
- 2 Stk. Holzverkleidung als Fledermaus- Spaltenquartier (ges. 20 m²)
- 10 Stk. FTH Fledermaus- Sommerquartier/ Wochenstube
- 20 Stk. WQ Fledermaus- Winterquartier

Außerhalb des Industriegebiets Kirschallee wurde nach Abstimmung mit dem Eigentümer und gemäß detaillierter Standortfestlegung durch Herrn Kästner, Icarus Umweltplanung, bis 08.05.15 folgende Nisthilfen montiert:

- 14 Stk. Rauchschwalbennest

Sämtliche vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den Kenntnisstand vom Mai 2015. Da bisher durch die Fachgutachter für die Artgruppen Fledermäuse und Vögel noch keine Sommerkontrollen möglich waren, sind ggfs. noch ergänzende Maßnahmen notwendig.

Bei allen erforderlichen Arbeiten wird bei den Rückbaumaßnahmen im Industriegebiet die artenschutzfachliche Baubegleitung anwesend sein, um Präsenzprüfungen und Bergungen von Tieren zu veranlassen.

17. UMGANG MIT ALTLASTEN IM GEWERBEGEBIET

Bei Änderung der bisherigen gewerblichen Nutzung bzw. Eingriffe durch Bodenarbeiten usw. im Bereich der zu belassenden Altlast SALKA Nr. 87 227 030, sind Boden- und Tiefbauarbeiten aus abfall- und bodenschutzrechtlichen Gründen ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren bzw. eine Gefährdungsbewertung mit Schlussfolgerungen für den weiteren Handlungsbedarf vorzusehen.

Vor Abriss und Entsiegelung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche SALKA Nr. 87227030 ist ein Untersuchungskonzept aufzustellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vor Maßnahmebeginn zur Abstimmung und Bestätigung vorzulegen. Das Untersuchungskonzept ist durch einen Sachverständigen bzw. eine vergleichbare Untersuchungsstelle, die über die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit entsprechend §18 BBodSchG verfügt, zu stellen.

Angetroffene Abfälle (Haus- / Sperrmüll, Asbestplatten, Bauschutt, technische Geräte etc.) sind auszubauen, vom Boden zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten im Bereich des Altstandortes ist zu beachten, dass es im Rahmen der Bauausführung zu erhöhten Aufwendungen hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entsorgung anfallender schadstoffbelasteter Aushubmassen und Sicherung des Untergrundes (Sanierungsmaßnahmen) kommen kann.

Es wird empfohlen, durchgeführte Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) durch den Gutachter dokumentieren zu lassen, um den Standort entsprechend (z.B. für Gewerbe-/Wohnnutzung saniert) zu kennzeichnen.

Die Freischaltung eines Zuganges erfolgt durch die Untere Bodenschutzbehörde (E-Mail: abfall.boden.altlasten@landratsamt-pirna.de, Ansprechpartner: Fr. Wenke).

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gem. § 15 KrWG zu beseitigen.

Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Bei einem zu erwartenden Anfall an gefährlichen Abfällen von 2 t oder mehr ist eine Abfallerzeugernummer zu führen. Der entsprechende Antrag kann formlos bzw. unter Nutzung des Formulars www.landratsamt-pirna.de/download/abt_umwelt/Antrag_Abfallerzeugernummer.pdf bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt) eingereicht werden.

Weitere Hinweise enthält das Merkblatt „Abbruchvorhaben und Projekte der Nachnutzung des Standortes – Hinweise zum Bodenschutz und zur Entsorgung der Abfälle“: www.landratsamt-pirna.de/abt_umwelt/Merkblatt_zu_Abbruchvorhaben.pdf.

Beim Einsatz von Recyclingmaterial sind die Anforderungen des Erlasses „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des SMUL zu beachten (Download unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wertstoffe/13770.htm>).

II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO)

1. **ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN**

Fassaden und Dächer

Bei der Materialwahl sind hochglänzende Baustoffe mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen **nicht zulässig**.

2. **WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie sind an der Fassade bzw. im Dachbereich bis zur zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld erlaubt, dabei darf die Werbefläche maximal 3,0 m hoch sein.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die in den Quartieren II – V festgelegten Bezugshöhen lt. Planeinschrieb Teil A.

3. **GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

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

3.2 **Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es gilt die Sächsische Bauordnung und die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze sind so anzulegen, dass sie über die jeweiligen Grundstückszufahrten zu erreichen sind.

4. **EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG**

4.1 Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.

4.2 Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

4.3 Die Einfriedungen sind mindestens 1,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken.

III HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

1.1 ERDAUSHUB

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

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 Grünflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindest mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 18 915, - Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), sowie die DIN 19731 zum fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung.

2. MELDEPFLICHT

2.1 BODENBELASTUNGEN

Gemäß § 10 SächsABG sind verursachte oder bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Landratsamt als unterer Bodenschutzbehörde, anzuzeigen. Der Bauherr hat die Boden- oder Tiefbauarbeiten bis zur Klärung einzustellen. In diesem Fall sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und /oder Kontaminationsverschleppung ausschließen. Die Kontaminationsherde sind zu sichern.

Betreffs der Abfallentsorgung sind die Ziele der Abfallwirtschaft gemäß § 1 Abs. 1 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz einzuhalten.

Zur Bewertung der Altlastenverdachtsflächen sind neben den Grenzwerten (Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmewerte) der BBodSchV die Bewertungshilfen des Freistaates Sachsen bei der Gefahrenverdachtsermittlung in der Altlastenbehandlung (LfULG, 2014) zu verwenden.

2.2 BODENFUNDE

Das Landesamt für Archäologie ist vor Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

1. Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).

2. Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

3. 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.

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

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

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.

3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken nicht entfernt noch verändert werden.

Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Elsner
Bürgermeister

