

Gemeinde Rietschen

Landkreis Görlitz

BEBAUUNGSPLAN

„INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET TEICHA“

Kommune:



Gemeinde Rietschen
Forsthausweg 2
02956 Rietschen

Begründung zum Bebauungsplan

bearbeitet durch:

Richter + Kaup
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

Görlitz, den 30.06.2025

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET TEICHA“ DER GEMEINDE RIETSCHEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.2 STANDORT UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	7
2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
2.2 ENTWICKLUNG AUS DEM REGIONALPLAN	11
2.3 INTERKOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT	13
2.4 ENTWICKLUNGEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	16
2.5 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	16
2.6 SONSTIGE, BESTEHENDE RECHTE IM PLANGEBIET	17
3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG	18
3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET	18
3.2 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE	19
3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20
3.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	20
3.3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	22
3.3.3 BAUWEISE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	22
3.3.4 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	22
3.3.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN	23
3.3.6 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE)	23
3.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	24
3.4.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	24
3.4.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE	24
3.4.3 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE	24
3.4.4 EINFRIEDUNGEN	24
3.4.5 GELÄNDEGESTALTUNG	24
3.5 PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE	25
3.5.1 ARCHÄOLOGIE	25
3.5.2 BODENSCHUTZ	25
3.5.3 BETRIEBE DIE DER STÖRFALL-VERORDNUNG UNTERLIEGEN	25
3.5.4 RADONSCHUTZ	26
3.5.5 VERSORGUNGSLEITUNGEN	26
3.5.6 BARRIEREFREIES BAUEN	31
3.5.7 GEOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN	32
3.5.8 MITTEILUNGSPFLICHTEN BEI GEOLOGISCHEN UNTERSUCHUNGEN	33
3.5.9 GRUNDWASSERMESSSTELLEN / GRUNDWASSERSCHUTZ / VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / ABLEITUNG VON ABWASSER	33
3.5.10 MELIORATIONEN & DRÄNAGEN	36

3.5.11	VERMESSUNG	36
3.5.12	ABFALLENTSORGUNG	37
3.5.13	BEPFLANZUNG ENTLANG VON BAHNANLAGEN	39
3.5.14	UMWELTHYGIENE	40
3.5.15	KAMPFMITTEL	40
3.5.16	ERRICHTUNG VON REGENRÜCKHALTEBECKEN ENTLANG VON BAHNANLAGEN	41
3.5.17	WALDBRANDSCHUTZ	41
4.	UMWELTSITUATION	41
4.1	UMWELTBERICHT	41
4.2	IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	41
4.3	WASSERRECHTLICHE BELANGE	42
4.4	WALD	42
4.5	NATURSCHUTZ	43
4.6	BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	45
4.7	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	46
5.	ERSCHLIEßUNG	56
5.1	VERKEHR	56
5.2	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	59
6.	FLÄCHENBILANZ	64

ANLAGENVERZEICHNIS

ANLAGE 1	UMWELTBERICHT (ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG) MIT DEN ANLAGEN
	• EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET TEICHA" (STAND: 30.06.2025) • EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG DER EXTERNEN KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUF GEMEINDEEIGENEN FLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET TEICHA" (STAND: 30.06.2025) • EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG DER EXTERNEN KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET TEICHA" (STAND: 30.06.2025) • ÜBERSICHTSPLAN BIOTOPE BESTAND (STAND: 30.06.2025) • ÜBERSICHTSPLAN WALDUMWANDLUNGS- UND WALDUMGESTALTUNGSFLÄCHEN (STAND: 30.06.2025) • SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN (STAND: 22.05.2023) • ARTENSCHUTZFACHBEITRAG ZUM B-PLAN „INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET TEICHA“ BEI RIETSCHEN IM LANDKREIS GÖRLITZ (STAND: 11.03.2022) • FLEDERMAUSKUNDLICHE UNTERSUCHUNG IM RAHMEN DES VORHABENS BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET TEICHA (STAND: SEPTEMBER 2020) • ERHEBLICHKEITSABSCHÄTZUNG AUF VERTRÄGLICHKEIT MIT DEN NATURA-2000-GEBIETEN – FFH-GEBIETE „RAKLITZA UND TEICHE BEI RIETSCHEN“, „WEIßER SCHÖPS BEI HÄHNICHEN“, „NIEDERSPREER TEICHGEBIET UND KLEINE HEIDE HÄHNICHEN“ UND „TRUPPENÜBUNGSPLATZ OBERLAUSITZ“ (STAND: 08.05.2023) • ERHEBLICHKEITSABSCHÄTZUNG AUF VERTRÄGLICHKEIT MIT DEN NATURA-2000-GEBIETEN – SPA-GEBIETE „TEICHGEBIETE NIEDERSPREE-HAMMERSTADT“ SOWIE „MUSKAUER UND NEUSTÄDTER HEIDE“ (STAND: 08.05.2023)
ANLAGE 2	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT (STAND: 30.08.2024)
ANLAGE 3	BAUGRUNDUNTERSUCHUNG (STAND: 02.11.2022)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET TEICHA“

DER GEMEINDE RIETSCHEN

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rietschen beschloss in seiner Sitzung am 30.9.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“.

Planungsziel ist es, die gemeindeeigenen Flächen zu einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zu entwickeln.

Mit der Entwicklung der Fläche als Industriegebiet beabsichtigt die Gemeinde Rietschen, die Voraussetzung für die Ansiedlung von Industriebetrieben in der Region zu schaffen, damit zukunftsorientierte und sichere Arbeitsplätze entstehen. Hintergrund ist der beschlossene Strukturwandel, welcher die Einstellung der Braunkohleverstromung bis spätestens im Jahr 2038 sowie dem Wegfall zahlreicher Arbeitsplätze in diesem Industriezweig zur Folge hat. Rietschen, welches Teil des Lausitzer Braunkohlereviers ist, ist direkt vom Strukturwandel betroffen, da ein Teil der Einwohner im Braunkohletagebau arbeitet bzw. verschiedene Firmen als Dienstleister für das derzeitige Tagebauunternehmen tätig sind.

„Gemäß der Anlage 1 zu § 1 Abs. 3 des Investitionsgesetzes Kohleregionen (InvKG) ist das Lausitzer Revier zu einer lebenswerten und innovativen Wirtschaftsregion weiterzuentwickeln.

Um die regionale Wertschöpfung zu sichern und zu steigern, sollen anknüpfend an bestehende Kompetenzen industriell geprägte Standorte innovativ revitalisiert und in ihrer Entwicklung gefördert werden. Die industriellen Strukturen, sowohl auf kleinteiliger Ebene als auch auf Ebene der Großbetriebe sollen gestärkt und Neuansiedlungen gezielt unterstützt werden. Regionale Wirtschaftsschwerpunkte sind hierbei der Energiesektor, Kreislaufwirtschaft, Mobilität, Bioökonomie, Ressourceneffizienz, Gesundheit und Tourismus sowie die Halbleiter-, Chemie-, Glas-, Metall-, Maschinenbau- sowie die multisektorale Textil- und Kunststoffindustrie.

Zusätzlich soll sich die Lausitz als fortschrittlicher Standort für zukunftsweisende Antriebssysteme, innovative Verkehrskonzepte, moderne Produktionsverfahren (zum Beispiel additive Fertigung) sowie im Bereich der Kreislaufwirtschaft (unter anderem durch die Entwicklung biobasierter Kunststoffe) etablieren. Der engen Verzahnung von Wirtschaft und Wissenschaft kommt hierbei besondere Bedeutung zu. Grundlage für die Steigerung der Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der Region sind die Sicherung und Anziehung von hoch qualifizierten Fachkräften, der Ausbau tragender Infrastrukturen (Verkehr, Wissenschaft, digitale Netze, Daseinsvorsorge), die Bereitstellung von geeigneten Entwicklungsflächen sowie die Etablierung als Testregion und Reallabor für innovative Verkehrskonzepte (autonomes und vernetztes Fahren, Drohnen, E-Flugzeuge, E-Taxis und so weiter).“

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- das Plangebiet wird gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Industriegebiet“ festgesetzt
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, um eine effektive Auslastung des Plangebietes zu erreichen und die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter so gering wie möglich zu halten
- Festsetzungen zur Art, zum Umfang und zur Positionierung naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Festsetzungen der Art und des Umfangs der Verkehrsflächen
- Festsetzungen zur Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Berücksichtigung planungsrelevanter Hinweise – u.a. Archäologie, Bodenschutz, Regenwasserrückhaltung

1.2 Standort und Beschreibung des Plangebietes

Das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“ umfasst eine Fläche von ca. 57 ha und befindet sich südöstlich von Rietschen. Es schließt folgende Flurstücke ein:

Gemarkung Rietschen Flur 4, Flurstücke: 31/3, 31/5 (Teilfläche), 31/6, 33/1 (Teilfläche)

Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstücke: 3/1, 5/1, 5/2, 5/3, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15/1, 15/2, 16 (Teilfläche), 17/1, 17/2 (Teilfläche), 17/3, 18/2, 27, 30/1, 30/2, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 34/1, 34/2, 35, 36, 37, 38, 39/3 (Teilfläche), 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70 (Teilfläche), 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85

Gemarkung Teicha Flur 2, Flurstücke: 96 (Teilfläche), 122, 123, 124, 125, 126

Das Gebiet selbst wird durch die Bahnstrecke Görlitz-Cottbus im Norden tangiert. Im Osten stellt die Teicha-Dorfstraße die Grenze des Plangebietes dar. Die nächstliegenden Ortschaften sind Teicha sowie Rietschen, welche in nordöstlicher bzw. nordwestlicher Richtung liegen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“ befinden sich bewohnte Einzelgehöfte, Waldflächen sowie das Gewerbegebiet „Ziegelei Rietschen“.

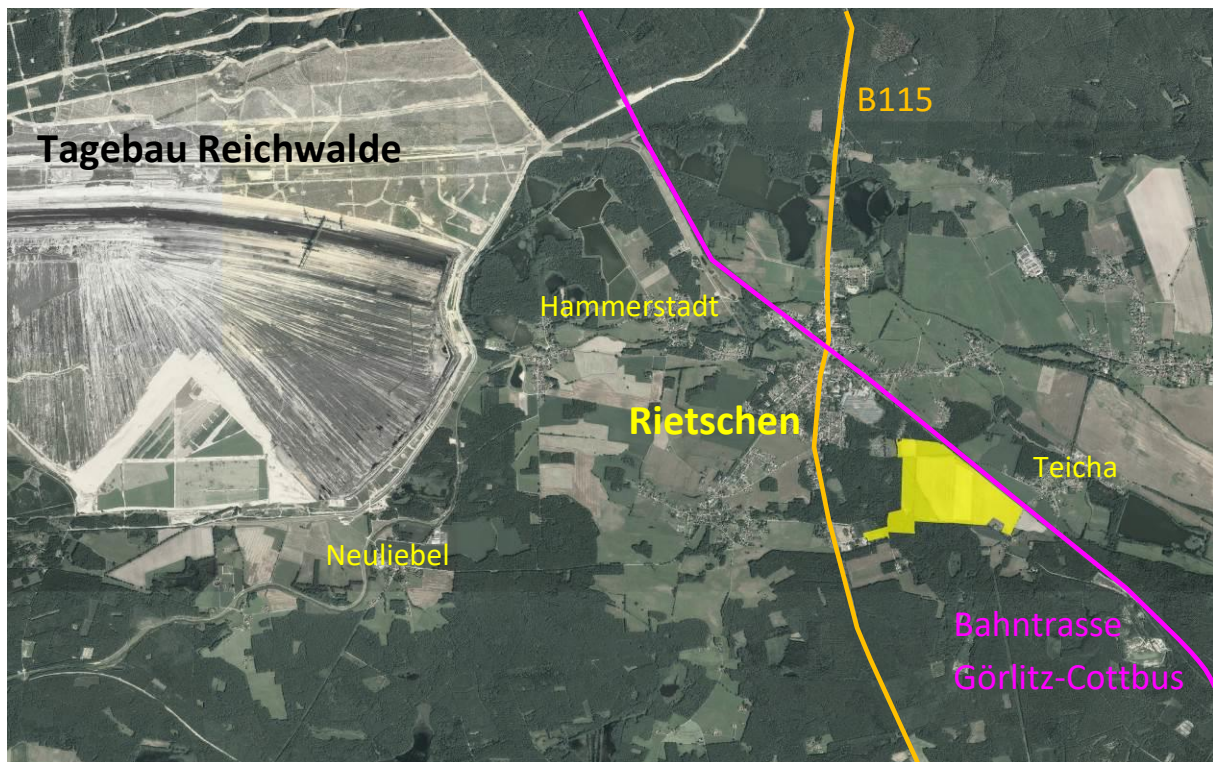


Abbildung 1: Lage des Projektgebietes, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>, Stand 23.09.2019

Die aktuelle Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes wird durch Ackerflächen, Waldflächen, einen querenden Radweg sowie durch Gehölzreihen charakterisiert. Innerhalb der Gehölzstrukturen verläuft abschnittsweise der temporär wasserführende Feldbachgraben.

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort im Außenbereich handelt, bei dem zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 30.09.2019 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Rietschen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“.

Hierzu wurde folgender Geltungsbereich (Abb. 2) in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss dargestellt:

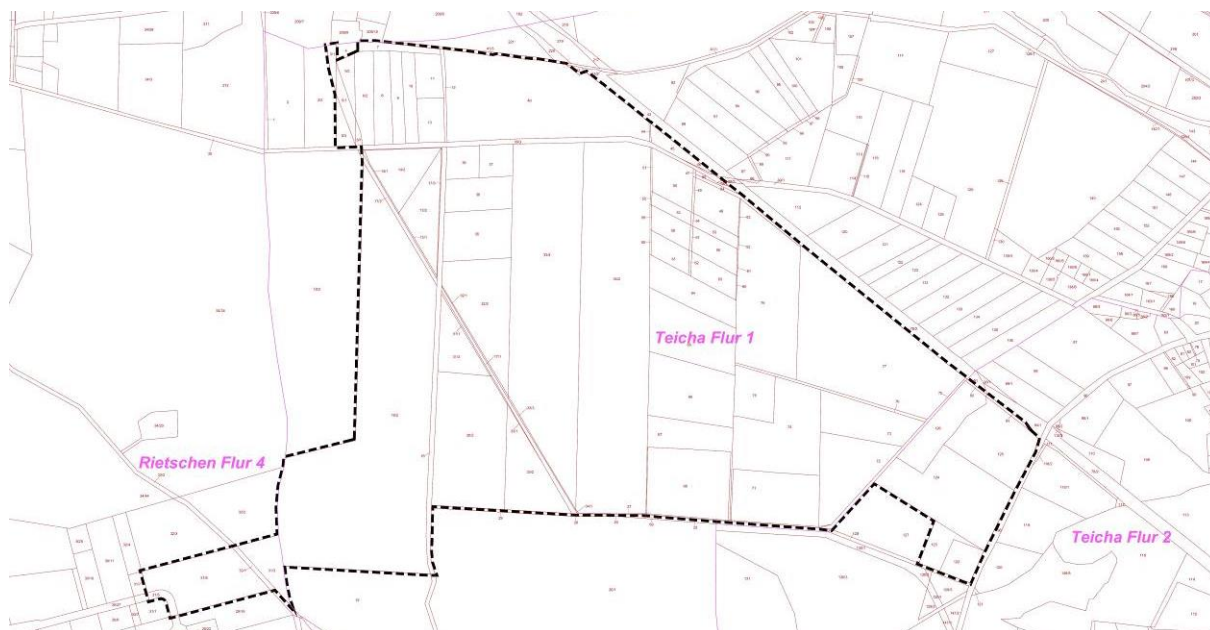


Abbildung 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert im Südwesten einen Teilbereich des verbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen“ (Abb. 3, schwarz umrandet), welcher am 20.09.1994 in Kraft getreten ist.

Hinweis zur Änderung des Geltungsbereiches

Im Rahmen der Abstimmungen zur Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurde festgelegt, dass eine Teilfläche des Flurstückes 96 der Gemarkung Teicha Flur 2 (siehe Abb. 4, rot umrandet) in Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird. Daneben wurde nach Auswertung des Grundbuches festgelegt, dass das Flurstück 78/1 der Gemarkung Teicha Flur 1 (siehe Abb. 4, blau umrandet) sowie die Flurstücke 92 und 93 der Gemarkung Teicha Flur 2 (siehe Abb. 4, grün umrandet) aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da sich die Grundstücke im Eigentum der Deutschen Bahn befinden.

Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb der Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

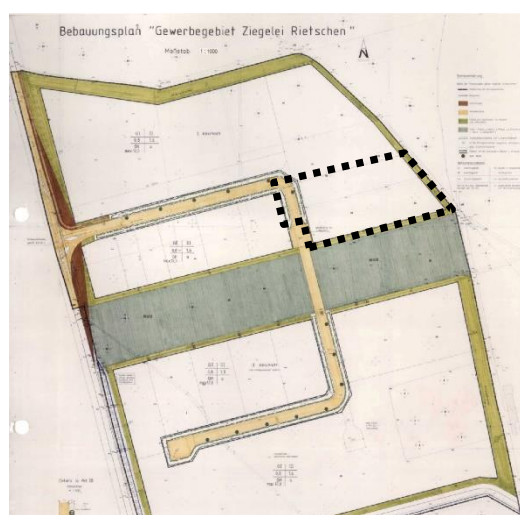


Abbildung 3: verbindlicher B-Plan „Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen“

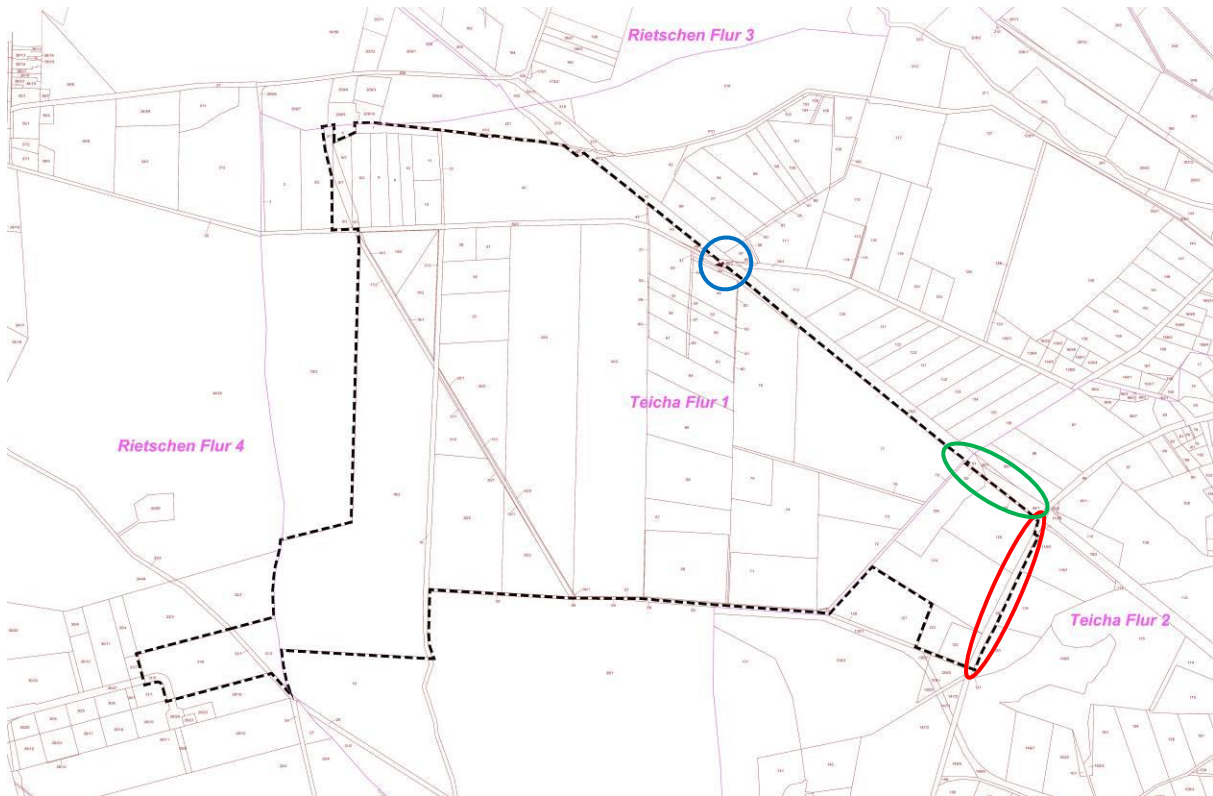


Abbildung 4: geänderter Geltungsbereich

Übersicht Bebauungsplanverfahren:

Aufstellungsbeschluss	30.09.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.11.2019
Vorabstimmungen mit Fachbehörden	
Amt für Kreisentwicklung (Landkreis Görlitz)	15.11.2019
Kreisforstamt (Landkreis Görlitz)	11.12.2019
Umweltamt (Landkreis Görlitz)	12.12.2019
Landesdirektion Sachsen & Untere Wasserbehörde (Landkreis Görlitz)	30.01.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	03.06.2020
Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	11.08.2020 – 11.09.2020
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	20.06.2023
Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	19.06.2023 – 19.07.2023
Abwägungsbeschluss	30.09.2024
Satzungsbeschluss	30.09.2024
Aufhebung des Satzungsbeschlusses	30.06.2025
Ergänzender Abwägungsbeschluss	30.06.2025
Satzungsbeschluss	30.06.2025

Tabelle 1: Übersicht der Verfahrensschritte zum Bebauungsplan

2.1 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Rietschen wird im Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) als ländlicher Raum im grenznahen Gebiet (Raum mit besonderem Handlungsbedarf) ausgewiesen.

Entsprechend des LEP sind folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) bei der kommunalen sowie standortbezogenen Entwicklung zu berücksichtigen:

- Z 2.1.3.1 Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem Industrie und Gewerbe durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit unterstützt werden.
- Z 2.1.3.3 In den grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile insbesondere durch die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen.
- Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden
- Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
- G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.
- G 2.3.1.1 Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.
- G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.
- G 4.1.1.15 Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen des Freistaates Sachsen sind die heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften dauerhaft zu erhalten. Für gefährdete oder im Rückgang

befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sind durch spezifische Maßnahmen der Biotoppflege, der Wiedereinrichtung von Biotopen und über die Herstellung eines Biotopverbundes die artspezifischen Lebensbedingungen zu verbessern und die ökologischen Wechselwirkungen in Natur und Landschaft zu erhalten oder wiederherzustellen.

Hinweis zur Berücksichtigung der raumordnerischen Belange in der Bebauungsplanung

Unter Beachtung der Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen (Stand: 16.09.2020) sowie des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien (Stand: 18.06.2020) wurden die raumordnerischen Belange im Bebauungsplan wie folgend berücksichtigt:

- gemäß dem Grundsatz G 2.2.1.1 wird ein Teil der Kompensationsmaßnahmen auf derzeit versiegelten Flächen umgesetzt - im Rahmen der Renaturierung werde diese entsiegelt und in höherwertige Biotope entwickelt (siehe Pkt. 4.6 „grünordnerische Festsetzungen“),
- gemäß dem Ziel Z 2.2.1.4 wird das zukünftige „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“ in städtebaulicher Anbindung an vorhandene bebaute Ortsteile entwickelt,
- gemäß dem Grundsatz G 2.3.1.2 fand zwischen der Gemeinde Rietschen, der Stadt Niesky sowie der Stadt Weißwasser eine interkommunale Abstimmung (Stand: 26.02.2021)¹ zur zukünftigen Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebietsflächen bzw. der Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb der 3 Kommunen statt,

im Ergebnis wurde u.a. festgehalten:

- die Stadt Weißwasser sowie die Stadt Niesky haben keine Einwände zur geplanten Entwicklungsabsicht des „Industrie- und Gewerbegebietes Teicha“ in der Gemeinde Rietschen, da die Gemeinde Rietschen sich u.a. auf die Ansiedlung von regionaltypischen Industriebetrieben (hier Ernährungswirtschaft) konzentriert,
- die Stadt Niesky besitzt keine Flächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben mit einem höheren Flächenbedarf,
- die Stadt Weißwasser konzentriert sich zukünftig auf die Ansiedlung von regionaltypischen Industriebetrieben (hier Glasindustrie),

¹Bei Änderung der Entwicklungsabsichten der Kommunen wird die interkommunale Abstimmung fortgeführt und aktualisiert.

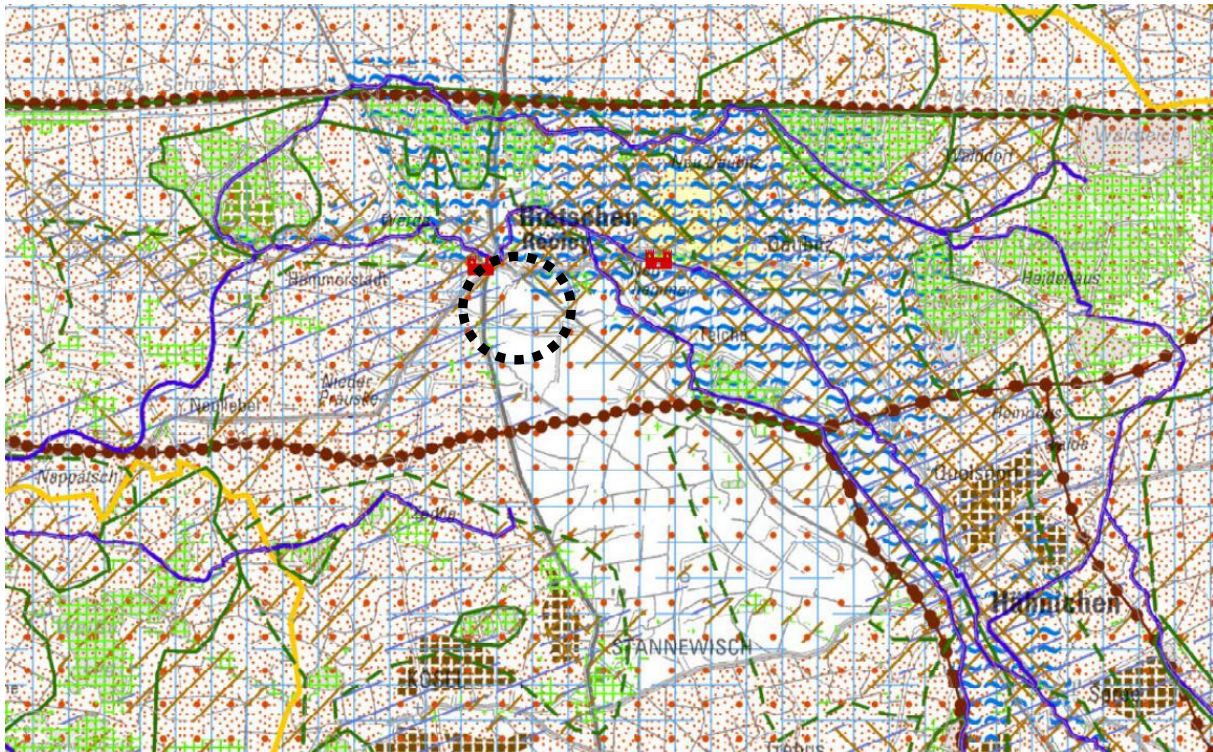


Abbildung 6: Auszug aus der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept“ der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien

Folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) der Regionalplanung sind bei der kommunalen sowie standortbezogenen Entwicklung zu berücksichtigen:

- G 2.3.1 Regionale Kooperationen und die interkommunale Zusammenarbeit auf freiwilliger Basis sollen vertieft und ausgebaut werden. Dabei sind ganzheitliche und überörtlich angelegte Strategien, Planungen und Projektentwicklungen sowie auf Kompetenzbündelung ausgerichtete Formen der Zusammenarbeit anzustreben.
- G 2.3.2 Regionale Kooperationen sollen zur wirtschaftlichen Stärkung der Planungsregion und ihrer Teilräume beitragen.
- Z 3.2.1 In der Planungsregion sind die räumlichen Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von regional und überregional bedeutsamen innovativen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie attraktiven Dienstleistungen zu schaffen. Dazu ist die wirtschaftsnahe Infrastruktur bedarfsgerecht, insbesondere in den Zentralen Orten und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“, auszubauen.
- Z 5.1.1.6 Auf der Grundlage von Gefährdungsabschätzungen sind in den regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebieten (Grundwasserschadensgebiete) geeignete Sanierungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen und deren Erfolg zu überwachen. Mittel- bis langfristig soll eine Grundwasserbeschaffenheit erreicht werden, die weitgehend den natürlichen Verhältnissen entspricht. Regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete (sanierungsbedürftige Grundwasserkörper) sind hinsichtlich ihrer mengenmäßigen und/oder chemischen Belastungen weiter zu untersuchen und zu sanieren.

- Z 5.1.2.5** Für die festgelegten Gebiete mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen im Rahmen der Fachplanung standortkonkrete Maßnahmen für eine Sicherung und Verbesserung des natürlichen Wasserrückhalts und der Grundwasserneubildung geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Für wasserzehrende Nutzungen (insbesondere Trinkwassergewinnung, Rohstoffabbau und Landwirtschaft) sollen Bewirtschaftungskonzepte erstellt werden, in denen durch die Klimaänderung zu erwartende Veränderungen des Wasserhaushalts berücksichtigt werden.

2.3 Interkommunale Zusammenarbeit

Interkommunale Abstimmung

Die Gemeinde Rietschen und die Stadt Weißwasser arbeiten zur Erfüllung ihrer gemeinsamen Aufgaben zusammen und setzen die interkommunale Abstimmung fort. Die bereits am 26.02.2021 durchgeführte interkommunale Abstimmung mit der Stadt Weißwasser und der Stadt Niesky wird künftig durch eine kommunale Arbeitsgemeinschaft zwischen der Stadt Weißwasser und der Gemeinde Rietschen qualifiziert.

Dazu wurde am 30.05.2025 eine Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Weißwasser als öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit bei Industrie- und Gewerbegebieten abgeschlossen. Dabei beraten die beiden Kommunen gemeinsam das Industrie- und Gewerbegebiet Teicha sowie das mögliche künftige Industriegebiet Weißwasser – Ost betreffende Angelegenheiten und stimmen Planungen sowie Tätigkeiten aufeinander ab, um erfolgreiche Ansiedlungsprozesse sicherstellen zu können.

Hintergrund ist, dass der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien in seiner Zweiten Gesamtfortschreibung als Ziel Z 3.2.1 Gewerbliche Wirtschaft festlegt, dass die wirtschaftsnahe Infrastruktur bedarfsgerecht, insbesondere in den **Zentralen Orten** und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“, auszubauen ist. Der Grundsatz G 3.2.3 der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien legt ebenfalls fest, dass größere Industrie- und Gewerbeflächen entlang der überregional und regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen an das Eisenbahnnetz angeschlossen werden.

Das Mittelzentrum Weißwasser kann seiner zentralörtlichen Funktion zur Bereitstellung von ausreichenden großen Industriegebietsflächen kurz- und mittelfristig nicht nachkommen. Diese Entwicklung wird einen größeren Zeitraum beanspruchen, vor allem um Industriegebietsflächen größer 30 ha marktreif zu entwickeln.

Eine permanente Verfügbarkeit von Industriegebietsflächen >30 ha ist in der Region zwischen Weißwasser und Rietschen für den Zeitraum des Strukturwandels (bis 2038) jedoch notwendig. Im Mittelzentrum Weißwasser bestehen zwar größere Bestandsflächen, die einer Nachnutzung und Weiterentwicklung bedürfen, jedoch an die Größenordnung einer Industriegebietsfläche >30 ha derzeit nicht heranreichen. Jeder Kooperationspartner besitzt eigene Schwerpunktbranchen, die ganz unterschiedliche Ansiedlungsinteressen favorisieren. Dabei fehlen im Mittelzentrum Weißwasser derzeit genehmigungsreife großflächige und verfügbare Industriegebietsflächen >30 ha.

Die interkommunale Zusammenarbeit stellt eine gemeinsame zentralörtliche Funktionswahrnehmung der beiden Orte dar, steigert die Aussichten und Chancen für eine erfolgreiche Ansiedlung und vermeidet Fehlentwicklungen bzw. nicht marktgerechte Entwicklungen. Mit der Zusammenarbeit werden nicht nur operative und kommunikative Synergien geschaffen, sondern die Ansiedlungswahrscheinlichkeit in der Region steigt und damit auch ihre Attraktivität. Grundsätzlich soll in einem stufenweisen Ausbau des Angebotes der Gewerbe- und Industrie Flächen in der Region zusammengearbeitet werden.

Bereits im Jahr 2018 hat die Akademie für Raumforschung und Landesplanung in ihrem Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung gemeinsame zentralörtliche Funktionswahrnehmung in sehr dünn besiedelten ländlichen Räumen als Strukturvariante dargestellt.

Strukturwandel der Lausitz

Die Notwendigkeit zur Bereitstellung von ausreichend großen Industriegebietsflächen liegt auch im Strukturwandel der Lausitz begriffen. Die Arbeitswelt wird die Region im Laufe der nächsten Jahre und Jahrzehnten verändern. Dabei hat der Strukturwandel auch stets Auswirkungen auf die Raumordnung, auf die Umwelt und auf die Menschen. Konkret für die Lausitz bedeutet das einen Abbau von rund 13.000 direkter oder indirekter Arbeitsplätze (Stand 2019) die mit der Braunkohle zusammenhängen und in den kommenden Jahren schrittweise wegfallen bzw. ersetzt werden müssen. Grund dafür ist der Ausstieg aus dem Braunkohleabbau bis spätestens 2038 aus Klimaschutzgründen. Der Abbau soll mit einem schrittweisen Umbau einhergehen und sukzessive neue Arbeitsplätze in die Region schaffen. Die Kohleregion soll eine echte Chance erhalten, ihre Wertschöpfung zu halten und auszubauen und neue Wirtschaftszweige zu erschließen.

(Quelle: Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen aus <https://www.bmwl.de/Redaktion/DE/Textsammlungen/Wirtschaft/strukturstaerkungsgesetz-kohleregionen.html>)

Dafür gilt es Innovationen auf den Weg zu bringen, Erweiterungen bestehender Unternehmen, Gründungen sowie neue Ansiedlungen zu ermöglichen. Die Region muss sich breiter ausrichten, muss noch attraktiver für Unternehmen, Gründer und Fachkräfte werden. Die dort ansässigen Betriebe müssen mit neuen Produkten und Dienstleistungen neue Märkte erschließen.

Die Kommunen sollen dafür die infrastrukturellen Voraussetzungen schaffen und durch das Angebot marktgerechter und verfügbarer Industrie- und Gewerbeflächen die Ansiedlungen ermöglichen. Dies ist einer der entscheidenden Voraussetzung, dass der Strukturwandel in der Lausitz erfolgreich umgesetzt werden kann. Die ausreichende Zahl von attraktiven und auch real verfügbaren Industrie- und Gewerbestandorten über den gesamten Zeitraum des Strukturwandels (bis 2038) ist ein wichtiger Standortfaktor für die Region. Das zügige Vorhandensein von Industrie- und Gewerbeflächen ist ein unverzichtbarer Bestandteil und ein wesentliches Ansiedlungsargument für Unternehmen und Gründer. Industrie- und Gewerbeflächen sind ein wichtiger Faktor für den Verbleib, den Zuzug und die Rückkehr von Menschen zur Fachkräftesicherung.

Auch im Rahmen der wissenschaftlichen Unterstützung und Begleitung des Transformationsprozesses in der Lausitz durch das Leibniz-Institut wurde herausgearbeitet, dass die Lausitz mehr Dezentralität und interkommunale Kooperation benötigt und es eine enge Beziehung zwischen Stadt und Umland zur Schließung regionaler Kreisläufe bedarf.

(Quelle: <https://transformation-lausitz.ioer.eu/>)

Branchenmix

Der in verschiedenen Diskussionen den jeweiligen Kommunen zugeordnete Branchenmix ist nicht mehr zeitgemäß. Ein Industriegebiet soll offen sein für alle Technologien, insbesondere Schlüsseltechnologien. Ein breiter Branchenmix sorgt für eine:

- stabile Kreislaufwirtschaft und
- resilientere Standorte.

Begrenzender Faktoren von Industriegebieten sind in der Regel die Kapazitäten der Versorger von Strom (Hoch- oder Höchstspannung), Wasser und Abwasser sowie die Verkehrsanbindungen von Straße und Bahn. Es gilt, für den jeweiligen Investor den geeignetsten Standort zu finden. Jeder Standort besitzt seine Stärken und Schwächen. Beispielsweise besitzt das mögliche Industriegebiet Ost in Weißwasser einen

Hochspannungsanschluss, der Standort des Industriegebiet Teicha wiederum einen direkten Gleisanschluss und einen Anschluss an das Gashochdrucknetz.

Partizipation

Beide Partner partizipieren von der interkommunalen Zusammenarbeit. Die Gemeinde Rietschen unterstützt die Stadt Weißwasser bei der Suche nach Kompensationsflächen im Sinne des Arten- und Naturschutzes sowie des Forstrechts nach SächsWaldG auf dem eigenen Gemeindegebiet. Können durch die Gemeinde Rietschen keine geeigneten Flächen bereitgestellt werden, erhält die Stadt Weißwasser 2% der Gewerbesteuererinnahmen aus dem Bebauungsplangebiet des Industrie- und Gewerbegebietes Teicha für die Dauer von 20 Jahren.

Zur Partizipation ist auch zu beachten, dass die Entwicklung des Industriegebietes in der eigenen Risikosphäre des jeweiligen Partners liegt, also die Verantwortung zu Planung, Entwicklung, Erschließung und Betreuung bei jedem Partner verbleibt.

Flächenabtretung konkreter Flächen und Flächengrößen

Eine Flächenabtretung konkreter Flächen bzw. Flächengrößen ist nicht praktikabel, da raumordnerische Prozesse stets langwierig und langfristig wirken, die Lausitz braucht jedoch im Strukturwandel kurz- und mittelfristig geeignete Industriegebietsflächen. Diese kann die Gemeinde Rietschen zur Verfügung stellen. Sie ist bereits Eigentümer der Flächen. Dem Mittelzentrum Weißwasser bleibt so Zeit für eine ausreichende Flächenentwicklung. Vor allem die Bereitstellung von Ersatzflächen zur Waldumwandlung nimmt erfahrungsgemäß einen langen Zeitraum in Anspruch.

Zusammenfassung zur Interkommunalen Zusammenarbeit:

Die Gemeinde Rietschen schließt mit der Stadt Weißwasser eine Kooperationsvereinbarung gem. § 73a Sächsisches Gesetz über kommunale Zusammenarbeit ab. Die interkommunale Zusammenarbeit bezieht sich auf die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“ der Gemeinde Rietschen sowie über geplante Industriegebietsflächen größer 30 ha in der Stadt Weißwasser. Die Aufgaben und Inhalte sind in der Kooperationsvereinbarung geregelt. Im Wesentlichen werden:

- gemeinsame Abstimmungen bei Ansiedlungsprozessen über eine interne Koordinationsstelle durchgeführt,
- Synergien während der Entwicklungs- und Umsetzungsphase der Ansiedlung und der infrastrukturellen Erschließung genutzt,
- Wirtschaftsvertreter in Kooperationstreffen regelmäßig eingebunden, um die Profile und Stärken der jeweiligen Standorte der Wirtschaft zugänglich zu machen. Ziel ist es auch an den Standorten Unternehmen unterschiedlicher Branchen anzusiedeln. Ansiedlungskonflikte durch die Ansiedlung von Unternehmen gleicher Branchen sind zu vermeiden. Sollten sich dennoch Unternehmen gleicher Branchen ansiedeln, ist auf eine resiliente Kreislaufwirtschaft durch die Ansiedlung von Zulieferern an dem einen Standort und Abnehmern an dem anderen Standort zu achten.

Mit dieser Vereinbarung erfolgt eine gemeinsame zentralörtliche Funktionswahrnehmung der Stadt Weißwasser mit der Gemeinde Rietschen zur Bereitstellung von ausreichend Industrieflächen im mittelfunktionalen Verflechtungsbereich. Die Gemeinde Rietschen übernimmt die Flächenbereitstellung für den Zeitraum so lange, bis die Stadt Weißwasser bauplanungsrechtlich genehmigte und erschlossene Flächen > 30 ha aufweisen kann. Hat die Stadt Weißwasser diese Flächen realisiert, werden die Investoren zuerst an das Mittelzentrum Weißwasser vermittelt. Erst wenn die Standortbedingungen für diese Investitionen in der Stadt Weißwasser nicht geeignet sind, werden die Investoren an die Gemeinde Rietschen vermittelt.

2.4 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Gemeinde Rietschen verfügt derzeit nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Vorentwurf des FNP, welcher derzeit erarbeitet wird, werden die Entwicklungsabsichten übernommen. Für den Bebauungsplan besteht eine Genehmigungspflicht durch den Landkreis Görlitz.

Aufstellungsverfahren zum FNP der Verwaltungsgemeinschaft Rietschen (Chronologie)

- Aufstellungsbeschluss FNP durch die Gemeinde Kreba-Neudorf: 01.04.2001
- Aufstellungsbeschluss FNP durch die Gemeinde Rietschen: 03.07.2007
- Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 Abs. 4 BauGB: 23.08.2011
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung Gemeinde Rietschen: 08.11.2011
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung Gemeinde Kreba-Neudorf: 10.11.2011
- Beschluss zur Wiederaufnahme des FNP-Verfahrens durch Gemeinde Rietschen: 31.05.2021
- Beschluss zur Wiederaufnahme des FNP-Verfahrens durch Gemeinde Kreba-Neudorf: 21.08.2023
- Beschluss zur Wiederaufnahme des FNP-Verfahrens durch Gemeinschaftsausschuss der VG: 22.08.2023
- Beschluss der Gemeinde Rietschen zur Aufhebung des FNP-Aufstellungsbeschlusses vom 03.07.2007 sowie der Aufhebung des FNP-Wiederaufnahmebeschlusses vom 31.05.2021: 27.11.2023
- Beschluss der Gemeinde Kreba-Neudorf zur Aufhebung des FNP-Aufstellungsbeschlusses vom 01.04.2001 sowie der Aufhebung des FNP-Wiederaufnahmebeschlusses vom 21.08.2023: 18.12.2023
- Beschluss der Gemeinde Rietschen zur Neuaufstellung des FNP für das Verwaltungsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft Rietschen – Kreba-Neudorf: 27.11.2023
- Beschluss der Gemeinde Kreba-Neudorf zur Neuaufstellung des FNP für das Verwaltungsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft Rietschen – Kreba-Neudorf: 18.12.2023

2.5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. auch Pkt. 4) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet². Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht. Berücksichtigt werden u.a. bestehende Rechte im Plangebiet.

Bei den bestehenden Rechten im Plangebiet handelt es sich um:

- **geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG:** Im Bebauungsplangebiet befinden sich die besonders geschützten Biotope „Binsen- und Waldsimsumpf“ (erfasst im Rahmen der Biotopkartierung im September 2019) sowie „höhlenreiche Einzelbäume“ (erfasst im Rahmen der Fledermauskartierung).

²Berücksichtigt in der Planung werden die Ergebnisse der schalltechnischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Anlagen zum Umweltbericht) sowie die Darstellung des Ausgleichs des ermittelten Kompensationsdefizites.

- **Trinkwasserschutzgebiet:** Das Plangebiet befindet sich in seiner Gesamtheit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Rietschen“. In der Schutzzone ist das Niederbringen von Bohrungen, insbesondere zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen, nur eingeschränkt gestattet bis zum Top des Liegendenschluffes des 2. Miozänen Flözhorizontes der Brieske-Formation.
- **Gewässer im Sinne des SächsWG / WHG:** Im Bebauungsplangebiet befinden sich der Feldbachgraben (bzw. Feldbahngraben) sowie ein Teich (erfasst als Binsen- und Waldsimsensumpf), welche als Gewässer eingestuft sind. Entsprechend der Mitteilung des Landkreises Görlitz vom 23.06.2021 wird der Feldbachgraben im Sächsischen Gewässerlaufverzeichnis unter der Gewässerkennzahl (GKZ) 582466983 geführt. Bei dem Graben handelt es sich um einen künstlichen, von Menschhand geschaffenen Graben, welcher eine Entwässerungsfunktion im Gebiet hat. Damit handelt es sich um ein künstliches Gewässer im Sinne des § 3 Nr. 4 WHG und um ein oberirdisches Gewässer gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 WHG.
- **Wald im Sinne des SächsWaldWG:** Im Bebauungsplangebiet befinden sich Waldflächen gemäß dem Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).

2.6 sonstige, bestehende Rechte im Plangebiet

Baubeschränkungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes verlaufen eine 20 kV-Leitung sowie eine Hochdruckgasleitung (HD 200) der SachsenNetze GmbH, für deren Trassen aktuell Baubeschränkungsgebiete gelten.

Grunddienstbarkeiten

Gemarkung Rietschen Flur 4

- Flurstück 31/5 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserversorgungsleitung) für die Gemeinde Rietschen

Gemarkung Teicha Flur 1

- Flurstücke 17/1, 17/2, 17/3 und 18/2 – Wegeberechtigung für den jeweiligen Eigentümer von Teicha Blatt 121, Teicha Blatt 122 und Teicha Blatt 127
- Flurstücke 5/1, 5/2, 5/3, 6/1, 13, 14/1, 15/1, 17/1, 17/2, 17/3, 18/2, 45, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57 und 58 – Wegeberechtigung für den jeweiligen Besitzer des Grundstücks Nr. 54 Teicha
- Flurstück 18/2 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht für die Errichtung, Unterhaltung und Erneuerung einer Grundwassermessstelle (Pegel-Nr.: 74S 4196) für die Vattenfall Europe Mining AG in Cottbus, das Recht endet spätestens am 31.12.2045
- Flurstücke 8 und 14/2 - Wegeberechtigung für den jeweiligen Besitzer der Parzelle 133/30 des Rittergutes Teicha
- Flurstücke 64, 65, 67, 73, 75 und 77 – Berechtigung für den Eigentümer des Töpfereigrundstückes Haus-Nr. 31, Blatt 32 zur Grabung von benötigtem Ton und Sand, dessen Stelle seitens des Eigentümers des Rittergutes Teicha angewiesen wird

Gemarkung Teicha Flur 2

- Flurstück 96 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserversorgungsleitung) für die Gemeinde Rietschen

3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG

3.1 Aktuelle Situation im Plangebiet

Die aktuelle Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann wie folgt beschrieben werden:

1. Ein Großteil der Fläche stellt eine homogene Ackerfläche (gelbe Fläche Abb. 7) dar, welche von einer 20 kV-Leitung (schwarze Linie Abb. 7) gequert wird. Die Fläche wird im Osten von der Teichaer Dorfstraße (mit begleitender Hecke), im Süden von Waldflächen sowie Bebauung, im Westen von einer mehrstufigen Baumreihe und im Norden von einem z.T. von Gehölzen gesäumten Radweg (schwarz gestrichelte Linie Abb. 7) begrenzt.
2. Im Westen und Nordwesten befinden sich Ackerflächen (rote Flächen Abb. 7), welche kleinflächiger sind und von Gehölzstrukturen begleitet bzw. strukturiert werden. Im nördlichen Bereich quert der vorhandene Radweg (schwarz gestrichelte Linie Abb. 7) bzw. die 20 kV-Leitung (schwarze Linie Abb. 7) die Fläche.
3. Im Südwesten befinden sich Waldflächen / Vorwaldflächen (dunkel- und hellgrüne Flächen Abb. 7), welche direkt an das Gewerbegebiet „Ziegelei Rietschen“ anschließen. Die Waldflächen werden durch einen Weg (gelb Linie Abb. 7) gequert. Bei der hellgrün eingefärbten Vorwaldfläche handelt es sich entsprechend dem rechtswirksamen B-Plan „Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen“ um ein ausgewiesenes Industriegebiet.

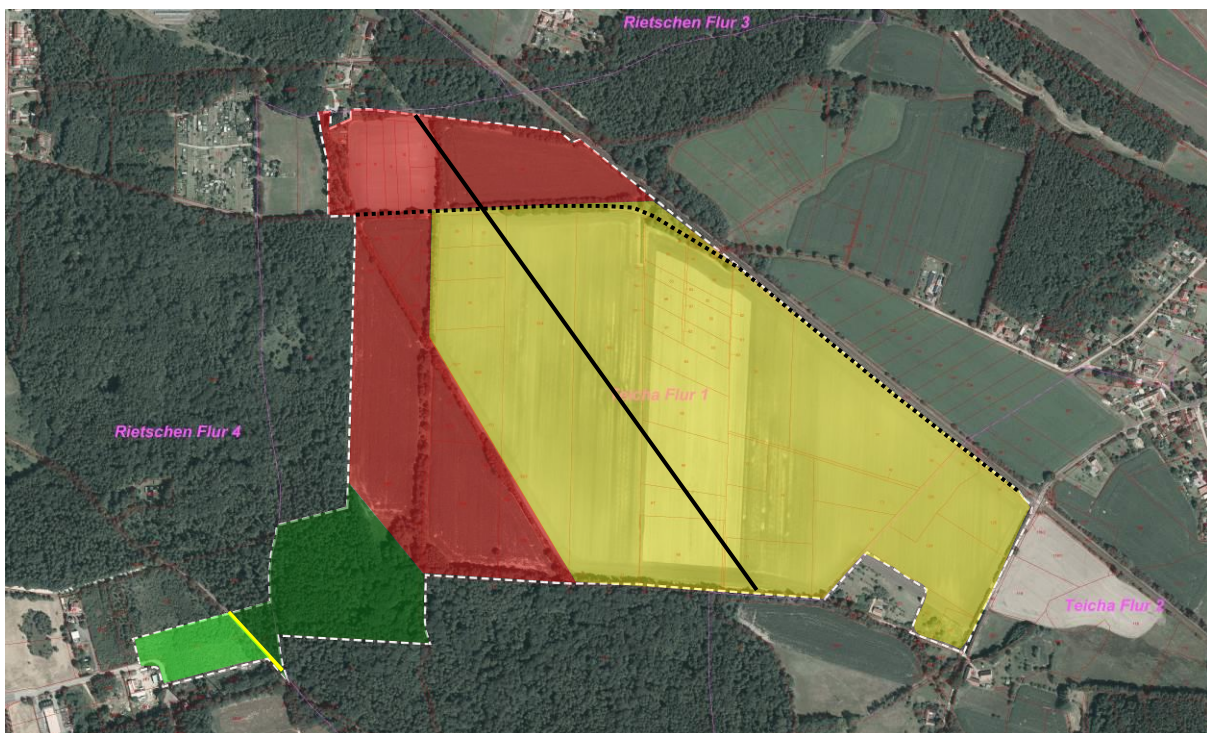


Abbildung 7: Nutzungen innerhalb Projektgebietes, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

Die aktuelle Verkehrsanbindung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

- aus westlicher Richtung besteht eine Anbindung an die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Ziegelei Rietschen“ – in Verlängerung dieser verläuft ein Verbindungsweg in Richtung Teicha
- im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die Teichaer-Dorfstraße

→ im Norden quert ein Radweg das Plangebiet, welcher zwischen Teicha und Rietschen verläuft

3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsgrundsätze

Unter dem Aspekt des energie- und klimapolitischen begründeten Strukturwandels in Deutschland stehen die Gemeinden und Städte im Landkreis Görlitz vor der Aufgabe, konkrete Perspektiven für neue und zukunftssichere Arbeitsplätze zu schaffen. Hinzu kommt die ländliche Prägung der Gemeinden und der demografische Wandel, welcher besonders im Lausitzer Revier ausschlägt. Für das Lausitzer Revier und repräsentativ für den Landkreis Görlitz wurde dementsprechend im Abschlussbericht der Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“ im Januar 2019 das Ziel benannt, dass auf der Basis vorhandener Potentiale eine attraktive und zukunftsgerichtete Wirtschaftsregion mit neuen Wertschöpfungsketten aufzubauen ist. Um die speziell ausgewiesenen Ziele, wie u.a. die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung, Fachkräftebindung und Steigerung von Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit, für das Lausitzer Revier zu erreichen müssen jedoch grundlegende infrastrukturelle Rahmenbedingungen geschaffen werden, die neben der Infrastrukturanbindung an die Metropolen (Berlin, Dresden, Prag) und zentralen Achsen (A4) auch Potentiale zur Ansiedlung von Gewerben bieten. Im Zuge des laufenden Strukturwandels kann der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen nicht erst bei dessen Auftreten durch Gewerbegebietsausweisungen bedient werden. Dieser Prozess muss parallel und oftmals bereits im Vorfeld erfolgen, um eine zukunftsorientierte Entwicklung zu gewährleisten.

Entsprechend den o.g. genannten Zielen beabsichtigt die Gemeinde Rietschen die Entwicklung des „Industrie- und Gewerbegebietes Teicha“ im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Gewerbegebiet „Ziegelei Rietschen“, damit die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben mit höherem Flächenbedarf gelingt.

Aktuell sind die im rechtswirksamen Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen“ befindlichen Flächen zu 31,2 % belegt sind und für weitere 53,2 % der Flächen liegt ein Kaufvertrag mit einem Investor vor. Somit verbleiben derzeit 3,72 ha frei verfügbare Gewerbeflächen.

Für die angefragten Vorhaben 3er ortsansässiger Unternehmen wird ein Flächenbedarf von ca. 35 ha benötigt, deren Voraussetzungen im zukünftigen „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“ erfüllt sind.

Vorteilhafte Kriterien für den Standort des „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“³ sind:

1. die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde
2. die direkte Lage an der Bahntrasse Berlin-Görlitz bietet die Option einer zukünftigen Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Schienennetz (Abstimmungen für eine mögliche Anbindung wurden bereits mit der Deutschen Bahn geführt)
3. die B115 ermöglicht eine direkte überörtliche Verkehrsanbindung in Richtung Cottbus bzw. Görlitz

Prioritäres Ziel der Gemeinde Rietschen ist es, mit der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zukunftsfähige Arbeitsplätze zu schaffen, welche im Rahmen des Strukturwandels wegfallen. Aktuell ist ein Teil der Bevölkerung im Braunkohletagebau beschäftigt und verschiedene Firmen erbringen

³Alternative Standorte für die Entwicklung von geeigneten und zusammenhängenden Gewerbeflächen, welche sich im Eigentum der Gemeinde Rietschen befinden, hat die Gemeinde nicht im Portfolio.

Dienstleistungen für den Tagebau- und Kraftwerksbetreiber. Insofern keine Alternativen entwickelt werden, treten nachteilige Synergieeffekte für die Gemeinde Rietschen ein.

Aufgrund des Planvorhabens und dessen räumlicher Lage innerhalb des Gemeindegebietes wurden zur Ermittlung und Bewältigung möglicher Konflikte folgende Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden:

- Schalltechnisches Gutachten – Emissionskontingentierung der Industriegebietsflächen
- Artenschutzfachbeitrag – Festlegung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen (die Sicherung produktionsintegrierter Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag)
- Fledermauskundliche Untersuchung – Festlegung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen
- Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung
- Entwässerungskonzept – Festlegung der Lage der erforderlichen Regenrückhaltebecken sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf der privaten Grundstücksfläche
- Baugrunduntersuchung – Nutzung der Ergebnisse für die Entwässerungskonzeption, Beurteilung des Plangebietes hinsichtlich des Vorhandenseins von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/ Verfüllungen

Zur Festlegung der im Plangebiet vorkommenden Gewässer i.S.d. Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird die Mitteilung des Landkreises Görlitz vom 23.06.2021 an die Gemeinde Rietschen herangezogen. Hierbei wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem im Plangebiet verlaufenden „Feldbachgraben“ um ein oberirdisches Gewässer gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 WHG handelt.

3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Gebiet dient der Unterbringung von Industrie- und Gewerbebetrieben einschließlich der erforderlichen Zuwegungen zum jeweiligen Baugrundstück. Dementsprechend wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet gemäß § 9 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Fläche S in m ²	L _{EK} , tags (dB)	L _{EK} , nachts (dB)
GI 1	4.265	-	-
GI 2	4.350	-	-

GI 3a	28.886	65	50
GI 3b	171.840	64	49
GI 3c	62.678	64	49
GI 3d	52.260	59	45
GI 3e	42.761	64	49
GI 3f	21.585	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK der Flächen GI 3a bis GI 3f um folgende Zusatzkontingente

Richtungssektor Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 486447 m / 5692753 m	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A - Sektor 32°/70°	-	-
B - Sektor 70°/86°	3 dB	3 dB
C - Sektor 86°/122°	4 dB	4 dB
D - Sektor 122°/228°	2 dB	2 dB
E - Sektor 228°/270°	6 dB	2 dB
F - Sektor 270°/32°	3 dB	3 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK , i durch LEK , i + LEK , zus, k zu ersetzen ist.

Unzulässig im Industriegebiet sind:

- gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig im Industriegebiet sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industrie-/Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind – hierfür ist im speziellen, anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass für die Betriebs-/ Betreiberwohnungen im Industriegebiet die Immissionsrichtwerte von 70 dB (A) tags und nachts eingehalten werden. Dabei sind auch alle anlagenbezogenen Lärmemittenten innerhalb und außerhalb des B-Planes detailliert einzubeziehen.

→ Die GI-Teilflächen GI 1 und GI 2, welche aktuell im verbindlichen B-Plan „Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen“ liegen, wurden nicht kontingentiert, da die erforderliche Geometrieänderung der bestehenden Industriegebietsfläche aus der geplanten Verkehrswegeführung resultiert. Im verbindlichen B-Plan „Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen“ wurden keine Emissionskontingentierungen vorgenommen.

- Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen ist auf erste potentielle Investorengespräche zurückzuführen. Entsprechend der Art der anzusiedelnden Betriebe bedarf es zukünftig einer regelmäßigen Kontrolle der Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen, welche eine enge Bindung zum Betriebsgrundstück verlangt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Für das Industriegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Die verbleibende Fläche ist als Grünfläche anzulegen.

Höhe der baulichen Anlagen

Folgende zulässige Höhen der baulichen Anlagen werden innerhalb der Baugebiete GI1, GI2 und GI3 (a-f) im Bebauungsplan festgesetzt:

1. In den Baugebieten GI1 und GI2 (Bereich der Überlagerungsfläche mit dem wirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen“) wird die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen auf 12 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m ist der in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet festgesetzte Höhenpunkt. Die Höhenangabe der festgesetzten Höhenpunkte erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an der bestehenden Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes.
2. Im Baugebiet GI3 (a-f) wird die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen auf 25 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m ist der in der Planzeichnung für das Baugebiet festgesetzte Höhenpunkt. Die Höhenangabe des festgesetzten Höhenpunktes erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016.

3.3.3 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird keine Bauweise festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Stellplätze und Zufahrten gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 sind im festgesetzten Industriegebiet ca. 7,8 ha zweckmäßig zu begrünen.
- Festgesetzt wird zudem, dass je 2.000 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, der Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen und zu erhalten. In räumlicher Nähe von Gleisanlagen der Deutschen Bahn sind die Mindestabstände der Geschäftsbereichsrichtlinie 882.0205 zu beachten.

3.3.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Zufahrten dürfen als Stellplätze genutzt werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienenden

Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

→ Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind bei der Errichtung der o.g. baulichen Anlagen die Abstände zu Waldflächen im Sinne des SächsWaldG zu berücksichtigen.

3.3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Führung von Versorgungsleitungen / Grundwassermessstellen im Plangebiet werden für folgende Flurstücke Grunddienstbarkeiten festgesetzt:

1. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstücke 7, 11, 13, 16, 27, 28, 30/2, 33/2, 33/3, 33/4, 34/2, 67, 68, 71 und 74 und 40 - Leitungsrecht¹ zugunsten der SachsenNetze GmbH zur Führung der Medienleitung Strom
2. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstücke 39/3, 40 und 45 - Leitungsrecht¹ zugunsten der SachsenNetze GmbH zur Führung der Medienleitung Gas
3. Gemarkung Teicha, Flur 1, Flurstücke 39/3, 40, 46, 50, 53, 58, 61, 64, 65, 66, 67 und 68 - Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens zur Führung der Medienleitungen Regenwasser, Abwasser und Trinkwasser.
4. Gemarkung Rietschen Flur 4, Flurstück 31/5 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserversorgungsleitung) für die Gemeinde Rietschen
5. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstück 18/2 beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht für die Errichtung, Unterhaltung und Erneuerung einer Grundwassermessstelle (Pegel-Nr.: 74S 4196) für die Vattenfall Europe Mining AG
6. Gemarkung Teicha Flur 2, Flurstück 96 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserversorgungsleitung) für die Gemeinde Rietschen

→ Bestehende Wege- und Grabrechte (siehe Pkt.2.5 – Grunddienstbarkeiten), welche aktuell nicht mehr durch den Begünstigten genutzt werden, werden im Rahmen der Grundbuchbereinigung gelöscht. Das Verfahren wird durch die Gemeinde Rietschen als Flächeneigentümerin der Grundstücke des „Industrie- und Gewerbegebietes Teicha“ eingeleitet.

3.3.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Baubeschränkungsbereiche)

Baubeschränkungsbereich Gashochdruckleitung

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Baubeschränkungsbereiches der Gashochdruckleitung ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Gewässerrandstreifen

Für die in der Planzeichnung dargestellten Gewässer "Feldbachgraben" und "Teich" gelten die Regelungen des § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG.

→ U.a. sind die Verbote im Gewässerrandstreifen zu beachten.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

3.4.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Es sind im Plangebiet die Dachformen und Dachneigungen für die Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone zulässig:

Baugebiet	Dachform	Dachneigung	Farbe der Dachhaut
GI 1	Satteldach, Pultdach, Flachdach	0° - 30°	keine Vorgaben
GI 2	Satteldach, Pultdach, Flachdach	0° - 30°	keine Vorgaben
GI 3 (a-f)	Satteldach, Pultdach, Flachdach	0° - 30°	keine Vorgaben

Tabelle 2: Dachgestaltung der Gebäude in den festgesetzten Industriegebieten

3.4.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassadenflächen sind zu 50 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Anlagen und Gebäude, in welcher auf-grund der produktionsspezifischen Bedingungen oder aus verfahrens- sowie prozess-technischen Gründen eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist. Periodische Beleuchtungen zur Werbung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.4.3 Gestaltung der Stellplätze

Neu zu errichtende Stellplätze im Plangebiet sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

→ Ziel ist die größtmögliche Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

3.4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, um ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und es damit nach außen abzugrenzen. Solche Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.

3.4.5 Geländegestaltung

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Regulierung der Geländehöhen zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine einvernehmliche Geländehöhe festgelegt wird.

3.5 planungsrelevante Hinweise

3.5.1 Archäologie

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

3.5.2 Bodenschutz

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleifen, zwischen zu lagern und nach Bauabschluss auf alle Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzutragen.

Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen.

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landratsamt des Landkreises Görlitz (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. SächsKrWBodSchG fachgerecht zu entsorgen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d.h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z.B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG in einer nach dem KrWG genehmigten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des KrWG zu führen.

3.5.3 Betriebe die der Störfall-Verordnung unterliegen

Die Zulässigkeit der Ansiedlung von Betrieben im „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“, welche der Störfall-Verordnung unterliegen, ist in einem durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

3.5.4 Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, für das Radonkonzentrationen von $< 20 \text{ kBq/m}^3$ in der Bodenuft vorliegen.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m^3 (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahme erforderlich und zumutbar sind.

Da auch außerhalb festgesetzter Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell den vorsorgenden Schutz vor Radon.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Tel. 0371/ 46124-221

Fax 0371/ 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

3.5.5 Versorgungsleitungen

20 kV-Leitung

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Leitung der SachsenNetze GmbH. Bei Bauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung sind die Abstandsregelungen, welche dem Merkblatt des Versorgers zu entnehmen ist, zu beachten. Für geplante Umbauarbeiten am Leitungsnetz ist die Koordinierung mit dem Leitungsträger notwendig.

Gashochdruckleitung (HD 200)

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung der SachsenNetze GmbH. Bei Bauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung sind die Abstandsregelungen, welche dem Merkblatt des Versorgers zu entnehmen sind, zu beachten. Für geplante Umbauarbeiten am Leitungsnetz ist die Koordinierung mit dem Leitungsträger notwendig.

→ Um zukünftig gewährleisten zu können, dass der Leitungsbestand für den Versorger zugänglich bleibt, wird innerhalb der Planzeichnung ein Baubeschränkungsbereich festgesetzt, welcher von

Bebauung freizuhalten sind. Der Baubeschränkungsbereich richtet sich nach den Vorgaben des Versorgers.

Sonstige Versorgungsleitungen

Bei Bauarbeiten im Bereich vorhandener Nieder- und Mittelspannungsleitungen, Fernmeldeleitungen, Trink- und Abwasserleitungen sind die Abstandsregelungen, welche den Merkblättern des jeweiligen Versorgers zu entnehmen sind, zu beachten.

Hinweise der Versorger

Deutsche Telekom Technik GmbH

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG)

Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Kabel- und Leitungsauskunft für Erdarbeiten/Schachtschein in der Markscheiderei einzuholen (Ansprechpartnerin: Frau Angela Ruhland, Tel. 035646 95208, Mail: angela.ruhland@leag.de.)

Stadtwerke Niesky GmbH

Es befinden sich Anlagen in Betreuung der Stadtwerke Niesky GmbH am Standort. Die Bebauung und Verlegung zu bzw. Kreuzung der Anlagen hat nach DIN EN 805: 2000 Absatz 10 Pkt.10.3.1 zu erfolgen. Der horizontale Abstand zu unterirdischen Gründungen und ähnlichen Anlagen darf unter üblichen Umständen nicht weniger als 0,40 m betragen. Es ist darauf zu achten, dass die Standsicherheit anderer Anlagen durch Aushubarbeiten nicht beeinträchtigt wird. Allen festgelegten Anforderungen ist zu entsprechen.

Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelverlegung mit anderen Rohrleitungen und Kabeln ist ein Abstand von 0,40 m nicht zu unterschreiten. Ein Abstand von 0,20 m ist auch bei Engpässen einzuhalten.

Vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten.

Bei Straßendeckenschluss sind vorhandene Straßenkappen, Absperrarmaturen sowie Schachtabdeckungen dem neuen Oberflächenniveau anzugleichen.

Geänderte Überdeckungshöhen sind in Form eines Bestandsplanes bei der Stadtwerke Niesky GmbH einzureichen. Überdeckungshöhen müssen dabei nach DIN EN 805: 2000 Absatz 10 Pkt. 10.2.2 und DIN 1998 Absatz 4 bestehen bleiben:

Trinkwasserhauptleitung	Rohrdeckung = 1,60 m
Trinkwasserhausanschlussleitung	Rohrdeckung = 1,40 m
Energie- und Fernmeldekabel	Kabeldeckung = 0,80 m
Schmutzwasserleitung	Rohrdeckung = 1,00 m

SachsenNetze GmbH

Allgemein

1. Werden im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Umverlegungen, Sicherungsmaßnahmen oder Außerbetriebnahmen des Leitungsbestandes notwendig, ist die Fachgruppe Vorplanung und Service, Herr Späth (Strom), Tel.:0351563029-260, E-Mail: alexander.spaeth@sachsenenergie.de, Herr Peukert (Gas), Tel.:0351563028-246, E-Mail: sven.peukertsachsenenergie.de sowie Herr Gersch (Informationstechnik), Tel.:035156302-5509, E-Mail: rene.gersch@sachsenenergie.de zu kontaktieren.

tieren. Erforderliche Umverlegungen (Strom, Gas) sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich der SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Görlitz, anzuzeigen. Die Beantragung der auszuführenden Arbeiten muss spätestens 12 Wochen vor Baubeginn erfolgen, um eine entsprechende Vereinbarung zur Kostentragung zwischen der SachsenNetze HS.HD GmbH und dem Auftraggeber als Voraussetzung für die Realisierung abschließen zu können. Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Auskunftserteilung bei der SachsenNetze HS.HD GmbH einzuholen.

2. Sollte das Vorhaben dazu führen, dass sich die Topografie im Projektgebiet ändert, bittet die SachsenNetze GmbH um Bereitstellung der Bestandsvermessung nach Bauabschluss, um die Bestandspläne aktualisieren zu können. Im Gegenzug kann die SachsenNetze GmbH im Vorfeld der Maßnahme den Anlagenbestand kostenfrei in digitaler Form zur Verfügung stellen.
3. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Bei großwurzigen Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Leitungen SachsenNetze GmbH einzuhalten. Sollte es zu einem Minderabstand kommen, müssen mit dem zuständigen Meisterbereich geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen ergriffen werden. Auf Großgrünbebauung im Bereich von Anlagen der SachsenNetze GmbH ist zu verzichten. Für Sträucher u.ä. gibt es seitens der SachsenNetze GmbH keine Einschränkungen.

Stromanlagenanlagen

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der SachsenNetze GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehende zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Entsprechend der DIN VDE 0101 sind folgende Abstände zu den Energiekabeln einzuhalten:

Parallelführung > 0,4 m

Kreuzungen und Engstellen (nach Abstimmung) > 0,2 m

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:

Zu Kabeltrassen von Baustrassen	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
Zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube	1,0 m zur Achse äußeres Kabel
Zu Niederspannungsfreileitungen (blank)	3,0 m zur Trassenachse
Zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse
Zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten	6,5 m zur Trassenachse
Zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten	7,5 m zur Trassenachse
Zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse
Zu Umspannstationen	1,0 m nach allen Seiten
Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe	0,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist eine Abstimmung mit der SachsenNetze GmbH zwingend notwendig. Zu beachten ist außerdem, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m / 3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der SachsenNetze GmbH ist nur Handschachtung gestattet. Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

Für die Versorgung des Gebietes ist die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Für die SachsenNetze GmbH ist deshalb eine Fläche von (ca. 5 m x 5 m, an der Straße angrenzend) zu reservieren und in kommunaler Rechtsträgerschaft zu belassen.

Die elektrotechnische Erschließung wird durch die SachsenNetze GmbH vorbereitet und durchgeführt. Dazu ist eine Planungs- und Baukoordinierung durch den Vorhabenträger bzw. der für die Erschließung beauftragten Firma erforderlich.

Nach Erteilung eines formlosen Erschließungsauftrages spätestens 6 Monate vor Baubeginn erhält der Vorhabenträger nach einer entsprechenden Kalkulation von der SachsenNetze GmbH eine Erschließungsvereinbarung. Mit einer Anzahlung beteiligt sich der Erschließungsträger im Rahmen der Risikotragung an den Erschließungsaufwendungen des Standortes. Die exakte Summe wird in einer noch abzuschließenden Erschließungsvereinbarung festgelegt, in der auch die weitere Verfahrensweise bezüglich Rückzahlung bzw. Verrechnung der durch den Erschließungsträger gezahlten Summe geregelt wird. Um die elektrotechnische Erschließung vorbereiten zu können, bitten wir den Vorhabenträger um Zustellung eines Terminplanes und um Bedarfsangaben.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Die eingereichten Unterlagen wurden durch den Bestandsplan ergänzt, der jedoch nur informatorischen Charakter hat.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten. Nach endgültiger Einordnung der Gebäude die SachsenNetze GmbH um die Übergabe eines Planes.

Hinweise Strom HS:

Zur Sicherstellung des Lastbedarfes des „Industrie- und Gewerbegebietes Teicha“ kann die Errichtung eines 110-kV-Umspannwerkes erforderlich werden. Hierzu ist die Vorhaltung einer Fläche für ein Standard-110-kV-Umspannwerk (UW) im südlichen Bereich am Rand des Gewerbegebietes (Flächenbedarf ca. 80 m x 90 m) erforderlich. Die UW-Fläche sollte vorzugsweise im Süden des Gewerbegebietes liegen, da eine hierfür notwendige 110-kV-Freileitungsanbindung von Süden kommend am praktikabelsten erscheint und die Fläche innerhalb der Freileitungsschutzstreifen nur begrenzt nutzbar ist. Die UW-Fläche muss darüber hinaus in ausreichendem Umfang verkehrstechnisch angebunden sein. Für die Errichtung eines ggf. erforderlichen Umspannwerk und der 110-kV-Leitungsanbindung sind umfangreiche Planungsmaßnahmen notwendig.

Gasanlagen

Im Baugebiet befinden sich Hochdruckgasversorgungsanlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH. Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden. Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens der SachsenNetze HS.HD GmbH keine Bedenken. Die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) müssen beachtet werden. Über die Lage der vorhandenen Gasleitungen hinausgehende Angaben sind unverbindlich und müssen in jedem Falle an Ort und Stelle überprüft werden. Das gilt insbesondere für eingetragene Maßangaben, für die die SachsenNetze HS.HD GmbH keine Gewähr übernehmen. Es muss auch mit geringeren Tiefen und parallel verlegten Kabeln im Bereich der Hochdruckleitungen gerechnet werden. Zu berücksichtigen bei der Planung des Bauvorhabens ist auch, dass die Gashochdruckleitungen mit Anlagen des kathodischen Korrosionsschutzes ausgerüstet sind.

Die HDL liegt in der Regel mittig in einem Schutzstreifen von 3,0 m bzw. 4,0 m. Auf die Einhaltung des Schutzstreifens wird ausdrücklich hingewiesen. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden. Kreuzungen sind grundsätzlich rechtwinklig und als Unterkreuzung auszuführen. Es ist ein lichter Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Vor der Verfüllung von freigelegten Leitungsabschnitten bzw. im Kreuzungsbereich hat eine Abnahme mit dem Meisterbereich Gas Ebersbach zu erfolgen.

Für Schäden, die durch die Nichtbeachtung des beigefügten Merkblattes entstehen, übernimmt der Verursacher die Haftung.

Bei Arbeiten im Bereich der Gashochdruckleitung, einschließlich Schutzstreifen von 4,0 m, ist eine Vorortseinweisung zwingend erforderlich!

Vodafone GmbH

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten bekundet die Vodafone GmbH Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigt das Unternehmen Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bittet die Vodafone GmbH darum, die Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und mitzuteilen, ob hierfür von Kosten seitens der Gemeinde anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bittet die Vodafone GmbH um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).

Um die Mitteilung eines Ansprechpartners wird zwecks Kontaktaufnahme gebeten.

Deutsche Bahn AG

Im Bereich des Planvorhabens befinden sich FB-Kabel der DB Netz AG. Im Streckenabschnitt liegen keine Kabellagepläne vor, daher ist eine Such- bzw. Handschachtung notwendig.

Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich.

Der Termin zur örtlichen Einweisung ist schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. anzufragen.

Hierfür ist das Formular „Beantragung örtliche Einweisung“ ausgefüllt an folgende E-Mail-Adresse zu:

DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Baumaßnahme erfordert umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des Kabels und der Anlagen.

Zur Einleitung der Vorarbeiten empfiehlt die Deutsche Bahn AG die baldige Beauftragung dieser Arbeiten beim zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner:

E-Mail: kundenmanagement.ost-@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblattes sind strikt einzuhalten.

Die Verpflichtungserklärung (Protokoll) ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die Deutsche Bahn AG zurückzusenden. Diese Auskunft ist mit allen Anlagen zum Ortstermin mit dem Techniker der Deutschen Bahn AG vorzuweisen.

Rechtzeitig vor Baubeginn/nach Abschluss der Planung ist es erforderlich eine nochmalige Abfrage zwecks Änderungen der Örtlichkeit einzuholen.

Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen. TK-Anlagen der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00m eingehalten werden.

3.5.6 Barrierefreies Bauen

Bei allen Planungen und Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist die Barrierefreiheit zu beachten und im Sinne der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit den verschiedensten Behinderungen konsequent umzusetzen. Für Menschen mit motorischen Einschränkungen, Personen mit Mobilitätshilfen und Rollstühlen, blinde und sehbehinderte Menschen, gehörlose und hörbehinderte Menschen sowie Menschen mit sonstigen Behinderungen müssen öffentlicher Verkehrs- und Freiraum, öffentlich zugängliche Gebäude und Wohnungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.

Es gilt das Übereinkommen der Vereinten Nationen über Rechte von Menschen mit Behinderungen, das Grundgesetz, das Behindertengleichstellungsgesetz und das Sächsische Integrationsgesetz. Der vom Kreistag des Landkreises Görlitz im Februar 2010 beschlossene Rahmenplan „Integrierte Sozialplanung“ enthält als ein Ziel Inklusion als durchgängiges Leitprinzip.

Die gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen zum barrierefreien Planen und Bauen von öffentlichem Verkehrs- und Freiraum (Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze), von öffentlich zugänglichen Gebäuden (z.B. Gaststätte) und von Wohnungen sind in der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO, dem Straßengesetz für den Freistaat Sachsen sowie in den jeweils eingeführten Normen und Richtlinien verankert und entsprechend zu berücksichtigen.

Anmerkungen: Die DIN 18040 Teil1 (öffentlich zugängliche Gebäude) und Teil 2 (Wohnungen) sind als Technische Baubestimmungen in die SächsBO eingeführt. Für den öffentlichen Verkehrs- und Freiraum entspricht die DIN 18040-3: 2014-12 dem Stand der Technik.

Weiterhin sind unter anderem die DIN 32984: 2020-12 Bodenindikatoren im öffentlichen Verkehrsraum und die DIN 32975: 2009-12 Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung zu beachten.

Bei allen Planungen und Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist die Barrierefreiheit zu beachten und im Sinne der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit den verschiedensten Behinderungen konsequent umzusetzen. Für Menschen mit motorischen Einschränkungen, Personen mit Mobilitätshilfen und Rollstühlen, blinde und sehbehinderte Menschen, gehörlose und hörbehinderte Menschen sowie Menschen mit sonstigen Behinderungen müssen öffentlicher Verkehrs- und Freiraum, öffentlich zugängliche Gebäude und Wohnungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.

Gültigkeit besitzt auch die Arbeitsstättenrichtlinie. Zu beachten ist das Recht von Menschen mit Behinderungen zur Teilhabe am Arbeitsleben.

3.5.7 Geologische Untersuchungen

Altbergbau /Tagebaurestlöcher

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Die Gruben des Tontagebaus Rietschen reichten im Süden und Nordwesten bis in das Plangebiet hinein.

Für die Tagebaurestlöcher ergibt sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes aus dem § 2 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187)

Die Restlochböschungen sind von einem durch das Sächsische Oberbergamt anerkannten Sachverständigen einschätzen zu lassen. Die entsprechende Liste kann von unserer Homepage heruntergeladen werden (http://oba.sachsen.de/download/2019_02_28_Verzeichnis_SV.pdf). Schadensereignisse an den Böschungen sind dem Sächsischen Oberbergamt zu melden.

Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im gesamten Planungsbereich mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben und sonstige Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/ Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Ergebnis der Beurteilung des Baugebietes hinsichtlich Altbergbau (Stand: 24.10.2022)

Gemäß der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 19.06.2020, den gesamten Planungsbereich auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/ Verfüllungen überprüfen zu lassen, wurde seitens des Ingenieurbüro Dr. Knobloch Geotechnik eine Beurteilung hinsichtlich des vorkommenden Altbergbau im Plangebiet sowie Empfehlungen zur weiteren Berücksichtigung erarbeitet.

Folgendes wurde zusammengefasst festgehalten (Auszug):

- in den Agrarflächen wurden keine Hinweise auf frühere Tagebauaktivitäten festgestellt, Tagesbrüche waren nicht erkennbar
- der Wald südlich der Agrarfläche und im Übergang zum Gewerbegebiet Ziegelei weist hingegen eine deutlich anthropogen geprägte Morphologie mit Gräben und vermutlich Tagebaurestlöchern auf
- an der Westseite des Gewerbegebietes am Übergang zum nordwestlichen Tagebau sind Nacherkundungen erforderlich
- zu den jeweiligen Bauwerken, insbesondere z. B. Gebäude und Hallen wird empfohlen
 - bei Baugrunduntersuchungen die in den DIN-Normen empfohlenen Mindestabstände für Industrie- und Hochbauten von 15 m bis 40 m einzuhalten und zusätzlich 1/3 der Ansatzpunkte mit Rammsondierungen vorzusehen,
 - in Abhängigkeit des jeweiligen Bauwerkes ist sicherzustellen, dass keine aufgelockerten Bodenzonen im Gründungsbereich vorhanden sind,

- alle Baugruben, freigelegten Bereiche und sonstigen Erdaufschlüsse sind von einem fach- und ortskundigen Geologen oder Baugrundingenieur auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus und eventuellen Verfüllungen überprüfen zu lassen,

→ Die detaillierten Ergebnisse sind der Anlage 3 (Baugrunduntersuchung) zu entnehmen.

Geologische Baubegleitung

Entsprechend den Hinweisen des LfULG wird für die Realisierung der Baumaßnahme eine geotechnische Baubegleitung / Bauüberwachung gemäß DIN EN 1997-1 (z. B. Überprüfung der erkundeten Baugrundverhältnisse, ggf. Optimierung erdbau- / gründungstechnischer Maßnahmen) durch ein fachkundiges Ingenieur- / Planungsbüro (Sachverständige für Geotechnik) empfohlen.

3.5.8 Mitteilungspflichten bei geologischen Untersuchungen

Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes sowie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)

1. Werden im Bebauungsplangebiet Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen für Versickerungsanlagen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen.
2. Gemäß dem Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde). Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.
3. Eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues sind gemäß § 5 SächsHohlrvO dem Sächsischen Oberbergamt mitzuteilen.

3.5.9 Grundwassermessstellen / Grundwasserschutz / Versickerung von Niederschlagswasser / Ableitung von Abwasser

Schutz bestehender Grundwassermessstellen

Die an der Bebauungsplangebietsgrenze befindlichen Grundwassermessstellen (Bild 1 = Messstelle 4654B4196 Rietschen, Bhrg. 7856/1983 - im Grundbuch mit der Pegel-Nr.: 74S 4196 angegeben, Bild 2 = Messstelle mit der Pegel-Nr. 127) sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.



Bild 1



Bild 2

→ Die detaillierte Lage der zu erhaltenden Grundwassermessstellen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zu beachtende Hinweise bei Bauvorhaben im Trinkwasserschutzgebiet „Rietschen“

Das Plangebiet befindet sich im unterirdischen Einzugsgebiet (Trinkwasserschutzzone III B) der Trinkwasserbrunnen der Wasserfassungen des Wasserwerks Rietschen. Die Trinkwasserbrunnen nutzen die Grundwasserführung der im Plangebiet anstehenden tertiären Sande der miozänen Brieske- und insbesondere Spremberg-Formation. Die Filterstrecken in den Brunnen der Wasserfassung liegen im tertiären Grundwasserstockwerk im Bereich von 65,5 m bis 71,5 m / 87,5 m bis 91,5 m unter Gelände und im Bereich von 53,0 m bis 56,0 m / 58,0 m bis 62,0 m unter Gelände. Der Abstand der Planungsfläche zur TWSZ II beträgt zwischen ca. 1,0 km und ca. 1,3 km. Zu den Wasserfassungen des WW Rietschen liegt er im Bereich von ca. 1,1 km bis ca. 1,5 km.

Die Ausweisung neuer Industriegebiete in der Schutzzone III B stellt in der Regel ein sehr hohes Gefährdungspotenzial dar.

Im Planbereich sind oberflächennah keine flächenhaft aushaltenden schützenden bindigen Deckschichten ausgebildet.

Da die durch das Wasserwerk Rietschen genutzten Grundwasserleiter im tieferen, tertiären Grundwasserstockwerk liegen und diese durch lateral aushaltende Tone und Schluffe (vorwiegend mittelmiozäne Greifenhain- und Welzow-Schichten der Meuro- und Brieske-Formation) hydraulisch geschützt werden, kann von günstigen hydrogeologischen Verhältnissen im Sinne des Trinkwasserschutzes ausgegangen werden. Basierend auf diesen Standortverhältnissen erfolgte die Festsetzung der Schutzzone III B. Es ist zwingend notwendig, dass in die das tiefere, tertiäre Grundwasserstockwerk wirkungsvoll schützenden, gering durchlässigen Schichten in jedem Fall nicht eingegriffen werden darf. Da die pleistozäne Überdeckung der tertiären Sedimentabfolge i.d.R. mehrere 10-er Meter mächtig ist, sind vorwiegend Bohrungen als Tiefenaufschlüsse von dieser fachlichen Anforderung betroffen. Dies bezieht sich im konkreten Fall bei entsprechender Bohrtiefe auf folgende Nutzungsmöglichkeiten:

- Bohrungen im Zuge der Errichtung von Erdwärmesondenanlagen und
- Brunnenbohrungen zur Brauchwassergewinnung.

Weiterhin stellt das Errichten, das Erweitern und der Betrieb von Abwasserbehandlungsanlagen in der Schutzzone III B ebenfalls ein sehr hohes Gefährdungspotenzial dar. Soweit die fachliche Anforderung des Nichteingreifens in die das tiefere, tertiäre Grundwasserstockwerk wirkungsvoll schützenden, gering durchlässigen Schichten erfüllt wird, sind die zur Trinkwassergewinnung genutzten GWL des tieferen, tertiären Grundwasserstockwerks hinreichend geschützt.

Bei stringenter Einhaltung der fachlichen Anforderungen im Sinne von Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des durch das Wasserwerk Rietschen genutzten Grundwasserleiters ist das zusätzliche Gefährdungspotenzial als gering einzuschätzen.

Folgendes ist bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen:

- Verbote und Nutzungsbeschränkungen des DVGW Arbeitsblattes W 101 sind zu berücksichtigen
- Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung, u.a. ist das Niederbringen von jeglichen Bohrungen, insbesondere zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen zur Brauchwassernutzung, nur eingeschränkt gestattet bis zum Top des Liegendschluffes des 2. miozänen Flözhorizontes der Brieske-Formation
- Bei der Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes „Rietschen“ sind die Anforderungen aus § 49 Absätze 2-5 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.
- Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, bei denen mit Grundwasserflurabständen oberhalb der Unterkante der genannten Anlagen zu rechnen ist, müssen so gesichert sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können, dass kein Aufschwimmen oder eine sonstige Lageveränderung möglich ist (Auftriebssicherung) und dass kein Wasser in wassergefährdende Stoffe enthaltenden Anlagenteile eindringen kann und eine mechanische Beschädigung ausgeschlossen ist.
- Während der Bauphase sind Maßnahmen vorzusehen und einzuleiten, die sicherstellen, dass durch die Schaffung von Eingriffen in den Untergrund keine Beeinträchtigungen des genutzten Grundwassers hervorgerufen werden. Dies gilt insbesondere für Bohrungen jeglicher Nutzungsart bei entsprechender Bohrungstiefe.

Zu beachtende Hinweise bei der Brauchwassergewinnung über Brunnen

Bei einer Brauchwassergewinnung über Brunnen ist ab einer Entnahmemenge von $> 100.000 \text{ m}^3$ bis $< 10 \text{ Mio m}^3$ gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. Anlage 1 Nr. 13.3.2 UVP-Gesetz eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Grundwasserbenutzungen (z.B. Entnahmen, Einleitungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 8,9 WHG) durch die Untere Wasserbehörde.

→ Bei einer beabsichtigten Grundwasserförderung über den Grundwasserkörper DE_SN SP 2-1 Niesky sind im Rahmen der Erarbeitung eines Fachbeitrages nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen auf den mengenmäßigen und den chemischen Zustand des betroffenen Grundwasserkörpers DE_SN SP 2-1 Niesky (Verschlechterungsverbot nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG) zu treffen. Gemäß den vorläufigen Vollzugshinweisen des Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) zur Auslegung und Anwendung des Verschlechterungsverbotes nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG vom 03.03.2017 ist das Verschlechterungsverbot bei allen wasserrechtlichen Zulassungsverfahren sowie öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren zu prüfen, soweit diese wasserrechtlichen Entscheidungen umfassen oder ersetzen.

Zu beachtende Hinweise bei der Ableitung von Abwasser in die natürliche Vorflut / Errichtung von Regenrückhalteanlagen

- Bei Ableitung von Abwasser in die natürliche Vorflut ist ein Fachbeitrag nach WRRL zu erstellen, in dem der Nachweis erbracht wird, dass die geplanten Abwassereinleitungen in das jeweilige Gewässer dem Verschlechterungsverbot entsprechend § 27 Abs. 1 WHG nicht widersprechen.
- Die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung entsprechend § 9 Abs. 1 WHG dar und bedarf lt. § 8 WHG vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.
- Einleitbauwerke am Gewässer sind Anlagen entsprechend § 26 Abs. 1 SächsWG und bedürfen vor Errichtung einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
- Bau und Betrieb von Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken bedürfen vorab lt. § 55 SächsWG einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Zu beachtende Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet

Die für die Baumaßnahmen im Vorhabengebiet verwendeten Baustoffe und Einbaumaterialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können. Nach Merkblatt M 153 ist zu prüfen, ob eine Vorbehandlung des im Gewerbegebiet anfallenden Regenwassers notwendig wird.

Zu beachtende Hinweise bei Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser

- Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser (ggf. über Versickerungsanlagen) in den Untergrund bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 1 WHG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG durch die Untere Wasserbehörde. Bemessung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen hat nach den Grundsätzen des DWA Arbeitsblattes A 138 zu erfolgen.
- Der Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen im Trinkwasserschutzgebiet bedarf zudem einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 55 SächsWG durch die Untere Wasserbehörde.
- Gemäß dem DWA Merkblatt M 153 ist zu prüfen, ob eine Vorbehandlung des zur Versickerung in den Untergrund vorgesehenen Niederschlagswassers erforderlich ist.
- Vernässungserscheinungen sowie Tragfähigkeitsverluste des Bodens infolge der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund sind auszuschließen.

Zu beachtende Hinweise bei Grundwasseranschnitt

Tiefbauarbeiten, die planungsseitig das Grundwasser anschneiden, sind spätestens einen Monat vorher der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG). Bei einem unvorhergesehenen Grundwasseranschnitt sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist umgehend zu unterrichten (§ 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 41 Abs. 2 SächsWG).

3.5.10 Meliorationen & Dränagen

Sollten während der Baumaßnahme Dränagen angeschnitten werden, so ist die Funktionsfähigkeit und Wasserableitung dieser durch bauliche Maßnahmen weiterhin zu gewährleisten.

3.5.11 Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen, wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.

Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

Hinweise der LEAG

Vorhandene Festpunkte zur Vermessung müssen erhalten bleiben und jederzeit zugänglich sein. Sollte in Ausnahmefällen die Vernichtung eines Messpunktes unumgänglich sein, ist dies mit der Markscheiderei vorher abzustimmen. Die Markscheiderei entscheidet über die Notwendigkeit einer Neuvermarkung (Frau Ruhland, Tel. 03564 695208, Mail: angela.ruhland@leag.de).

3.5.12 Abfallentsorgung

Hinweise der Niederschlesischen Entsorgungsgesellschaft mbH (NEG)

Bei der Planung sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Haus- und Sperrmüll sowie der Wertstoffe nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Müllfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von 10 m. Die Befahrbarkeit von Straßen mit diesen Fahrzeugen ist zu gewährleisten. Es ist eine Mindestbreite von 4 m vorzusehen.
- Entsprechend VBG 126 „Müllbeseitigung“ § 16 darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang (max. 150 m) nötig ist. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Wendeanlagen sind nach EAE 85, Tabelle 11, für 3-achsige Müllfahrzeuge mit einem Wendekreisradius von 10 m vorzusehen.
- Sollte eine Wendeanlage nach EAE 85, Tabelle 11 nicht realisierbar sein, sind von den Grundstückseigentümern die Müllbehälter am Tage der Entsorgung an einer für das Fahrzeug erreichbaren Stelle zentral bereitzustellen. Ein Befahren der Straße zum Zweck der Entsorgung erfolgt dann nicht.
- Kurvenradien sind so zu gestalten, dass eine gefahrlose Umfahrung, ohne Beschädigung an Bordsteinen, Rasenkanten u.ä. gewährleistet ist.
- An den Entsorgungstagen muss abgesichert werden, dass die Entsorgung nicht durch parkende oder abgestellte Fahrzeuge behindert oder gar unmöglich gemacht wird (evtl. durch Aufstellen von befristeten Halteverbotsschildern).

Hinweise des Regiebetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Görlitz

1. Die Zugänglichkeit der Entsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.
 - Entsprechend den Forderungen der Berufsgenossenschaft „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (BGI 5104)“ ist im Begegnungsverkehr eine Breite von mindestens 4,75 m sicherzustellen und die Fahrzeugbreite bei Schleppkurven entsprechend zu berücksichtigen.
 - Ohne Begegnungsverkehr ist grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m zu berücksichtigen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5m.
 - Fahrbahnen müssen grundsätzlich eine Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m, zzgl. Sicherheitsabstand aufweisen, sodass dreiachsige Abfallfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von 10 m diese gefahrlos befahren können. Folgerungen für Erschließungsanlagen: Eine Haftung durch Schäden von Entsorgungsfahrzeugen ist auszuschließen.
2. Ein Rückwärtsfahren zur Entsorgung der Abfälle ist verboten (DGUV Regel 114-601).
 - Entsprechend DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ darf Abfall nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Rückstoßen für den Ladevorgang nötig ist. Bei Sackgassen gilt ein grundsätzliches Fahrverbot, bzw. muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
 - Sollte eine Rückwärtsfahrt unvermeidbar sein, erfordert dies zusätzliche Maßnahmen, z.B. muss beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges ein Sicherheitsabstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrtstrecke, welche nicht länger als 150 m ist, gewährleistet sein.
3. Einrichtung von Wendestellen
 - Falls es keine Wendemöglichkeit gibt, sind die Abfallsammelbehälter von den Grundstückseigentümern an der nächsten für das Fahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitzustellen. Die Abfallsammelbehälter sind mit ausreichend Abstand zu Kreuzungsbereichen im öffentlichen Verkehrsraum zur Abholung bereitzustellen.
 - Evtl. Sammelbehälterstandplätze sollten so angelegt werden, dass sie in das Bild der Anlagen passen und für den Abtransport problemlos zu erreichen sind (stufenfrei, befestigt trittsichere Standplätze). Der Transportweg soll kein Gefälle haben und muss ausreichend beleuchtet sein. Es ist zu beachten, dass im Sommer Geruchsbelästigungen auftreten können. Die Müllbehälter mit biologischen Abfällen sind bestenfalls gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
4. Bei Bepflanzungen der Straßenränder ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge zu beachten. Dies gilt auch für sonstige Hindernisse und bauliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Schaltschranke, Lichtmasten etc.
5. Bei evtl. Straßensperrungen oder dauerhaften Schließungen ist mit der zuständigen Entsorgungsfirma Niederschlesische Entsorgungsgesellschaft mbH rechtzeitig, jedoch mindestens 14 Tage vor der Maßnahme, die Entsorgung betroffener Haushalte zu regeln. Es ist unbedingt dem Entsorger und dem Regiebetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Görlitz Beginn und Ende der Baumaßnahme und der gesperrten Straßenabschnitte bekannt zu geben. Sollten im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme keine regelnden Absprachen seitens des Bauträgers mit den o. g. Entsorger bzw. dem Landkreis erfolgen, werden zusätzlich Entsorgungskosten auf den Bauträger umgelegt.
6. Entsprechend der geltenden Abfallwirtschaftssatzung sind Grundstückseigentümer verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgungseinrichtung des Landkreises Görlitz anzuschließen (Anschlusszwang). Die für den Landkreis Görlitz geltenden Satzungen für die Abfallentsorgung sind in die

Entscheidungsfindung einzubeziehen. Bei Gewerbe: Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen (gewerbliche Abfälle) haben nach § 17 Abs. 1 Satz 2 KrWG diese Beseitigungsabfälle dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) zu überlassen, sofern sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Beseitigungsabfälle, die im Landkreis Görlitz anfallen, sind dem Landkreis Görlitz bzw. dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz-Niederschlesien anzudienen. Welche Abfallarten der Überlassungspflicht an den örE unterliegen und welchen Anlagen die überlassungspflichtigen Abfälle anzudienen sind, regeln die Satzung des Landkreises Görlitz und die Verbandssatzung des Regionalen Abfallverbandes Oberlausitz-Niederschlesien (RAVON).

3.5.13 Bepflanzung entlang von Bahnanlagen

Hinweise der Deutschen Bahn AG

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil= 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises
- Zusätzlich ggf. Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

→ Die detaillierte Lage der einzuhaltenden Mindestabstände für Bepflanzungen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.5.14 Umwelthygiene

Folgende Hinweise sind aus umwelthygienischer Sicht bei der Umsetzung des Planvorhabens zu berücksichtigen:

1. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser, das den mikrobiologischen und chemischen Grenz- und Richtwertanforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 in der jeweils aktuellen Fassung entspricht, ist zu sichern.
2. Eine hygienisch unbedenkliche Abwasser- und Abfallbeseitigung ist zu gewährleisten.
3. Bei Bauflächen, die für schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen sind (u.a. Wohnbauflächen), muss gesichert sein, dass keine die Gesundheit gefährdenden Kontaminationen von Boden und Untergrund (Altlasten) vorliegen.
4. Hinsichtlich des vorsorgenden Radonschutzes wird auf die Unterschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ (StrlSchG) verwiesen.
5. Entsprechend § 123 StrlSchG sind bei Errichtung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
6. Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 sind einzuhalten.
7. Zur Herstellung guter Wohnbedingungen ist auf eine schallschutzgerechte Grundrissgestaltung und Orientierung der Wohnräume zu achten.
8. Zur Senkung der Lärmemission sollten verkehrstechnische und -organisatorische Maßnahmen Berücksichtigung finden.
9. Bei der Gebäudeplanung sind eine ausreichende Tageslichtbeleuchtung und Besonnungsdauer in Innenräumen gemäß DIN 5034 und DIN EN 17037 nachzuweisen.
10. Es ist zu beachten, dass bei geringem Abstand (< 10m) von großkronigen Bäumen zu Fenstern von Wohn- und Aufenthaltsräumen ggf. Probleme hinsichtlich einer unzureichenden Tageslichtbeleuchtung auftreten können.
11. Wegen des positiven Effektes auf das Mikroklima sind ausreichend Grünflächen innerhalb und im Umfeld der Wohnbauflächen vorzusehen.
12. In Bezug auf den Klimawandel ist durch städtebauliche Maßnahmen auf eine Reduzierung thermischer Belastungen hinzuwirken z.B. urbane Durchgrünung, Einrichtung von großzügigen Schattenplätzen, Reduzierung des Versiegelungsgrades von offenen und öffentlichen Plätzen, Freihalten von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten. Das Zentrum KlimaAnpassung bietet Informationen und Beratungen zu Klimaanpassungsmaßnahmen und Förderprogrammen unter <https://zentrum-klimaanpassung.de/> an.
13. Zur Minderung der allergenen Belastung sollte im öffentlichen Raum auf Neupflanzungen von Baum- und Pflanzenarten mit hohem allergenen Potential, z.B. Birke, Erle, Esche, Hasel, verzichtet werden.

3.5.15 Kampfmittel

Entsprechend der Stellungnahme des Sachgebietes allgemeines Ordnungsrecht des Landkreis Görlitz vom 06.07.2023 liegt das Bauvorhaben in einem ehemaligen Kampfgebiet. Dieses ist somit Schwerpunkt der vermutlich munitionsverseuchten Geländeteile. In der Nähe des Bauvorhabens sind bereits Kampfmittelfundorte zu verzeichnen.

Die Auskunft stützt sich auf das aktuelle von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zur Verfügung gestellte Kartenmaterial.

Das Auffinden von Kampfmitteln und Munition kann während des gesamten Bauvorhabens nicht ausgeschlossen werden. Es steht dem Bauherrn frei, eine vorsorgliche Bodenuntersuchung durch eine fachkundige Firma auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Bei den Erdarbeiten muss mit Vorsicht vorgegangen werden, und es ist auf eventuelle Fremdkörper zu achten. Sollte Kriegsgerät gefunden werden oder der Verdacht darauf bestehen, ist die Fundstelle abzusichern und unverzüglich die Ortspolizeibehörde bzw. das zuständige Polizeirevier zu informieren. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

3.5.16 Errichtung von Regenrückhaltebecken entlang von Bahnanlagen

Vor Anlage von Regenrückhaltebecken in mittelbarer Nähe zu Bahnanlagen ist abzuklären, ob wasserführende Schichten vorhanden sind, welche zur Vernässung des Baugrundes der Bahnanlage und somit zu Tragfähigkeitsschäden führen können. Eine gutachterliche Unbedenklichkeit dazu ist erforderlich.

3.5.17 Waldbrandschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Waldgebiet, welches der höchsten Waldbrandgefahrenklasse „A“ (risikoreichste Gefahrenklasse im Landkreis Görlitz) zugeordnet ist. Deshalb ist den Belangen des Brand- und Waldbrandschutzes besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Nach § 15 Abs. 1 SächsWaldG darf im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 Meter vom Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet, unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden. Des Weiteren darf im Wald nicht geraucht werden. Brennende oder glimmende Gegenstände dürfen im Wald sowie im Abstand von weniger als 100 Metern vom Wald nicht weggeworfen oder sonst unvorsichtig gehandhabt werden (§ 15 Abs. 3 und 4 SächsWaldG).

4. UMWELTSITUATION

4.1 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht. Der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) ermittelt. Mit Umsetzung der in den Pkt. 4.7 der Begründung beschriebenen Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

4.2 immissionsschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“ wurde für das geplante Industriegebiet ein schalltechnisches Gutachten (siehe Anlage 6 zum Umweltbericht) erarbeitet. In diesem wurden Emissionskontingente nach DIN 45691 ermittelt und entsprechend der schutzbedürftigen Umgebung außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes auf die dann zu erwartenden Schallimmissionen untersucht.

Die Emissionskontingente der geplanten Industriegebietsflächen des Bebauungsplanes (siehe Pkt. 3.3.1 der Begründung und textliche Festsetzungen Pkt. 1.1) wurden so angepasst, dass die Gesamtimmissionswerte

an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung nicht überschritten werden. Es wurde ein Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente für die derzeitigen Nutzungen auf den Teilflächen geführt.

4.3 wasserrechtliche Belange

Oberflächenwasserabfluss

Im Rahmen der Vorplanung zur Erschließung des Plangebietes wurde unter Anwendung der DIN 1986-100 der Abfluss von anfallenden Niederschlagswasser vor und nach Umsetzung der Baumaßnahme ermittelt⁴. Um die Ist-Situation nicht zu verschlechtern, ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet erforderlich. Hierbei ist die Errichtung von Regenwasserrückhaltebecken beabsichtigt. Daneben werden die zukünftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers mit geeigneten Anlagen auf der eigenen Grundstücksfläche zurückzuhalten. Die ausführlichen Festlegungen sind dem Pkt. 1.9 der textlichen Festzungen, dem Pkt. 5.2 der Begründung sowie den Berechnungen zur Regenwasserrückhaltung (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen des Feldbahngrabens/Feldbachgrabens (Gewässer 2. Ordnung) ist gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG folgendes zu berücksichtigen:

- in einer Breite von fünf Metern ist die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel, verboten
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ist verboten
- die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist verboten

4.4 Wald

Innerhalb des Bebauungsplangebietes (Abb. 8, gelbe Linie) bzw. angrenzend befinden sich Waldflächen gemäß dem Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).

⁴ Die Berechnung der Abflussleistung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen / geplanten Nutzungen und deren Abflussbeiwerte sowie einer Berechnungsregenspende.

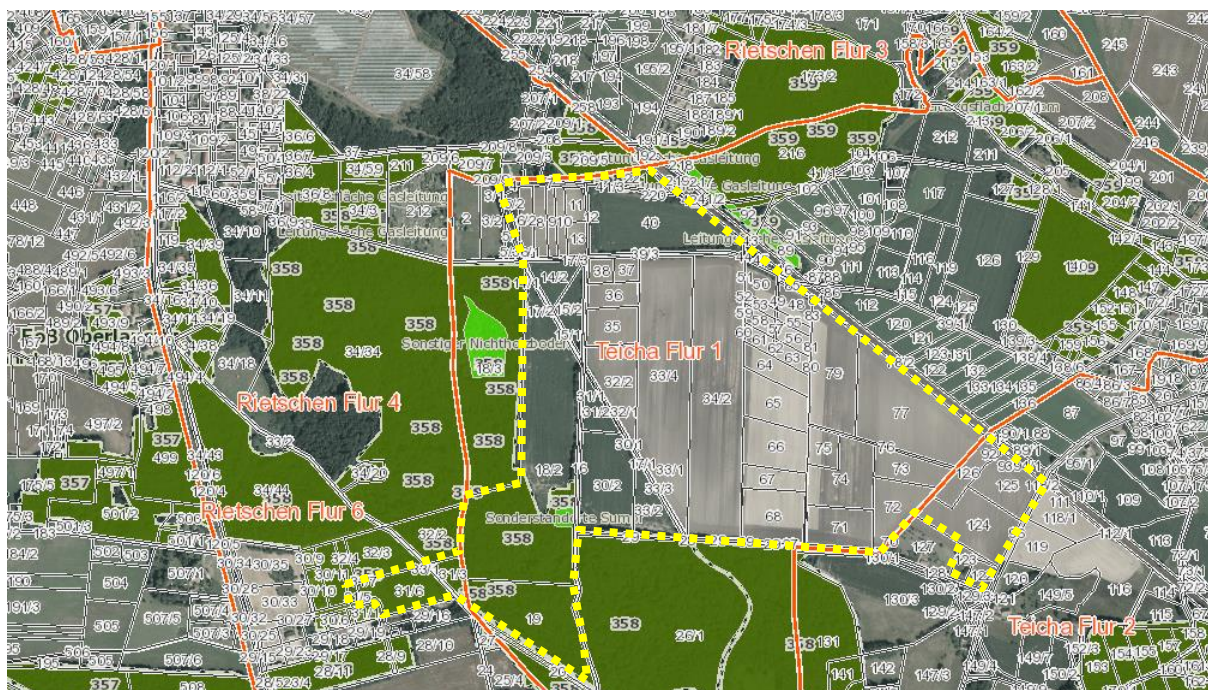


Abbildung 8: Wald gemäß SächsWaldG innerhalb und angrenzend des Projektgebietes, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

Entsprechend der Planungskonzeption wird ca. 6.268 m² Waldfläche direkt beansprucht. Für diese Fläche wird gemäß § 8 Abs.1 SächsWaldG eine Waldumwandlung beantragt. Indirekt wird durch die Planung ca. 3.553 m² Waldfläche berührt⁵, da sich die einzelnen Flächen im Abstandsbereich von 30 m zur geplanten Bebauung befinden. Für die berührten Einzelflächen werden ökologische und naturnahe Waldrandgestaltungen angestrebt.

Im Vorfeld der Planung wurden seitens des Kreisforstamtes des Landkreises Görlitz folgende Hinweise gegeben:

- für die direkte Beanspruchung von Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) wird durch die zuständige Forstbehörde (Kreisforstamt Landkreis Görlitz) eine standortbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt
- direkt beanspruchte Waldflächen sind im Verhältnis 1:1 wiederherzustellen
- einer Umwandlung indirekt beanspruchter Waldflächen, hier bei Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m, wird seitens der Forstbehörde nicht zugestimmt -als Ultima Ratio ist die Herstellung eines „gestuften Waldrandes“ möglich, wobei dies kritisch zu hinterfragen und nur im Einverständnis und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange denkbar ist

4.5 Naturschutz

4.5.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete. Die nächstliegenden Schutzgebiete sind:

1. FFH-Gebiet „Weißer Schöps bei Hähnichen“ - Entfernung ca. 900 m (nördlich)
2. FFH-Gebiet „Raklitza und Teiche bei Rietschen“ – Entfernung ca. 1.700 m (nördlich)

⁵ im Bebauungsplangebiet liegen hiervon 2.151 m², 1.402 m² befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes

3. FFH-Gebiet „Niederspreer Teichgebiet und Kleine Heide Hähnichen“ – Entfernung ca. 2.500 m (nordöstlich)
4. FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Oberlausitz“ – Entfernung ca. 2.500 m (nördlich)
5. SPA-Gebiet „Teichgebiete Niederspree-Hammerstadt“ – Entfernung ca. 1.300 m (nördlich)
6. SPA-Gebiet „Muskauer und Neustädter Heide“ – Entfernung ca. 2.500 m (nördlich)
7. NSG „Niederspreer Teichgebiet und Kleine Heide Hähnichen“ – Entfernung ca. 2.500 m (nordöstlich)

→ Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Görlitz vom 07.07.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde eine NATURA-2000-Erheblichkeitsabschätzung (Stand: 08.05.2023) für die in der Umgebung befindlichen SPA- und FFH-Gebiete durchgeführt. Entsprechend den Ergebnissen, welche den Anlagen 9 und 10 zum Umweltbericht zu entnehmen sind, hat das Planvorhaben keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der betrachteten Natura-2000 Gebiete.

4.5.2 Biotopschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die besonders geschützten Biotope „Binsen- und Waldsimsumpf“ sowie „höhlenreiche Einzelbäume“. Entsprechend der Planungskonzeption müssen im Bereich der zukünftigen Industriegebietsfläche sowie der geplanten Erschließungsstraße einzelne höhlenreiche Einzelbäume entfernt werden.

→ Für die Entfernung der gesetzlich geschützten höhlenreichen Einzelbäume ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu stellen.

4.5.3 Artenschutz

Die von der Planung berührten Biotope stellen aufgrund ihrer Nutzung und Ausstattung Lebensräume für die Fauna dar. Zur Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen, welche mit der Umsetzung des Planvorhabens verbunden sind, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Görlitz Erfassungen zu den Artgruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt, deren detaillierte Ergebnisse den Anlagen 7 und 8 des Umweltberichtes zu entnehmen sind.

Zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume ist mit Umsetzung der Bebauungsplanung folgendes zu berücksichtigen:

- Das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsch, Hecken oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September sowie das Entfernen von höhlenreichen Bäumen innerhalb der festgesetzten Grünflächen / Waldflächen ist grundsätzlich verboten.
- Alle zur Fällung vorgesehenen Gehölze sind durch einen Fachkundigen auf Höhlungen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und immobilen Tieren zu prüfen. Bei bestätigten Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen.
- Die Entnahme höhlenreicher Bäume im Zeitraum vom 1. September bis 15. Oktober ist zulässig, wenn im Vorfeld eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz eingeholt wurde und die Bäume durch einen Fachkundigen begutachtet wurden - zur Kompensation von Quartiersverlusten sind nachgewiesene

Wochenstuben- und Winterquartiere im Verhältnis 1 : 5, Sommerquartiere im Verhältnis 1 : 3 und potentiell geeignete Wochenstuben ohne Artnachweis im Verhältnis 1 : 1 durch geeignete wartungsarme Fledermauskästen in räumlicher Nähe auszugleichen.

- Lärmintensive Baumaßnahmen sind im Zeitraum vom 1.9. bis 1.3. durchzuführen.
- Bodenarbeiten im Zeitraum vom 1.3. bis 15.7. sind nur zulässig, wenn die Flächen im Vorfeld auf ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten durch einen Fachkundigen geprüft wurden - die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz zu übermitteln
- Im Zuge der geplanten Baufeldfreimachung ist der Abfang von Reptilien in den potentiellen Vorkommensbereichen erforderlich. Ein erster Abfangzeitraum muss zwingend in der Hauptaktivitätszeit und vor der Eiablage (zwischen März und Mitte Mai) erfolgen. Entsprechend der Populationsgröße und dem Fangenfolg ist ggf. ein zweiter Abfang ab Mitte August durchzuführen. Um ein Wiedereinwandern der Reptilien in die Baustellenbereiche zu verhindern, ist vor dem Abfang ein Reptilienschutzzaun entlang der betroffenen Bereiche zu errichten. Die gefangenen Tiere sind in störungsfreie Habitate zu verbringen. Für den Abfang und die Umsetzung ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz erforderlich.
- Alle Baumaßnahmen (bezieht die Herstellung von Grünflächen ein) sind durch qualifiziertes und fachkundiges Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

Die Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume der potentiell berührten Tierarten erfolgt mit Umsetzung der in den textlichen Festsetzungen Pkt. 3.6 und 3.7 dargestellten grünordnerischen Maßnahmen.

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung werden für den Verlust von 14 Revieren der Feldlerche produktionsintegrierte Maßnahmen in einer 70 ha großen Ackerfläche durchgeführt. Hierbei werden Feldlerchenfenster mit einer Mindestgröße von 20 m² je ha angelegt.

→ Die Sicherung der Maßnahme (siehe textliche Festsetzung Pkt. 3.7 M8) erfolgt über städtebauliche Verträge mit Bewirtschaftern im Gemeindegebiet.

4.6 bodenschutzrechtliche Belange

In Bezug zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes ist gemäß den Hinweisen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz, welche im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hervorgebracht wurden, folgendes zu beachten:

1. Das Flurstück 209/10 der Gemarkung Rietschen Flur 1 (siehe Maßnahme 4.3 der textlichen Festsetzungen Pkt. 3.7) ist Bestandteil des im Sächsischen Altlastenkataster erfassten Altlastenstandortes „Glaswerk Rietschen“, wobei die Maßnahmenefläche keine altlastenrelevanten Nutzungen aufweist. Im Rahmen der derzeit laufenden Detailerkundung des Altstandortes wurden erst kürzlich zwei neue Grundwassermessstellen (Abstrommessstellen) im Bereich der Maßnahmenefläche etwa im Grenzbereich der o. g. Flurstücke im Auftrag der Gemeinde Rietschen errichtet. Diese Grundwassermessstellen dürfen im Rahmen weiterer Maßnahmen nicht beschädigt werden und sind für Beprobungen zugänglich zu halten.
2. Im Bereich der Flurstücke 258/1 und 258/2 der Gemarkung Rietschen Flur 1 (siehe Maßnahme 4.4 der textlichen Festsetzungen Pkt. 3.7) befindet sich der im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 84200845 erfasste Altstandort „Sägewerk“. Eine Erkundung erfolgte bisher nicht.

Grundsätzlich bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme.

3. Wegen der Prüfung etwaiger noch bestehender Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten gemäß BBodSchG/BBodSchV ist rechtzeitig vor Maßnahmebeginn ein Überwachungstermin mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuberaumen. Ansprechpartner ist Herr Wuitz (Tel.: 03581 663-3195).

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zur Sicherung unbeanspruchter Strukturen im Bebauungsplan-gebiet, zur Reduzierung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial sowie zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Bebauungsplangebietes.

- Die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen von Privateigentümern erfolgt über städtebauliche Verträge.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Pro 2.000 m² versiegelter Fläche ist innerhalb der Baugrundstücke ein neuer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Fassadenflächen sind zu 50 % mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Maßnahmen zum Artenschutz

- Die erforderlichen Maßnahmen sind dem Pkt. 4.5.3 „Artenschutz“ zu entnehmen.

Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt

1. Entwicklung einer Baumreihe im westlichen Randbereich des Plangebietes⁶

- im westlichen Bereich des Plangebietes (siehe Planzeichnung pfg 1) ist eine Baumreihe auf einer Grundfläche von min. 424 m² mit heimischen Laubgehölzen der Pflanzlisten 1-2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
- für die Anpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m zu verwenden

2. Entwicklung von Baumhecken im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebietes

- im nördlichen sowie südöstlichen Bereich des Plangebietes (siehe Planzeichnung pfg 2) sind Baumhecken auf einer Grundfläche von min. 11.721 m² mit heimischen Laubgehölzen der Pflanzlisten 1 -5 (Pflanzlisten siehe Planzeichnung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
- für die Anpflanzung von Bäumen der Pflanzlisten 1-2 sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m zu verwenden
- für die Anpflanzung von Sträuchern der Pflanzlisten 3 bis 5 ist die Pflanzqualität min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden
- der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf der Fläche ist unzulässig

→ Bei der Pflanzung von Bäumen der Pflanzlisten 1-2 in räumlicher Nähe von Gleisanlagen der Deutschen Bahn sind die Mindestabstände der Geschäftsbereichsrichtlinie 882.0205 zu beachten.

3. Entwicklung einer Baumreihe im östlichen Randbereich des Plangebietes

- im östlichen Bereich des Plangebietes (siehe Planzeichnung pfg 3) ist eine Baumreihe auf einer Grundfläche von min. 565 m² mit heimischen Laubgehölzen der Pflanzlisten 1 -2 (Pflanzlisten siehe Planzeichnung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
- für die Anpflanzung der Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m zu verwenden
- der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf der Fläche ist unzulässig

4. Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen (Wiesen)

- im westlichen, nördlichen sowie südöstlichen Bereich des Plangebietes (siehe Planzeichnung M1.1 bis M1.3) sind extensiv genutzte Grünflächen auf einer Grundfläche von min. 69.835 m² durch Neuanlage bzw. Pflege zu entwickeln
- im Bereich der Flächen M1.1 sind vorgelagert dem Feldbachgraben zusätzlich Sträucher der Pflanzlisten 3 bis 5 mit der Pflanzqualität min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen auf einer Grundfläche von 750 m² als Gebüschgruppen anzupflanzen⁷

⁶ Die Festsetzung des Pflanzgebotes 1 resultiert aus den Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes „Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen“.

⁷Die Maßnahme dient zur Aufwertung des Lebensraumes des Neuntöters.

- zur Herstellung der Vegetationsdecke bei Neuanlage ist eine wildkräuterreiche, standortgerechte Saatgutmischung einzusäen
- der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf der Fläche ist unzulässig

Maßnahmen zum Erhalt bzw. zum Umbau bestehender Grünstrukturen bzw. Waldflächen

1. Erhalt von linearen Gehölzstrukturen
 - die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände (siehe Planzeichnung pfb 1 und pfb 2) sind dauerhaft zu erhalten
 - entnommene Gehölze sind artgleich bzw. durch Anpflanzung von Bäumen bzw. Sträuchern der Pflanzlisten 1-5 zu ersetzen
 - der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf den Flächen ist unzulässig
2. Erhalt von Wald
 - die in der Planzeichnung gekennzeichneten Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten
3. Entwicklung von gestuften Waldrandbereichen⁸
 - der in der Planzeichnung gekennzeichnete Wald (siehe Planzeichnung M2) ist in seiner Artenzusammensetzung des Gehölzbestandes in einen ökologisch wertvollen Waldrandbereich zu entwickeln
 - zulässig ist die Entnahme von Gehölzen mit einer Wuchshöhe > 10 m
 - anschließend sind Ergänzungspflanzungen mit Arten der Pflanzlisten 3 – 5 durchzuführen

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt mit Festsetzung im Bebauungsplan

1. Umwandlung von 23.845 m² intensiv genutzter Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland innerhalb des Flurstückes 25/4 der Gemarkung Rietschen Flur 4 (Abb. 9 - M4.1)
Im Bereich der Fläche ist eine standortgerechte, wildkräuterreiche Saatgutmischung mit schwachwüchsigen Pflanzenarten zur Herstellung der Vegetationsdecke einzusäen.
Pflege:
Während der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Herstellung der Biotopfläche ist zur Abschöpfung des zu erwartenden Nährstoffüberflusses im Ackerboden eine 2 bis 3-malige Mahd im Jahr zulässig. Der erste Schnitt ist im Zeitraum vom 15.6. bis 30.6. durchzuführen. Der zweite Schnitt erfolgt im zeitlichen Abstand von mind. 8 Wochen (15.8. - 30.8.). Bei beiden Schnitten ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.
Nach Erfordernis ist ein dritter Schnitt ab dem 15.10. durchzuführen. Es gelten die o.g. Kriterien. Im Rahmen der Erhaltungspflege, welche an die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege anschließt, ist die Wiesenfläche 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Das Mahdgut ist

⁸ Die Entwicklung des gestuften Waldrandbereiches resultiert aus der Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m zur festgesetzten Baugrenze.

beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

2. Umwandlung von 2.616 m² intensiv genutzten Dauergrünland in extensiv genutztes Grünland innerhalb des Flurstückes 209 der Gemarkung Rietschen Flur 6 (Abb. 13 – M4.5)

Im Bereich der Fläche ist durch Pflege eine extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln.

Pflege:

Die Wiesenfläche ist 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

3. Umwandlung von 7.000 m² intensiv genutzten Dauergrünland in einen Laub-nadel-Mischforst innerhalb des Flurstückes 209 der Gemarkung Rietschen Flur 6 (Abb. 13 – M5)

Im Bereich der Fläche sind die Hauptbaumarten Stieleiche (*Quercus robur*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) mit einer Pflanzqualität 2+0# (2-jähriger Sämling, gestochen, Höhe 15-30 cm) und einem Pflanzabstand von 0,5 m sowie einem Reihenabstand von 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegedauer muss mind. 5 Jahre betragen. Verjüngungen im Bestand sind mit dem Kreisforstamt des Landkreises Görlitz abzustimmen. Die Einzäunung der Fläche zum Schutz vor Wildverbiss ist im Rahmen der Bestandsentwicklung zulässig.

4. Entsiegelung von 12.749 m² ehemals wohnbaulich bzw. gewerblich genutzter Grundstücke (Teilfläche des Flurstückes 34/54 der Gemarkung Rietschen Flur 4 sowie Teilflächen der Flurstücke 258/1, 258/2 209/10 und 214 der Gemarkung Rietschen Flur 1) mit anschließender Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (Abb. 10 - M4.2, Abb. 11 - M4.3 und Abb. 12 - M4.4).

Im Bereich der Flächen ist eine standortgerechte, wildkräuterreiche Saatgutmischung mit schwachwüchsigen Pflanzenarten zur Herstellung der Vegetationsdecke einzusäen.

Pflege:

Während der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Herstellung der Biotopfläche ist eine 2-malige Mahd im Jahr zulässig. Der erste Schnitt ist im Zeitraum vom 15.6. bis 30.6. durchzuführen. Der zweite Schnitt erfolgt im zeitlichen Abstand von mind. 8 Wochen (15.8. - 30.8.). Bei beiden Schnitten ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

Im Rahmen der Erhaltungspflege, welche an die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege anschließt, ist die Wiesenfläche 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.



Abbildung 9: Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen M4.1 außerhalb des Bebauungsplangebietes mit Festsetzung im Bebauungsplan, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>



Abbildung 10: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme M4.2 außerhalb des Bebauungsplangebietes mit Festsetzung im Bebauungsplan, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

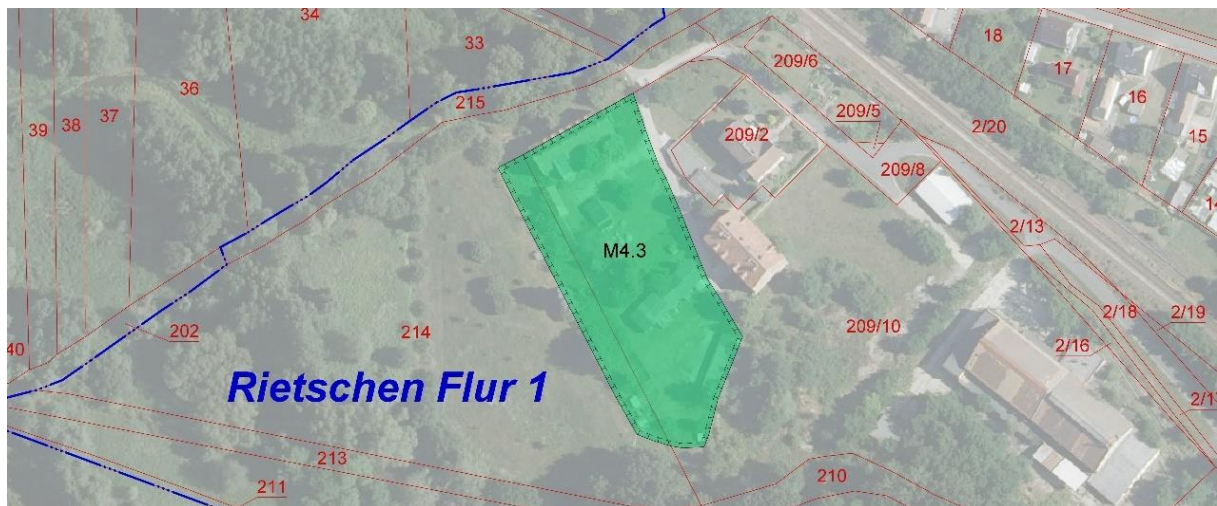


Abbildung 11: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme M4.3 außerhalb des Bebauungsplangebietes mit Festsetzung im Bebauungsplan, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>



Abbildung 12: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme M4.4 außerhalb des Bebauungsplangebietes mit Festsetzung im Bebauungsplan, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>



Abbildung 13: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme M4.5 und M5 außerhalb des Bebauungsplangebietes mit Festsetzung im Bebauungsplan, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt mit Festsetzung im Bebauungsplan und Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag

1. Erstaufforstung eines Laub-Nadel-Mischwaldes (Maßnahme M6 entsprechend den textl. Festsetzungen im Bebauungsplan) mit standortgerechten Baum- und Straucharten auf einer Teilfläche (2.900 m²) des Flurstückes 24 der Gemarkung Lodenau Flur 11 (siehe Abb. 14). Gemäß der Erstaufforstungsgenehmigung vom 29.12.2020 (Akz.: 666.940/2020-11) liegt für das Vorhaben das Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz vor.
2. Umwandlung eines Fichtenforstes in einen Laubmischwald (Maßnahme M7 entsprechend den textl. Festsetzungen im Bebauungsplan) mit standortgerechten Baum- und Straucharten auf einer Teilfläche (10.500 m²) des Flurstückes 158/1 der Gemarkung Niesky Flur 17 (siehe Abb. 15). Entsprechend der Empfehlung von Sachsenforst werden für die Wiederaufforstung Stieleichen, Gew. Kiefer, Vogelkirschen, Gew. Schneeball sowie Europ. Pfaffenhüttchen verwendet.



Abbildung 14: Erstaufforstungsfläche im Bereich des Flurstückes 24 der Gemarkung Lodenau Flur 11, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>



Abbildung 15: Lage der Waldumbaufäche mit einer Flächengröße von insgesamt 10.500 m² innerhalb des Flurstückes 158/1 der Gemarkung Niesky Flur 17, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

zeitliche Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind wie folgend zu realisieren:

Anpflanzungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gehölzanpflanzungen und Fassadenbegrünung):

- 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück

Anpflanzungen von Baumreihen und Hecken im Bebauungsplangebiet (Pflanzgebote pfg 1 bis pfg 3):

- 12 Monate nach Beendigung der Erschließungsarbeiten

Entwicklung von Grünlandflächen im Bebauungsplangebiet (M1.1 bis M1.3):

- 12 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten

Entwicklung von strukturreichen Waldrandbereichen im Bebauungsplangebiet (M2):

- 12 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten

Entwicklung von Grünlandflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes (M4.1 bis M4.5):

- 12 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten

Entwicklung von Laub-Nadel-Mischwäldern außerhalb des Bebauungsplangebietes (M5 und M7):

- es gelten die Regelungen der Erstaufforstungsgenehmigung

Entwicklung eines Laubmischwaldes außerhalb des Bebauungsplangebietes (M6):

- 12 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten

Entwicklung von produktionsintegrierten Maßnahmen für die Feldlerche außerhalb des Bebauungsplangebietes (M8):

- 12 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten

Pflege der Grün-, Gehölz- und Waldflächen

Für die Anlage der Gehölz- und Wiesenflächen gilt mit Ausnahme der geplanten Erstaufforstungen eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Pflege der Gehölzflächen umfasst das Schneiden abgestorbener Pflanzentriebe, teilweise einen Verjüngungsschnitt sowie das Mähen der Pflanzscheiben. Die Pflege der Wiesenfläche umfasst die 2 bis 3 x jährliche Mahd zur Herstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke. Die Entwicklungspflege wird durch eine gemeinsame Abnahme beendet. Abgestorbene Pflanzen der Gehölzstrukturen sind durch den beauftragten Landschaftsbaubetrieb artgleich zu ersetzen. Anschließend sind die entwickelten Flächen extensiv zu pflegen.

Für die extensiv genutzten Wiesen gilt, dass diese im Rahmen der Erhaltungspflege, welche an die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege anschließt, 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen ist. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

Im Bereich der Gehölzflächen ist eine Pflege nicht zwingend erforderlich. Empfehlenswert ist jedoch, die Gehölze alle 10 Jahre auszulichten bzw. abschnittsweise auf Stock zu setzen, um die Vitalität des Bestandes zu erhalten.

Die Pflege der Waldflächen ist mit dem zuständigen Revierleiter des Staatsbetriebes Sachsenforst nach durchgeführter Anpflanzung abzustimmen.

Verwendung von Pflanzenmaterial

Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ sowie Saatgut des Ursprungsgebietes „Ostdeutsches Tiefland (4)“ (Produktionsraum 2 (NO) - „Nordostdeutsches Tiefland“) zulässig sind. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein, bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, nach § 40 Abs. 1 BNatSchG einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz.

ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind durch qualifiziertes und fachkundiges Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehr

Die zukünftige Verkehrserschließung des Baugebietes ist unter Einbeziehung der bestehenden Infrastruktur wie folgt beabsichtigt:

LKW- und PKW-Verkehr

Erschließung aus westlicher Richtung

Die Haupteerschließung des Baugebietes für LKW- und PKW-Verkehr ist aus westlicher Richtung über die bestehende Erschließungsstraße⁹ des Gewerbegebietes „Ziegelei Rietschen“, welche direkt an die B 115 anbindet (siehe Bild 3), beabsichtigt. Diese soll zukünftig bis in den nordöstlichen Teil des Baugebietes „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“ fortgeführt werden, um eine optimale Erschließung zu ermöglichen.¹⁰

In der ersten Entwurfssituation wurde für die Haupteerschließungsstraße eine Verkehrsraumbreite von insgesamt 14,0 m skizziert. Diese beinhaltet u.a. die Errichtung der erforderlichen Straßenbreite von 6,50 m, die Errichtung eines kombinierten Geh- und Radweges (auf einzelnen Teilstrecken) sowie erforderlicher Bankette und Entwässerungsanlagen. Am Ende der Straße ist eine Wendemöglichkeit für Lastzüge vorgesehen.



Bild 3

Erschließung aus östlicher Richtung

Um eine Erschließung des Baugebietes für PKW-Verkehr aus östlicher Richtung zu ermöglichen, ist die Errichtung einer Verbindungsstraße zwischen der geplanten Haupteerschließungsstraße sowie der Teicha-Dorfstraße (Bild 4) beabsichtigt. Daneben dient die Verbindungsstraße zur besseren verkehrlichen Anbindung der Ortschaft an die B 115.

In der ersten Entwurfssituation wurde für die Erschließungsstraße eine Verkehrsraumbreite von insgesamt 6,5 m skizziert. Diese beinhaltet u.a. die Errichtung der erforderlichen Straßenbreite von 4,75 m (PKW-Begegnungsverkehr) sowie erforderlicher Bankette und Entwässerungsanlagen.

⁹ In Richtung des Baugebietes „Industrie- und Gewerbegebiet Teicha“ endet die Erschließungsstraße im Bereich des Flurstückes 29/20 der Gemarkung Rietschen Flur 4 mit einer Wendeanlage. Aktuell ist die Erschließungsstraße ohne Geh- und Radweg ausgebaut.

¹⁰ Bei der zukünftigen Erschließungsstraße handelt es sich um eine Ortdurchfahrt, die Geschwindigkeitsbeschränkung beträgt 50 km/h



Bild 4

Geh- und Radverkehr

Aktuell verläuft im Norden des Plangebietes ein asphaltierter Geh- und Radweg (Bild 5), welcher als Verbindung zwischen den Ortschaften Rietschen und Teicha dient und keine überregionale Bedeutung aufweist. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist eine teilweise Umverlegung desselben erforderlich, um eine bessere Flächenkonfiguration der gewerblich nutzbaren Flächen erzielen zu können. Konzeptionell ist beabsichtigt, den zukünftigen Geh- und Radweg an der Haupteerschließungsstraße anzugliedern. Als Verbindung zwischen dem nordwestlich verlaufenden Geh- und Radweg sowie der Haupteerschließungsstraße dient der bestehende Feldweg entlang des Feldbachgrabens, welcher im Rahmen des Ausbaus ertüchtigt wird. Die Ertüchtigung bezieht sich hierbei auf die Beseitigung von Abflusshindernissen und die Instandsetzung des Grabens entsprechend seines ursprünglichen Zustandes.



Bild 5

Bahnverkehr

Nördlich, angrenzend am Plangebiet (Bild 5), verläuft die Bahntrasse Berlin-Görlitz. Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes ist eine Anbindung beabsichtigt. Erste Gespräche hinsichtlich der Machbarkeit wurden bereits zwischen der Gemeinde Rietschen sowie der Deutschen Bahn geführt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist der mögliche Gleisanschlusspunkt sowie die Lage der potentiellen innerbetrieblichen Gleisanlagen skizziert. Für die Länge der Gleisanlage wurde ein Halbzug (Länge 415 m) als Bemessungsgrundlage gewählt.

Ziel der möglichen Anbindung an Eisenbahnstreckennetz ist die Verlagerung von Verkehrsaufkommen auf die Schiene.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bahnverkehr

Der nächstliegende Haltepunkt („Bahnhof Rietschen“) befindet sich innerhalb des Zentrums von Rietschen. Dieser ist fußläufig ca. 1,5 km von der nordwestlichen Plangebietsgrenze entfernt. Direkt erreichbar sind u.a. die Städte Cottbus, Weißwasser und Görlitz.

Busverkehr

Der nächstliegende Haltepunkt („Bergklausen Rietschen“) befindet sich außerhalb von Rietschen im Bereich der Gaststätte „Bergklausen“. Dieser ist fußläufig ca. 1,0 km von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt. Direkt erreichbar sind u.a. die Städte Niesky und Weißwasser.



Abbildung 16: Darstellung der geplanten verkehrstechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes - rote, dicke Linie = Haupterschließungsstraße mit Stichstraße, blaue Linie = potentielle Gleisanlage, Quelle Grafik: <https://geoportal.sachsen.de>

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Bebauungsplangebiet ist medientechnisch mit Ausnahme der Überlagerungsfläche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ziegelei Rietschen“ unerschlossen. Entsprechend der Medienauskunft der Versorgungsträger¹¹ queren 2 Hauptversorgungsleitungen (Gas und Strom) das Plangebiet. Daneben befinden sich in den östlichen sowie westlichen Randbereichen verschiedene Versorgungsleitungen für die Medien „Wasser“, „Strom“, „Telekommunikation“ und „Abwasser“.

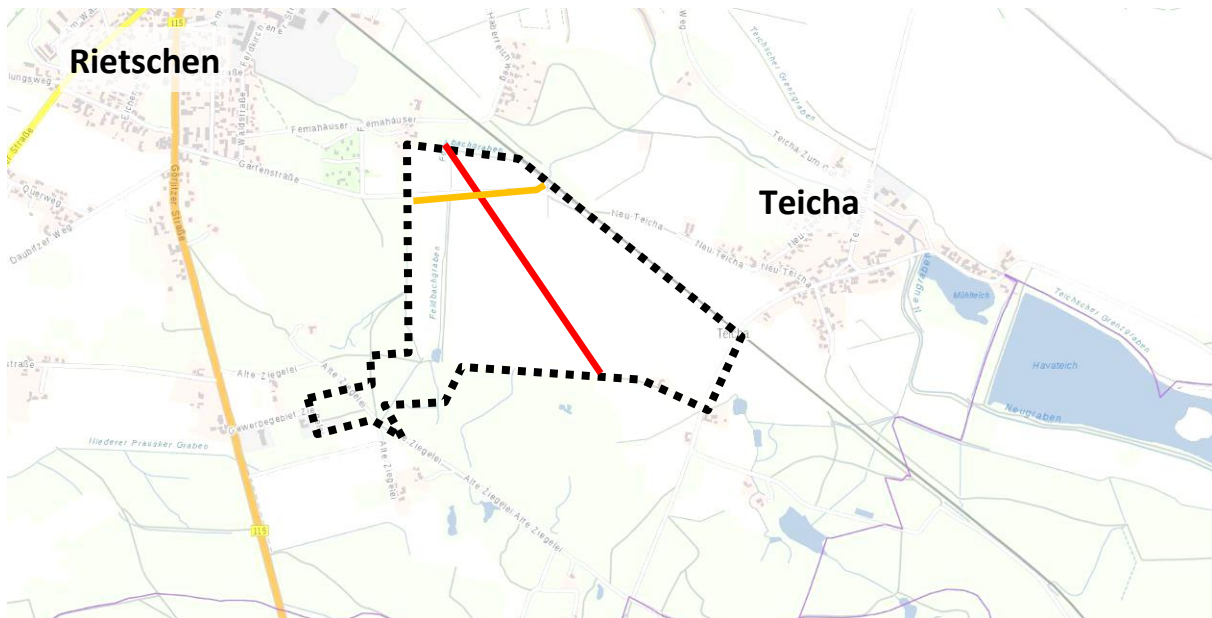


Abbildung 17: Darstellung der bestehenden Hauptversorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes, Quelle Grafik: <https://geoportal.sachsen.de>

Trink- und Brauchwasser

Die Grundstücke im Bereich des Vorhabenstandortes befinden sich im Versorgungsgebiet der Gemeinde Rietschen, welche die Stadtwerke Niesky GmbH mit der technischen Betriebsführung beauftragt hat.

Die Erschließung des Vorhabenstandortes mit Trinkwasser kann entsprechend der Auskunft der Stadtwerke Niesky GmbH über einen Anschluss im Bereich der Görlitzer Straße (über die Gartenstraße) bzw. über einen Anschluss im Bereich des Gewerbegebietes Ziegelei Rietschen erfolgen.

Die technische Ausführung steht in Abhängigkeit der erwarteten Abnahmemenge, welche im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadtwerke Niesky GmbH abzustimmen ist.

Alternative Brauchwassergewinnung

Eine Versorgung von Betrieben mit hohem Brauchwasserbedarf aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Niesky GmbH ist aufgrund des begrenzten Angebotes nicht möglich. Die Versorgung kann ggf. über die Erschließung neuer Brunnen für die Brauchwassergewinnung ermöglicht werden. Hierbei sind die in Pkt. 3.5.9 der Begründung genannten Hinweise vollumfänglich zu beachten.

¹¹ im Plangebiet ist ausschließlich Medienbestand der SachsenNetze GmbH, der Stadtwerke Niesky GmbH, der Gemeinde Rietschen, der Telekom sowie des AZV „Schöpsaue“ vorhanden – Hauptversorgungsleitungen: rote Linie = 20 kV-Leitung, orange Linie = Gashochdruckleitung (HD 200)

Schmutzwasser

Die Grundstücke im Bereich des Vorhabenstandortes befinden sich im Versorgungsgebiet des Abwasserzweckverbandes (AZV) „Schöpsaue“. Die Erschließung des Vorhabenstandortes ist über das bestehende Versorgungsleitungsnetz des AZV „Schöpsaue“ beabsichtigt. Ein möglicher Anschlusspunkt befindet sich im Bereich des Gewerbegebietes Ziegelei Rietschen.

Entsprechend der Auskunft des AZV „Schöpsaue“ ist die bestehende Kläranlage dazu geeignet, Schmutzwasser aus Industriezweigen mit sehr geringem bzw. geringen Wasserverbrauch (z.B. Autoindustrie, Pharmazeutische Industrie, Holzindustrie und metallurgische Industrie) aufzunehmen.

Grundsätzlich erfolgt die Entsorgung von Schmutzwasser nur in sogenannter „Schmutzwasserqualität aus häuslichem Abwasser“. In der Regel schließt dies die jeweiligen Abwasserstoffe aus Sozialbereichen von Unternehmen ein.

Der AZV „Schöpsaue“ geht bei der Erschließung von einer stufenweisen Bebauung und Inbetriebnahme des Industriegebietes aus, sodass die Kläranlage dementsprechend erweitert werden kann. Dies wurde beim Bau der bestehenden Anlage bereits berücksichtigt.

Bei Industriezweigen mit einem mittleren bis hohen Wasserverbrauch ist ein Kläranlagenneubau erforderlich. Dieser wäre über entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen.

Alternative Schmutzwasserentsorgung

Entsprechend der zukünftig anfallenden Menge an Abwasser, welches in Abhängigkeit zum Brauchwasserverbrauch steht, ist alternativ zum Anschluss an das Versorgungsnetz des AZV „Schöpsaue“ die Errichtung einer Kläranlage innerhalb der „Gewerbe- und Industriegebietes Teicha“ möglich. Voraussetzung ist, dass das Trinkwasserschutzgebiet Rietschen nicht beeinträchtigt wird und die in Pkt. 3.5.9 der Begründung genannten Hinweise vollumfänglich beachtet werden.

Regenwasser

Das neu geplante Industrie- und Gewerbegebiet Teicha in Rietschen wurde in drei Einzugsgebiete unterteilt. Das Regenwasser aus jedem Einzugsgebiet wird in ein Regenrückhalte- und zwei Versickerungsbecken im nördlichen Teil des geplanten Gebiets abgeleitet.

Zur Unterstützung der Grundwasserneubildung wurden zwei Versickerungsbecken an Stellen geplant, an denen laut Baugrunduntersuchung das Grundwasserflurabstand ausreichend ist und ein Mindestabstand von einem Meter zwischen dem Grundwasserspiegel und der Beckensohle eingehalten wird. In diese Becken wird ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser eingeleitet.

Im nördlich-zentralen Teil des Gebiets wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt, da das Grundwasser dort relativ oberflächennah ansteht. In diesem Becken wird das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt in den Feldbachgraben abgeleitet. Die Menge des abgeleiteten Regenwassers in den Wasserlauf wird basierend auf der Beibehaltung der natürlichen Abflusssdynamik berechnet und als Drosselmenge für die vorgesehenen Regenrückhaltebecken festgelegt.

Einzugsgebiet	Funktion	EZG – Fläche reduziert	Drosselabfluss	Überschreitungshäufigkeit des Speichervolumens n	Volumen
Becken 1	Versickerung	51.550 m ²	-	0,1	1.600 m ³
Becken 2	Versickerung	48.810 m ²	-	0,1	1.500 m ³
Becken 3	Rückhaltung	89.640 m ²	150 l/s	0,2	1.300 m ³

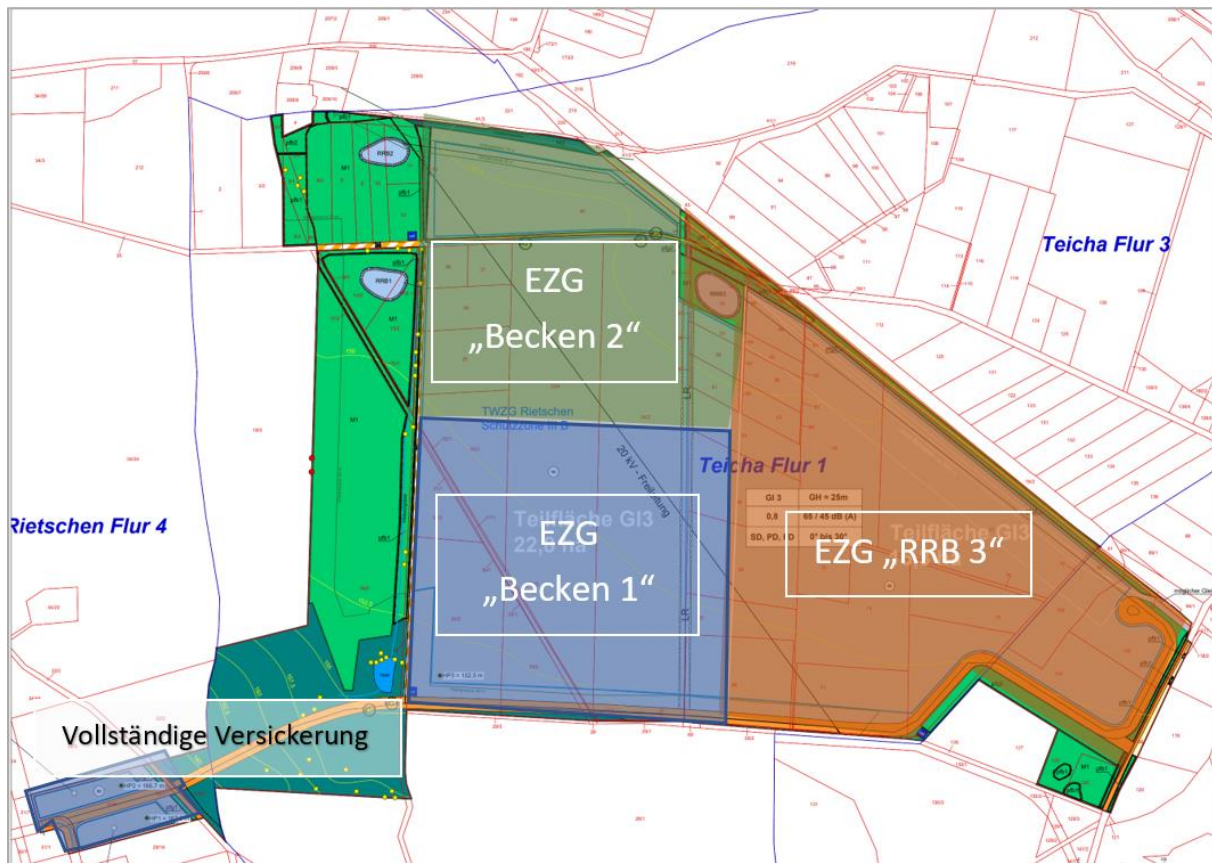


Abbildung 18: Darstellung der Einzugsgebiete für die geplanten Regenrückhalte- und Versickerungsbecken, Stand: 30.08.2024

Regenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird in eine Mulde entlang der Straße abgeleitet. Diese Mulde übernimmt die Funktion der Versickerung. Gemäß den Bestimmungen des Regelwerks DWA-M 153 muss das Oberflächenwasser gereinigt werden. Die Reinigung erfolgt durch eine 20 cm dicke, bewachsene Oberbodenschicht.

In den zuvor genannten Einzugsgebieten sind Flächen für private Investitionen vorgesehen. Der private Grundstückseigentümer ist verpflichtet, den Oberflächenabfluss auf seinem Grundstück zurückzuhalten und dort zu reinigen. Nur das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von maximal 50 % der Grundstücksfläche darf in das Regenwasserskanalsystem eingeleitet werden. Das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von der restlichen Fläche muss auf dem Grundstück gespeichert und/oder versickert werden.

Aufgrund der sehr guten Bedingungen für die Versickerung sind die Parzellen mit den Nummern GI1 und GI2 verpflichtet, dass nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern lassen.

Da das geplante Gebiet zu einem Trinkwasserschutzgebiet gehört, muss jede Ableitung von Regenwasser von privaten Grundstücken im Voraus mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und genehmigt werden.

→ Die konkreten Ergebnisse der Entwässerungskonzeption ist der Anlage 2 zu entnehmen.



Abbildung 19: Darstellung der natürlichen Vorflut, Quelle Grafik: <https://geoportal.sachsen.de>

Hinweise

Für die Abgabe des Regenwassers in die Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 u. 9 WHG und für die Errichtung erforderlicher Regenwasserrückhalteanlagen wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 55 SächsWG zu beantragen.

Die Art der Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Strom

Die Grundstücke im Bereich des Vorhabenstandortes befinden sich im Versorgungsgebiet der SachsenNetze GmbH. Im zentralen Bereich des Vorhabenstandortes quert derzeit eine 20 kV-Leitung (Freileitung) das Plangebiet, deren Umverlegung, in Abstimmung mit der SachsenNetze GmbH, im Rahmen der Standorterschließung umgesetzt werden soll.

Die Erschließung des Vorhabenstandortes mit Strom ist über einen Anschluss an das Versorgungsnetz der SachsenNetze GmbH beabsichtigt. Die Anschlusspunkte sowie die technische Ausführung werden mit der SachsenNetze GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

Alternative Stromversorgung

Eine alternative Stromversorgung im Plangebiet ist u.a. durch die Nutzung von Sonnenenergie (Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen) sowie durch die Gewinnung von Energie aus Biomasse möglich. Die Errichtung von Anlagen (Biomassekraftwerken, Biogasanlagen) zur Energie aus Biomasse ist in einem separaten Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Gas

Die Grundstücke im Bereich des Vorhabenstandortes befinden sich im Versorgungsgebiet der SachsenNetze GmbH. Im nördlichen Bereich des Vorhabenstandortes quert derzeit eine Hochdruckgasleitung (HD 200) das Plangebiet. Eine Umverlegung im Rahmen der Standorterschließung ist nicht erforderlich.

Die Erschließung des Vorhabenstandortes mit Gas ist über einen Anschluss an das Versorgungsnetz der SachsenNetze GmbH beabsichtigt. Die Anschlusspunkte sowie die technische Ausführung werden mit der SachsenNetze GmbH im weiteren Planverfahren abgestimmt.

Löschwasser

Nach dem § 3 SächsBRKG (Sächsisches Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz vom 24. Juni 2004 (SächsGVBl. S. 245, 647), das zuletzt durch das Gesetz vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 521) geändert worden ist) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen sicher.

Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge im Grundsatz können für das Bebauungsplangebiet entsprechend dem Arbeitsblatt W405 mind. 3.200 l/min über 2 Stunden (mind. 384 m³) veranschlagt werden, da die Parameter

- Gewerbegebiet mit Anzahl Vollgeschosse > 1
- Löschwasserbedarf für mittlere bis große Brandausbreitungsgefahr

erfüllt sind.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Löschwassermenge ist die Errichtung von 3 Löschwasserteichen beabsichtigt, bei deren Planung und Errichtung die gültige DIN 14210 zu beachten ist. Die Zufahrten für die Feuerwehr sowie die Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

6. FLÄCHENBILANZ

Nutzungen	Planung
Industrie- und Gewerbefläche	~ 39,0 ha*
*bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 sind 31,2 ha versiegelte Fläche möglich	
öffentliche Verkehrsflächen	~ 2,7 ha
öffentliche Grün- und Wasserflächen	~ 11,1 ha
Waldflächen	~ 4,2 ha
Summe	~ 57,0 ha

Tabelle 3: Flächenbilanz innerhalb des Bebauungsplangebietes