

Stadt Ostritz

Landkreis Görlitz

BEBAUUNGSPLAN

„BAHNHOFSTRAßE/EDMUND-KRETSCHMER-STRAßE“

Kommune:

Stadt Ostritz

Markt 1

02899 Ostritz

Begründung

ausgearbeitet am 26.11.2020

durch:

RICHTER + KAUP

Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten

Berliner Straße 21, 02826 Görlitz

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße“

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.2 STANDORT DES VORHABENS UND NUTZUNG	5
1.3 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	9
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH.....	10
2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	12
2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	14
3. FESTSETZUNGEN UND FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG IM BEBAUUNGSPLAN	15
3.1 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELE.....	15
3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	19
3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
3.2.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche	20
3.2.5 Stellplätze und Nebenanlagen.....	20
3.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	22
3.3.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen.....	22
3.3.2 Äußere Gestaltung der Gebäude	22
3.3.3 Geländegestaltung	22
3.3.4 Einfriedungen	23
3.5 ARCHÄOLOGIE	23
3.6 DENKMALSCHUTZ.....	24
3.7 ALTLASTEN/ABFALL	25
3.8 IMMISSIONSSCHUTZ.....	27
4. UMWELTSITUATION UND GRÜNORDNUNG	28
4.1 ARTEN- UND NATURSCHUTZ	28
4.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	33
4.3 BODEN	34
4.4 GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER.....	35
5. ERSCHLIESSUNG	38
5.1 VERKEHR	38
5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN.....	38
5.2.1 Trinkwasser	38
5.2.2 Schmutzwasser	38
5.2.3 Regenwasser.....	39
5.2.4 Elektroenergie/Gasversorgung/Fernwärme/Datenverarbeitung	39
5.3 BRANDSCHUTZ.....	39
5.4 ABFALLENTSORGUNG	40
6. HINWEISE ZUR PLANUNG/BAUAUSFÜHRUNG	41
7. FLÄCHENBILANZ	44

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandortes (Quelle: www.gis-lkgr.de)	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Ostritz (1995)	13
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem künftigen FNP der Stadt Ostritz (1995)	13
Abbildung 4: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2019).....	14
Abbildung 5: Ausschnitt B-Planzeichnung (Nord)	16
Abbildung 6: Ausschnitt B-Planzeichnung (Mitte)	17
Abbildung 7: Ausschnitt B-Planzeichnung (Süd)	17

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanz	44
--------------------------------	----

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Fotodokumentation zum Plangebiet	
--	--

Die Textpassagen, welche im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes zur Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB gegenüber dem Entwurf aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurden, sind „blau“ dargestellt.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße“

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Ostritz beschloss in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße“ in Ostritz nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches langfristig die städtebauliche Ordnung gesichert werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes zum größten Teil im Überschwemmungsgebiet (HQ100), der Vielzahl ruinöser und ungenutzter Bausubstanz sowie der Bauwünsche einzelner Eigentümer macht sich die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

In dem Bebauungsplan ist eine konkrete Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen in Richtung des Hochwasserschuttdammes am Turbinengraben festzusetzen. Ferner ist zu prüfen und durch die Bebauungsplanung festzusetzen, welche Flächen von der Bebauung freizuhalten sind, um Leerstand entgegenzuwirken.

Auch ist zu prüfen und durch die Bebauungsplanung festzusetzen, welche Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses und welche Flächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen sind.

Dabei sind neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung von Bauflächen auch die Aspekte des Hochwasserschutzes und des Artenschutzes zu berücksichtigen, da sich innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Schutzgebiete befinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke:

327/5, 327/7, 327/8, 327/9, 327/10, 327/11, 328, 329, 330, 331, 332, 333/1, 333/2, 333/3, 333/4, 335/1, 335/2, 335/3, 335/4, 335/5, 336 bis 347, 348/1, 348/3, 348/4, 348/5, 348/6, 348/7, 348/8, 348/9, 348/10, 348/11, 348/12, 348/13, 348/14, 348/15, 348/16, 348/17, 348/18, 348/19, 350 bis 354, 355/1, 355/2, 355/3, 356 bis 360, 361/1, 361/2, 362, 363, 365 bis 369, 370/1, 370/2, 371 bis 376, 377/1, 377/3, 377/4, 378/1, 378/2, 379/2, 379/4, 379/5, 379/9, 379/10, 379/11, 379/12, 379/14, 379/15, 379/16, 379/17, 379/18, 379/19, 380/1, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 396 und 397 innerhalb der Gemarkung Ostritz, Flur 4

Zusammenfassend sind die Ziele der Stadt Ostritz mit der Bebauungsplanung:

- Erhöhung der Lebensqualität der Ostritzer Einwohner durch Rückbau der ruinösen Brachflächen und leerstehender Gebäudesubstanz.
- Parzellenscharfe Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen entlang der Edmund-Kretschmer-Straße und der nördlichen Bahnhofstraße (jeweils östliche Straßenseite zum Hochwasserschutzdamm Turbinengraben).
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzgebietes der Lausitzer Neiße (HQ 100), des FFH-Gebietes „Neißegebiet“, des SPA-Gebietes „Neißeal“.
- Schaffung von Retentionsflächen in der Neißeau.

Mit dem zu beplanenden Standort wird die Strategie unterstützt, durch einen Rückbau der äußeren Flächen des an den Innenstadtring von Ostritz anschließenden Flächen die Bauflächen des Stadtgebietes auf den inneren Kern zu reduzieren und so die Attraktivität für die Gesamtstadt zu erhöhen. Mit einem Gebäudeleerstand von 16,1 % (Zensus 2011, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen - Gebäude- und Wohnungszählung am 9. Mai 2011) besitzt die Stadt Ostritz im gesamten Freistaat Sachsen eine der höchsten Leerstandsquoten.

Folgende Fakten sprechen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Große Teile des Plangebietes liegen seit vielen Jahren brach, eine städtebauliche Neuordnung ist zwingend geboten. Dabei sollen die übergeordneten Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), dem Sächsischen Wassergesetz (SächsWG), der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sowie der kommunalen Planung berücksichtigt werden. Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. „Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.“
- Eine konkrete Festlegung der Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen entlang der Edmund-Kretschmer-Straße und dem nördlichen Teil der Bahnhofstraße zum Hochwasserschutzdamm am Turbinengraben unterstützt den vorbeugenden Hochwasserschutz und wirkt einer Ausweitung der Bebauung entgegen.
- Im Stadt-Entwicklungs-Konzept der Stadt Ostritz (SEKo, Fortschreibung 2010) sind die Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße als Rückbaufläche („Umstrukturierungsgebiet“) aufgeführt und als mittelfristige Maßnahme mit hoher Priorität ist die Renaturierung der Neißeau östlich des Turbinengrabens im Stadtgebiet Ost benannt.
- Umsetzung des Sächsischen Auenprogramms und Berücksichtigung der Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie

1.2 Standort des Vorhabens und Nutzung

Die Plangebietsfläche befindet sich zwischen der Edmund-Kretschmer-Straße bzw. dem nördlichen Teil der Bahnhofstraße über den Turbinengraben hinweg bis zur Lausitzer Neiße.

Die Edmund-Kretschmer-Straße ist durch Wohnbebauung mit einzelnen Ladengeschäften geprägt, der nördliche Teil der Bahnhofstraße durch die Bebauung der ehemaligen Samtweberei, in der heute u.a.

ein großer Bäckereibetrieb angesiedelt ist. Östlich des Turbinengrabens befinden sich Flächen der ehemaligen Jutespinnerei, welche nördlich der Bahnhofstraße auch bis 1989 als solche betrieben wurde. Anschließend nutzte ein Investor bis zum Jahr 2010 ein Teil der Gebäude als Hotel (ehemaliges Hotel Neißeblick).

Im Süden der Bahnhofstraße liegen die Flächen des ehemaligen NVA-Tanklagers und des ehemaligen Kraftverkehrsgeländes. Auch diese Flächen waren bis in die 1940er Jahre als Jutespinnerei genutzt. Unmittelbar entlang der Bahnhofstraße befinden sich Wohngebäude und das ehemalige Bahnhofsgebäude von Ostritz.

Die Bahnhofstraße führt bis zum Fußgängergrenzübergang nach Polen zum Bahnhof Krzewina Zgorzelecka auf der polnischen Seite.

Die Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße ist zu großen Teilen leerstehend. Das ehemalige NVA-Tanklager und Kraftverkehrsgelände liegen seit vielen Jahren brach. Auch das ehemalige Hotel Neißeblick wurde nach dem Hochwasser 2010 nicht wiedereröffnet und im Jahr 2018 bauordnungsrechtlich gesperrt. Einzelne Hallen und Flächen werden stattdessen gewerblich als Lager genutzt.

Zum **Geltungsbereich gehört nicht mehr die Teilfläche des** ehemaligen Lederwerkes, welches bereits in den 1990er Jahren abgebrochen und als Grünfläche angelegt wurde.

Ganz im Süden befindet sich das Sielbauwerk des Turbinengrabens in Verlängerung des Altstädter Dorfbaches ebenfalls im Plangebiet.

Das Plangebiet ist von drei Seiten vom FFH-Gebiet Neißebiet und dem SPA-Gebiet Neißetal umschlossen.

Nutzungshistorie der Jutespinnerei¹

bis 1883	Nutzung durch die Lausitzer Jutespinnerei Ostritz; Gebäudebestand und -nutzung sind nicht bekannt. Verarbeitung der Jute durch Spinnen und Weben
1884-1949	Nutzung durch Norddeutsche Jutespinnerei (ab 1937 Vereinigte Jute Spinnerei und Weberei Hamburg); Errichtung der Gebäudekomplexe; Produktionsspektrum wechselte zwischen Erntebindegarn und Weben von Jute
1949-1953	Enteignung und Neugründung als VEB Jutespinnerei und Weberei Ostritz, Abriss mehrere Gebäude
1953-1959	Staatsreserve für Fahrzeuge der Grenztruppen und Polizei
1959-1990	Nutzung durch NVA zur Panzerentsorgung und Panzerinstandsetzung sowie als Lager
1980	Errichtung Tankstelle einschließlich Tanklager, Fasslager und Schauer
1981	Errichtung Sozialgebäude/Küche, Abfallgebäude, PKW-Garagen (Geb. 4 und 5) und vermutlich auch Kleinkläranlage
1990-1995	Übernahme durch Bundeswehr; Rückbau Tanklager
ab 1995	Eigentum der BRD Nutzung durch Motorsportclub Ostritz als Kartbahn (vermutlich bis 2000)

¹ G.U.B. Zwickau: Hochwasserschutzanlagen für die Stadt Ostritz und das Kloster St. Marienthal, Historische Erkundung Altstandort ehem. NVA-Gelände, Zwickau den 03.07.2000

Nach der Kündigung des Kartbahn Betreibers gilt der Standort als ungenutzt. Hinsichtlich der noch im Jahr 2001 geplanten Hochwasserschutzmaßnahme kam es nicht zum Dammbau auf dem Untersuchungsgebiet. Stattdessen wurde ein Deich bzw. ein technischer Hochwasserschutzdamm entlang des Turbinengrabes errichtet. Damit liegen beide Altstandorte im Deichvorland und somit innerhalb des Überschwemmungsgebietes.



Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandortes (Quelle: www.gis-lkgr.de)

Das Plangebiet ist relativ eben und fällt mit Höhen von ca. 207 m NHN bis 204 m NHN von Süd nach Nord leicht ab. Der Hochwasserschutzwall trennt die Wohnbebauung an der Edmund-Kretschmer-Straße und nördliche Bahnhofstraße von dem ehemaligen Tanklager und dem ehemaligen Hotel Neißeblick ab.

1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Bebauungsplangebietes liegen überwiegend im Eigentum Privater. Das betrifft neben der Wohn- und gewerblichen Bebauung an der nördlichen Bahnhofstraße und der Edmund-Kretschmer-Straße auch die Flächen des ehemaligen Kraftverkehrs, des ehemaligen NVA-Tanklager und des ehemaligen Hotel Neißeblicks.

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort handelt, bei dem die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die Nutzungsaufgabe der Fläche gefährdet ist. Zudem ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbebauung an der Edmund-Kretschmer-Straße und nördliche Bahnhofstraße zwar gegeben, jedoch soll durch die Näherung der Bebauung am Hochwasserschutzwall die Wohnbebauung hier zum Anschluss kommen. Auch soll die gewerbliche Nutzung an der Objekt Bahnhofstraße 28 gesichert werden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan im Regelverfahren. Somit findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Am 21.6.2018 erfolgte im Stadtrat von Ostritz die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB. Am 21.6.2018 wurde für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen. Am 21.11.2019 wurde eine 1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 1 gefasst. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss 2020 – 021 vom 19.05.2020 um ein Jahr verlängert.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 14.05.2020. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung in der Stadtverwaltung Ostritz im Zeitraum 10.06.2020 bis zum 10.07.2020 sowie durch Veröffentlichung im zentralen Landesportal Sachsens unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de> und auf der Internetseite der Stadt Ostritz unter <https://www.Ostritz.de>.

Die Belange hinsichtlich Altlasten und Artenschutz wurden bereits vorab vom Fachgutachter bewertet. Dazu liegen vor:

- Bericht zur orientierenden Untersuchung am Altstandort „NVA-Tanklager“ und „Kraftverkehr“, ERGO Umweltengineering 11.1.2019
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan, Dr. Markus Ritz, 28.11.2019
- Fledermauskundliche Untersuchung zum Bebauungsplan, Dipl.-Biol. Christiane Schmidt November 2019

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 05.10.2020. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung in der Stadtverwaltung Ostritz im Zeitraum 05.10.2020 bis zum 06.11.2020 sowie durch Veröffentlichung im zentralen Landesportal Sachsens unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de> und auf der Internetseite der Stadt Ostritz unter <https://www.Ostritz.de>.

Geänderte Bestandteile der Bebauungsplanung

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gibt es im vorliegenden Entwurf folgende Änderungen:

1. Reduzierung des Geltungsbereiches um die Teilfläche des Flurstück 326/3 (Lederwiese).
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es die Einwendung eines Nachbarn, der eine Erweiterungsmöglichkeit seiner benachbarten Betriebsfläche sucht. Angegeben wurden als Nutzung die Erweiterung der Produktionsanlagen bzw. die Errichtung eines Parkplatzes für Mitarbeiter und die Ausweisung des Gebietes als Bauland bzw. Mischgebiet. Als Erweiterungsfläche kommt für ihn nur das Flurstück 326/3 in Betracht.
Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Teilstück der sogenannten Lederwiese. Hier stand bis in die 1990er Jahre das Lederwerk Ostritz, welches im Jahr 1992 geschlossen und inzwischen abgebrochen wurde. Da:
 - die konkrete Nutzung der Fläche noch nicht feststeht (Gebäude oder Parkplatz),
 - es sich bei der Fläche um einen gewerblichen Altstandort handelt, der vertiefter Untersuchung und in seinem Anschluss möglicherweise weiterer Restriktionen bedarf und
 - die Flächen sich im Überschwemmungsgebiet der Neiße befindet, aus der wiederum Restriktionen in der weiteren Planung hervorgehen können,wird die Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelöst. Zum späteren Zeitpunkt der konkreten Investitionsabsicht, kann unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan die Fläche weiter betrachtet werden. Mit der Herausnahme der Teilfläche werden die Ziele der vorliegenden Bebauungsplanung dennoch weiterhin erfüllt.
2. Ergänzung einer Nutzungsschablone für die Fläche für Gemeinbedarf (Schkola). Hier wird eine Nutzungsschablone festgesetzt mit:
 - Fläche für Gemeinbedarf
 - 3 Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl von 0,4.
3. Änderung des Flurstückes 327/8, Flur 4, Gemarkung Ostritz von Mischgebiet in Grünflächen aufgrund der Nähe zur Uferzone der Neiße

Übersicht Verfahrensbestandteile:

Aufstellungsbeschluss	21.06.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	29.06.2018, Amtsblatt 06/28. J
Beschluss über Veränderungssperre	21.06.2018
Bekanntmachung des Beschlusses	29.06.2018, Amtsblatt 06/28. J
Beschluss über 1. Änderung der Veränderungssperre	29.08.2019
Bekanntmachung des Beschlusses	27.09.2019, Amtsblatt 9/29 J.

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben vom 14.05.2020
frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	Auslegung in der Stadtverwaltung Ostritz und Veröffentlichung auf Por- talen vom 10.06. - 10.07.2020
Beschluss über Verlängerung der Veränderungssperre Bekanntmachung des Beschlusses	19.05.2020 24.05.2019, Amtsblatt 5/29 J.
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bekanntmachung des Beschlusses	24.09.2020 25.09.2020, Sonderdruck B-Plan
Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	05.10.2010 – 06.11.2020
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	05.10.2020
Abwägungsbeschluss	26.11.2020
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.11.2020

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Stadt Ostritz besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 10.11.1995 (Az: 52-2511-1-86-Ost-ritz 1). Dieser ist am 1.3.1996 in Kraft getreten. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE), als Mischbaufläche (M) und als gewerbliche Baufläche (G) gekennzeichnet. Die Stadt Ostritz hat am 21.6.2018 einen Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der künftige Flächennutzungsplan wird auf die künftigen Bedürfnisse der Stadt eingehen und insbesondere die demografische Entwicklung und die Entwicklung im Gewerbesektor berücksichtigen. Der Flächen-nutzungsplan berücksichtigt auch die Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen städtebauli-ches Konzeptes (SEKo, Fortschreibung 2010), nach der die Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße als Rückbaufläche („Umstrukturierungsgebiet“) aufgeführt und als mittelfristige Maß-nahme mit hoher Priorität als Renaturierung der Neißeau östlich des Turbinengrabens im Stadtgebiet Ost benannt sind.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen beabsichtigt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und gewollt ist. Die Verfahren müssen derart aufeinander bezogen sein, dass für das Gebiet des Bebauungsplans und die hier zu

lösenden Konflikte — auch mit den angrenzenden Gebieten — eine Gleichzeitigkeit der Planerarbeit und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Flächennutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Die Bauflächen werden in Abhängigkeit des Detaillierungsgrades des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen erhalten eine Funktion zum Hochwasserschutz bzw. zur Retention. Somit entsprechen die Festsetzungen der Bebauungsplanung der Entwicklungsabsicht der Kommune.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Ostritz (1995)

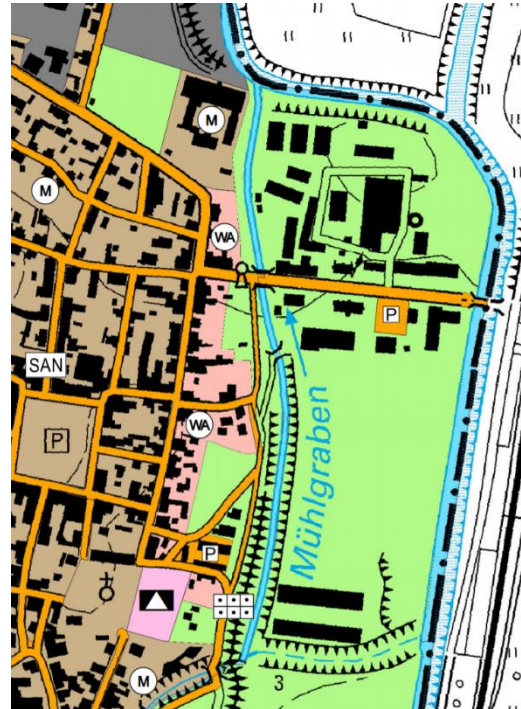


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem künftigen FNP der Stadt Ostritz (1995)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der Vielzahl der Änderungen einen längeren Zeitraum beanspruchen.

Es ist von einem Genehmigungserfordernis gem. § 10 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan auszugehen.

2.2 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013** befindet sich Ostritz entsprechend der Karte der Raumstruktur im ländlichen Raum. Die Stadt Ostritz gehört hinsichtlich der Karte mit besonderem Handlungsbedarf zu den grenznahen Gebieten.

Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (Stand 2010)

Im derzeit rechtsgültigem Regionalplan mit Stand von 2010, gilt für Ostritz ebenfalls die Zuordnung zum ländlichen Raum jedoch mit der besonderen Gemeindefunktion für grenzübergreifende

Kooperationen. Hinsichtlich der Karte der Nahbereiche überlagern sich in Ostritz die beiden Nahbereiche Zittau und Bernstadt auf dem Eigen.

Innerhalb des Umweltschutzes wurden folgende Ziele formuliert, welche auf das Plangebiet (Teilflächen) zutreffen:

- Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet Überschwemmungsbereich
- Erhaltung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsbereiche
- Abbau vorhandener / Verhütung künftiger Schadstoffkontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten
- Schaffung von Verbindungsflächen des ökologischen Verbundes sowie Verminderung von Isolationswirkung

Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (Entwurf 6.12.2019)

Gegenwärtig erfolgt das Beteiligungsverfahren zur Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien. In diesem Regionalplanentwurf gilt für Ostritz weiterhin die Zuordnung zum ländlichen Raum jedoch mit der besonderen Gemeindefunktion für grenzübergreifende Kooperationen. Hinsichtlich der Karte der Nahbereiche überlagern sich in Ostritz die beiden Nahbereiche Görlitz und Zittau.



Abbildung 4: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2019)

In der Raumnutzungskarte sind insbesondere für das Plangebiet folgende Funktionen zugewiesen:

- a. Vorranggebiet Hochwasservorsorge
- b. Frisch- und Kaltluftbahn

Damit werden die Ziele aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2010 konsequent fortgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden diese beiden Funktionen insofern berücksichtigt, dass:

- a. die versiegelten Flächen östlich des Turbinengrabens, ausgenommen der Bahnhofstraße und des Parkplatzes) vollständig zurückgebaut und an ihrer Stelle eine Retentionsfläche für den Hochwasserschutz entstehen soll.
- b. Durch den Rückbau der Gebäude und baulichen Anlagen sowie der Flächenentsiegelung entstehen günstigere Bedingungen für die Frisch- und Kaltluftbahn aus westlicher Richtung in das Tal der Neiße.

2.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht.

Innerhalb der Umweltprüfung wird auch der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt.

3. FESTSETZUNGEN UND FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Konzeptionelle Beschreibung und städtebauliche Ziele

Der Bereich östlich der Edmund-Kretschmer-Straße bzw. in ihrer nördlichen Verlängerung der Bahnhofstraße bis zu den Ufern der Neiße ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überzogen, welcher die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten der Grundstücke ordnet und leitet.

Der Geltungsbereich liegt zu großen Teilen im Hochwasserschutzgebiet der Lausitzer Neiße (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}). In das Gebiet reicht auch das FFH-Gebiet „Neißegebiet“ sowie das SPA-Gebiet „Neißeetal“ des NATURA 2000-Netzwerkes, einem zusammenhängenden Netz von Schutzgebieten der Europäischen Union, hinein bzw. grenzt unmittelbar an. Zudem sind sowohl im geltenden Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 4.2.2010 sowie in der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Flächen des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet rückgewinnbarer Überschwemmungsbereiche bzw. zur Hochwasservorsorge ausgewiesen.

In Vorbehaltsgebieten sind die raumstrukturellen Anforderungen einer bestimmten Angelegenheit vorrangig vor anderen Angelegenheiten zu erfüllen. Es müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben in dem betreffenden Gebiet mit dem vorrangigen Ziel vereinbar sein. Vorranggebietsfestlegungen sind schlussabgewogen, d.h. Vorhaben und Maßnahmen, die dem festgelegten Ziel entgegenlaufen, ohne weitere Abwägung beispielsweise mit den privaten Belangen des Vorhabenträgers, sind unzulässig.

Infolge des Hochwassers 2010 wurden bereits umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen (Damm) unmittelbar am Turbinengraben zum Schutz der westlich vorhandenen Wohnbebauung der Edmund-Kretschmer-Straße und des Altstadtbereiches errichtet. Der Bereich östlich des Turbinengrabens besitzt lediglich teilweise einen objektbezogenen Hochwasserschutz. Entlang der Bahnhofstraße ist das Plangebiet geprägt durch gewerbliche Bebauung und einzelnen Wohngebäude, wobei große Teile von ihnen leer stehen bzw. brach liegen.

Im Stadt-Entwicklungs-Konzept der Stadt Ostritz (SEKo, Fortschreibung 2010) sind die Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße als Rückbaufläche („Umstrukturierungsgebiet“) aufgeführt. Als mittelfristige Maßnahme mit hoher Priorität ist dort die Renaturierung der Neißeau östlich des Turbinengrabens im Stadtgebiet Ost benannt (siehe S. 91 und S. 96).

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, innerhalb seines Geltungsbereiches langfristig die städtebauliche Ordnung zu sichern und diese Ziele umzusetzen. Das heißt, es wird eine konkrete Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen entlang der Edmund-Kretschmer-Straße und der nördlichen Bahnhofstraße vorgenommen. Einer baulichen Entwicklung nach Osten soll entgegengewirkt, die Bebauung auf den Stadtkern von Ostritz konzentriert werden. Die Gebäude und baulichen Anlagen, vor allem die großen Brachflächen entlang der östlichen Bahnhofstraße, sollen perspektivisch zurückgebaut werden.

An ihrer Stelle sollen großzügige Grünflächen entstehen, die unverbaut und durch wechselnde Topografie als Retentionsraum dem Natur- und Landschaftshaushalt und insbesondere der Lausitzer Neiße zur Verfügung stehen. Zudem bewahren sie den Erhaltungszustand der Arten aus dem angrenzenden FFH- und SPA-Gebiet. Das SPA-Gebiet Neißeetal besitzt beispielsweise eine herausragende Funktion als

Wasservogellebensraum, das FFH-Gebiet Neißegebiet beherbergt mehrere FFH-II-Arten (z.B. Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Grüne Keiljungfer).

Der Bebauungsplan unterstützt die Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes von Ostritz, wirkt dem Leerstand entgegen und berücksichtigt die Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Ostritz. Gesetzliche Grundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, nach der bei der Aufstellung des Bauleitplanes die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen sind.

Mit dem Bebauungsplan entstehen keine neuen Bauflächen. Vielmehr werden bestehende Flächen neu geordnet und durch ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gesichert.

Mit dieser restriktiven Ausweisung berücksichtigt die Stadt den Rückgang von Industrie- und Gewerbebetrieben in der Stadt und ihrer Umgebung sowie den damit einhergehenden dramatischen Bevölkerungsrückgang seit den 1990er Jahren. In dieser Zeit sank die Einwohnerzahl von 3.867 EW (Stand 3.10.1990) über 2.508 (Stand 2011) auf aktuell 2.257 (Stand 31.12.2018).²



Abbildung 5: Ausschnitt B-Planzeichnung (Nord)

Im Norden erfolgt für das Gelände der Bäckerei die Festsetzung eines Mischgebietes. Hier ist auch ein Holzgestalter ansässig sowie einzelne Wohnungen. Gegenüber befindet sich ein Dachdeckerbetrieb. Die Flächen entlang der Bahnhofstraße bzw. in ihrem südlichen Verlauf der Edmund-Kretschmer-Straße werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind neben dem Wohnen auch die vorhandenen Läden (z.B. Bäckerei, Stoffe), Dienstleistungen (z.B. Kosmetik) und nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Elektroinstallation) zulässig. Die Bauflächen werden bis an die Grundstücksfläche des Hochwasserschutz-

bauwerkes herangeführt, da die Gebäude nahezu unmittelbar an diese Grundstücksgrenze heranreichen bzw. einen geringen Grenzabstand von 3-5 m aufweisen.

Das Hochwasserschutzbauwerk am Turbinengraben wird als Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt. Östlich des Turbinengrabens ist die gesamte Fläche des ehemaligen NVA-Tanklagers, des ehemaligen Kraftverkehrs, des ehemaligen Hotels Neißeblick sowie die vorhandene Wohn- und gewerbliche Bebauung als Rückbaufläche geplant und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

² Quelle: Gemeindestatistik Sachsen 2019

Hier sollen unter Berücksichtigung der Ziele des SEKo die Gebäude und baulichen Anlagen abgebrochen, die Flächen entsiegelt und als Grünfläche eine extensive Nutzung erhalten. Eine Sanierung der Altlasten (vgl. Pkt. 3.7 der Begründung) ist notwendig. Während der Entsiegelung entstehende Senken und Vertiefungen sollen im Sinne des Hochwasserschutzes und des Arten- und Biotopschutzes erhalten bleiben.

Die Fläche erhält ebenfalls eine Festsetzung als Fläche, für den Hochwasserschutz sowie eine Kennzeichnung als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Lediglich der Parkplatz zum Bahnhof Krzewina Zgorzelecka (Ostritz) auf polnischer Seite verbleibt im Bestand. Auch wurde die Fläche für den Hochwasserschutz von der Bahnhofstraße zurückgenommen, um bei möglicher Veränderung der Straßenführung zur Republik Polen eine Flexibilität zu erhalten.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, wird die Umsetzung der Maßnahmen einen längeren Zeitraum beanspruchen. Die Größe der Fläche und des Gesamtvorhabens sowie die dringende Notwendigkeit zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in diesem Quartier bedingen die städtebauliche Sicherung in der vorliegenden Bauleitplanung.

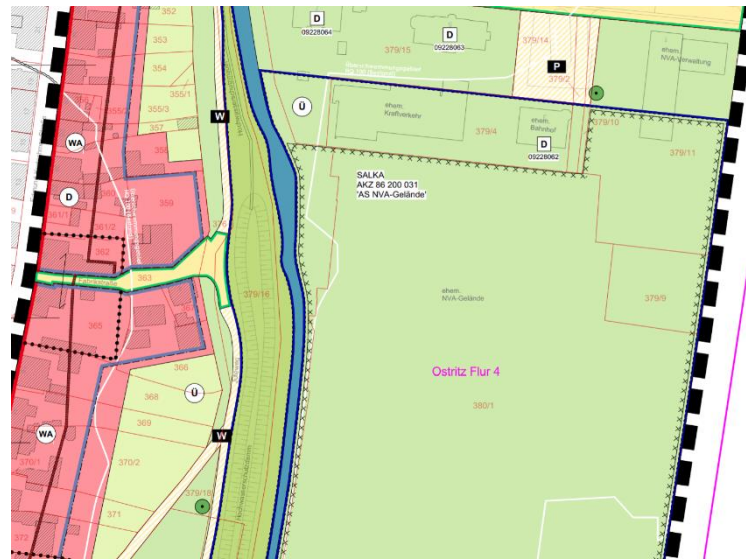


Abbildung 6: Ausschnitt B-Planzeichnung (Mitte)

Ganz im Süden wird die Schkola als Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule und Anlage für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“ festgesetzt.

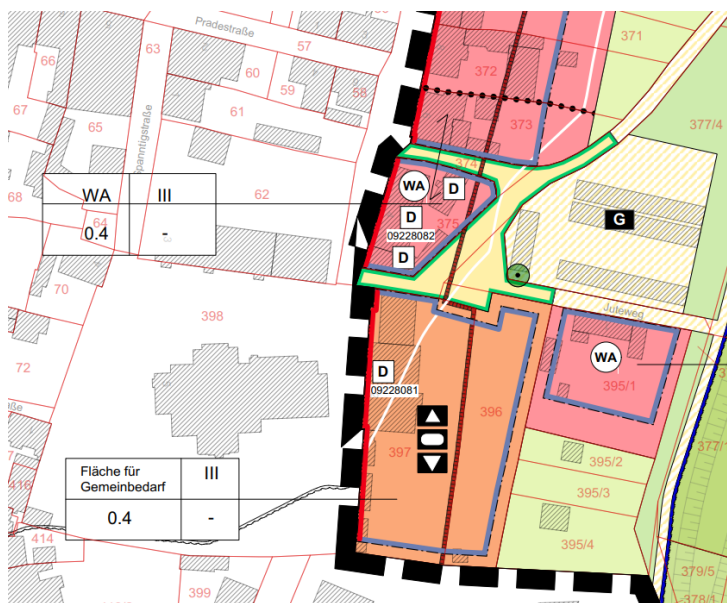


Abbildung 7: Ausschnitt B-Planzeichnung (Süd)

Mit dieser Nutzungsart wird die Nutzung als Schule gesichert, aber auch bei Nutzungsänderung hinsichtlich sozialer, kultureller und sportlicher Nutzung ein Entwicklungsspielraum ermöglicht, so lange die Fläche dem Gemeinbedarf dient.

Der Garagenkomplex erhält eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Östlich des Turbinengrabens verbleibt die Baumreihe als Gehölzfläche im Bestand. Die Zufahrt zum Sielbauwerk verbleibt in der Grünflächendarstellung. Hier wurde festgesetzt, dass innerhalb der Grünfläche notwendige Zuwegungen zulässig sind.

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind im Plangebiet:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise im Plangebiet zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Grund für den Ausschluss sind die begrenzte Breite des Straßenraumes und die zu erwartenden Emissionen (Lärm, Aerosole) von diesen Anlagen.

Mischgebiete (MI) im Sinne des § 6 BauNVO.

Mischgebiete – MI dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Grund für den Ausschluss der nicht zulässigen Anlagen (Tankstellen, u.a.) sind die Herstellung sicherer und gesunder Lebensverhältnisse und die begrenzte Breite des Straßenraumes, die Größe der Grundstücke sowie die zu erwartenden Emissionen (Lärm, Aerosole) von diesen Anlagen.

Die bestehende Nutzung des Vierseitenhofes ist als gemischte Nutzung von Handwerk, Gewerbe und Wohnen geprägt. Dazu gehören:

- Bäckereibetrieb
- Holzgestalter/Spielplatzbauer
- Büro
- Wohnen

Die umliegenden Flächen werden als Stell- und Lagerfläche oder als Grünfläche genutzt. Die aufstehenden Gebäude besitzen eine zwei- bis viergeschossige Bauweise.

Die umliegenden Gebäude außerhalb des Bebauungsplanes sind ein-, zwei- und maximal dreigeschossig.

In dem Mischgebiet wird keine Geschossigkeit oder Höhe der baulichen Anlage festgelegt. Die zulässige Höhe richtet sich hier nach der umgebenden Bebauung.

Damit greifen für diesen Bereich die Regelungen des einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplanes soll den Kommunen die Gelegenheit gegeben werden, insbesondere bei der Überplanung von bebauten Bereichen die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen zu treffen, ohne die im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 bzw. Abs. 6 und 7 erforderlichen und das Verfahren unnötig erschwerenden Regelungen treffen zu müssen. So soll vermieden werden, dass Regelungen mit unerwünschten Auswirkungen getroffen werden. Z.B. würde alleine die planungsrechtliche Erhöhung der Höhe baulicher Anlagen oder die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse eine Erhöhung der Abwasserbeiträge für die Grundstücksbesitzer nach sich ziehen. Ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten im Plangebiet die Regelungen des § 34 BauGB.

Fläche für Gemeinbedarf (G) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Die „Schkola“ ist die einzige Schule in der Stadt Ostritz, in der als eine Umweltmodellschule mit Grund- und Oberschule Schüler in den Klassenstufen 1 bis aktuell 9 (in Zukunft bis Klassenstufe 10) unterrichtet werden. Bildungsträger ist der Freie Schulträgerverein e.V., Untere Dorfstraße 6 in 02763 Zittau OT Hartau. Die dafür benötigten Flächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen und privaten baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind hierbei insbesondere das Schulgebäude mit seinen Außenanlagen. Als Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB wird "Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke" festgesetzt.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundfläche und die maximale Anzahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Entsprechend der Örtlichkeit wird die GRZ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf den Wert von 0,4 und für Mischgebiete auf 0,6

festgesetzt. Sie orientiert sich am max. zulässigen Versiegelungsgrad für Allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete.

Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen orientiert sich das Plangebiet an der umgebenden Bebauung bzw. vermittelt zwischen der umgebenden Wohnbebauung und der gewerblichen Bebauung. Die Wohnbebauung wird entsprechend des Bestands auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei die Eckgebäude ihre städtebauliche Bedeutung durch die Festsetzung von dreigeschossiger Bebauung erhalten. Die gewerbliche Bebauung enthält entsprechend des Bestandes eine Festsetzung von max. vier Vollgeschossen.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes erfolgt keine Festsetzung von offener oder geschlossener Bauweise. Es dominiert eine straßenzeilige Bebauung. Deshalb erfolgt die Festsetzung von Baulinien entlang der Edmund-Kretschmer-Straße und der nördlichen Bahnhofstraße. Eine Ausnahme bildet das Flst. 331 (Bahnhofstraße 22). Das bestehende Gebäude ist bereits eingerückt. Hier wird eine Baugrenze festgesetzt.

Die **Baugrenzen** und **Baulinien** sind innerhalb der Planzeichnung definiert. Für den Bau von untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Loggien und Vordächer ist eine Überschreitung der Baugrenze und der Baulinie gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von bis zu 1 m zulässig. Eine Abweichung des Hauptgebäudes von der Baulinie ist aus technologischen Gründen um bis zu 0,3 m in Richtung des rückwärtigen Grundstücksteiles möglich.

Von einem Vortreten oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.v. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ausgegangen werden, wenn die Errichtung des Gebäudes nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wäre (VGH BW, B. v. 20.1.2005- 883003/04- VBIBW 2005, 312).

Die Regelungen der Sächsischen Bauordnung (insbesondere Abstandsflächenregelung) sind bei möglichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren einzuhalten.

3.2.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen von diesen Flächen sind Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze.

3.2.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf den privaten Grundstücken zulässig. Die privaten Zufahrten dürfen ebenfalls als Stellplätze genutzt werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dabei handelt es sich auch um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzzweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht

widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ergibt sich aus der Bestimmung der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

Nebenanlagen sind auf der gesamten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich, solange der Regelungsgehalt der Sächsischen Bauordnung eingehalten wird. Die verbleibende überbaubare Grundstücksfläche ist (außer den Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen) als Grünfläche anzulegen.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.3.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Es werden im Plangebiet keine Dachformen und Dachneigungen festgeschrieben. Grundsätzlich gelten im Plangebiet auf den dafür gekennzeichneten Flächen die Inhalte der:

- Satzung für das Denkmalschutzgebiet „Stadtkern Ostritz“ in der Fassung vom 16.10.2000
- Erhaltungssatzung der Stadt Ostritz zur Erhaltungsbewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Historische Altstadt“ in der Fassung vom 15.09.2005.

Die Inhalte dieser Satzungen schränken die Zulässigkeiten des vorliegenden Bebauungsplanes weiter ein. Dachformen und -neigungen orientieren sich am vorhandenen Bestand bzw. an der Umgebungsbauung. Letztendlich sind alle Maßnahmen in diesen Satzungsgebieten im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

3.3.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

Auch hier gilt, es werden im Plangebiet keine äußeren Gestaltungsmerkmale der Gebäude festgeschrieben. Grundsätzlich gelten im Plangebiet auf den dafür gekennzeichneten Flächen die Inhalte der:

- Satzung für das Denkmalschutzgebiet „Stadtkern Ostritz“ in der Fassung vom 16.10.2000
- Erhaltungssatzung der Stadt Ostritz zur Erhaltungsbewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Historische Altstadt“ in der Fassung vom 15.09.2005.

Die Inhalte dieser Satzungen schränken die Zulässigkeiten des vorliegenden Bebauungsplanes weiter ein. Die äußere Gestaltung der Gebäude orientieren sich am vorhandenen Bestand bzw. an der Umgebungsbauung. Letztendlich sind alle Maßnahmen in diesen Satzungsgebieten im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

3.3.3 Geländegestaltung

Das Gelände im gesamten Plangebiet stellt sich sehr eben dar. Die Höhe der Geländeoberkante liegt bei ca. 207 m NHN im Süden und 204 m NHN im Norden. Die Generalneigung liegt bei ca. 0,5 %. Ursache dieser gleichmäßigen Neigung ist die hohe über Prägung durch die Bebauung des ehemaligen NVA-Tanklagers, des Kraftverkehrs und Hotel Neißeblick. Diese Flächen sind gegenüber dem ursprünglichen Neißeufer um bis zu 3 m aufgeschüttet.



Abbildung 8: Böschung Neißeufer

3.3.4 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 entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Auf eine Festsetzung von reduzierten Einfriedungshöhen an Kreuzungen und Einmündungen wurde verzichtet, da die Eckgebäude und grundsätzlich die straßenzeilige Bebauung die Einrichtung von Haltesichtdreiecken nicht ermöglichen.

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzulegen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar bzw. durch Sichtschutz oder Eingrünung abgeschirmt sind.

3.5 Archäologie

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt.

Werden bei Bodendarbeiten dennoch Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 SächsDSchG angezeigt werden.

3.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind eine Reihe von Kulturdenkmalen erfasst und in der Planzeichnung dargestellt. Dabei handelt es sich um:

Bezeichnung	Lage	Datierung	Beschreibung	ID	Flurstück
Direktionsgebäude, später Wohnhaus	Bahnhofstraße 3	1896	Historisierend mit Eckturm, Klinkerfassade, baugeschichtlich von Bedeutung	09228062	Ostritz Flur 4, 379/4
Mietshaus	Bahnhofstraße 5	1912	Baugeschichtlich von Bedeutung, schlichter Putzbau im Reformstil der Zeit um 1910	09228063	Ostritz Flur 4, 379/15
Mietshaus	Bahnhofstraße 7	1906	Baugeschichtlich von Bedeutung, einfacher historistischer Putzbau mit Balkons und Schwebebiebeln	09228064	Ostritz Flur 4, 379/15
Stadtscheunen	Bahnhofstraße (hinter Nr. 16)	18. Jhd.	Alte massive Scheunen, Zeugnisse des ursprünglich ländlichen Charakters der Stadt, wirtschaftsgeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung; teilweise abgerissen	09228066	Ostritz Flur 4, 335/5, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342
Fabrikanten-Wohnhaus der Samtfabrik Richter & Sohn	Bahnhofstraße 28	3. Drittel 19. Jhd.	Spätklassizistische Putzfassade, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung	09228067	Ostritz Flur 4, 327/5
Schulgebäude (Katholische Konfessionsschule) mit Gedenktafel für Franz Xaver Kretschmer und Edmund Kretschmer	Edmund-Kretschmer-Straße 2	1821	Barock-klassizistisches Gebäude mit Korbbogenportal, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung	09228081	Ostritz Flur 4, 397
Wohnhaus mit Marienschrein über der Tür und Hintergebäude	Edmund-Kretschmer-Straße 4	1799	Barockes Gebäude mit schönem Korbbogenportal und originaler geschnitzter Tür, baugeschichtlich von Bedeutung	09228082	Ostritz Flur 4, 375
Wohnhaus in Ecklage	Edmund-Kretschmer-Straße 38	1. Hälfte 19. Jhd.	Massives Gebäude, Segmentbogenportal mit schöner klassizistischer Tür, baugeschichtlich von Bedeutung	09228083	Ostritz Flur 4, 351

Tabelle 2: Denkmalgeschützte Objekte

Weiterhin befindet sich der gesamte Stadtkern von Ostritz innerhalb des Denkmalschutzgebietes „Stadtkern Ostritz“. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es 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. Grundsätzlich bedürfen Veränderungen am Gebäude in diesem Gebiet bzw. an den genannten Objekten der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, entsprechend § 12 SächsDSchG.

3.7 Altlasten/Abfall

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Altlasten nach Sächsischen Altlastenkataster (SALKA):

- AKZ 86 100 024 - Altablagerung (AA) Klosterwiese
- AKZ 86 200 031 – Altstandort (AS) Tanklager NVA
- AKZ 86 201 050 - Altstandort (AS) Fimpex GmbH (frühere Textilverarbeitung-Jutespinnerei / Weberei/Färberei)

AKZ 86 100 024 - Altablagerung (AA) Klosterwiese

Für den Standort AA Klosterwiese besteht nach vorliegendem Kenntnisstand sowohl bei derzeitiger und auch entsprechend B-Plan vorgesehener künftiger Nutzung kein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr.

AKZ 86 200 031 – Altstandort (AS) Tanklager NVA

Am AS ‚NVA-Tanklager‘ wurden im Ergebnis einer Orientierenden Untersuchung (2019) insgesamt 15 altlastenverdächtigen Flächen erfasst. Unter der bestehenden, nahezu flächendeckenden Oberflächenversiegelung wurden im Teufenbereich zwischen 0,5 und 3,5 m unter GOK zum Teil erhebliche Kontaminationen des Untergrundes mit MKW und PAK ermittelt. Die PAK weisen zudem eine hohe Eluierbarkeit auf.

Die Kontaminationen konnten räumlich abschließend eingegrenzt werden und sind offenbar überwiegend an die bestehende Auffüllung gebunden.

Beim derzeitigen - versiegelten - Zustand gehen von den nachgewiesenen Kontaminationen keine Gefährdungen über die relevanten Wirkungspfade Boden - Mensch bzw. Boden - Grundwasser aus.

Entsprechend dem vorliegenden B-Plan ist für die Fläche eine vollständige Entsiegelung und somit Freilegung der Kontaminationen sowie anschließende Nutzung als Retentionsfläche vorgesehen.

Dazu ist im Vorfeld im Rahmen der Planung durch ein in der Altlastenbehandlung sachkundiges Ingenieurbüro eine auf die konkrete Folgenutzung bezogene Neubewertung der Gefährdungssituation durchzuführen und daraus resultierend konkret der für die Folgenutzung bestehende Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr auszuweisen.

Bei einer Entsiegelung und anschließender Nutzung als Retentionsflächen können durch Mobilisierung Verunreinigungen von Grund- und Oberflächenwasser auftreten mit der Freisetzung von mineralölbürtigen Schadstoffen. Deshalb ist im Rahmen der Entsiegelung auch die Aufnahme der Bauschuttauffüllungen und der schadstoffbelasteten Böden notwendig.

AKZ 86 201 050 - Altstandort (AS) Fimpex GmbH

Für den Standort **AS Fimpex GmbH** besteht nach vorliegendem Kenntnisstand sowohl bei derzeitiger und auch entsprechend B-Plan vorgesehener künftiger Nutzung kein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr.

Am AS Fimpex GmbH befindet sich eine konkret ausgewiesene Teilfläche „Altablagerung Fimpex“ (kleinere Umgrenzung in der Planzeichnung) bei Beibehaltung des bisherigen Nutzungszustandes (relativ ungenutzte Brachfläche, Industrie- und Gewerbegrundstück) mit Belassen. Gegenwärtig sind keine weiteren Maßnahmen der Altlastenbehandlung/Erkundung erforderlich.

Weitere potentiell altlastenverdächtige Teilflächen auf diesem Altstandortgelände die ggf. noch näher zu untersuchen sind, wären:

- ehem. Färberei (Teile der großen zentralen Lagerhalle)
- lokale Ölverschmutzungen innerhalb dieser großen zentralen Lagerhalle
- lokale Ölverschmutzungen in der Schlosserei innerhalb dieser großen zentralen Lagerhalle
- LKW-Garage mit Wartungsgrube
- LFA (Leichtflüssigkeitsabscheider) nördlich der Garagen auf Flst. 348/9.
- früheres Öl- und Schmiermittellager in den Garagen südlich der Lagerbaracke auf Flst. 348/8
- Trafostation
- Kläranlage
- Klärgruben

Die großen Gebäude und Produktionsgebäude - Shettdachhalle und Heizhaus auf Flst. 348/13 und 348/19 wurden 2004 bereits abgerissen.

AS ‚Kraftverkehr‘

Nach Mitteilung der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz vom 08.09.2020 konnte der AS ‚Kraftverkehr‘ (SALKA 86 200 039) im Ergebnis der Orientierenden Untersuchung (ERGO 2019) mittlerweile archiviert werden. Er ist im aktiven Bestand des Sächsischen Altlastenkatasters nicht mehr enthalten.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen darüber hinaus schädliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet entdeckt oder verursacht werden, ist das Landratsamt des Landkreises Görlitz gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22.03.2019 durch den Bauherrn umgehend zu benachrichtigen.

Folgenutzung

Ein Ziel der Bebauungsplanung ist es, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses sowie Flächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu schaffen. Das heißt, die Stadt Ostritz verfolgt mit der Bebauungsplanung das Ziel, dass die großen Brachflächen entsiegelt, die aufstehende zu großen Teilen ruinöse und ungenutzte Bausubstanz abgebrochen und die Flächen als extensiv genutzte Grünflächen angelegt werden. In diesem Zuge sind die Altlasten zu sanieren, einschließlich des Ausbaus der Bauschuttauffüllungen auf dem ehemaligen NVA-Tanklager. Während des Aushubs entstehende Senken und Geländemulden sollen erhalten und im Sinne des Natur- und Artenschutzes und des Hochwasserschutzes gestaltet werden. Die Senken sollen sich temporär mit Wasser füllen.

Als Oberfläche soll ein Wechsel von begrünten und bodenoffenen Flächen entstehen.

Angestrebt wird auch, die Uferböschungen der Neiße soweit abzusenken, dass diese Grünflächen in die Fließgewässerdynamik der Neiße einbezogen werden. Die konkrete Ausführung erfolgt anhand einer Fachplanung in enger Abstimmung mit den Fachbehörden.

3.8 Immissionsschutz

Mit der Festsetzung des größten Teils des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gelten gemäß DIN 18005-1 als schalltechnische Orientierungswerte tags 55 dB (A) und nachts 40 dB(A) für den Gewerbe- und Freizeitlärm sowie tags 55 dB (A) und nachts 45 dB(A) für den Verkehrslärm. Im Mischgebiet (MI) gelten jeweils um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte.

Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzschutzes sind bisher aus den bestehenden Nutzungen aufgetreten. Das betraf überwiegend die temporären Veranstaltungen und Festivals auf dem Gelände des ehemaligen Hotel Neißeblick. Bei diesen Veranstaltungen mit mehreren hundert Teilnehmern waren die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Bewohner des Plangebietes und auch der gesamten Stadt nicht gewährleistet.

Je nach Charakter der Veranstaltungen und Festivals ist eine Zuordnung zur TA Lärm (bei gewerblichem Charakter) oder der LAI-Freizeitlärmrichtlinie (bei freizeitspezifischem Charakter) vorzunehmen. Von Gewerbelärm spricht man, wenn der Lärm von gewerblich genutzten Anlagen ausgeht, z.B. Lärm aus gastronomischen Einrichtungen oder Diskotheken, die gewerblich betrieben werden. Musikveranstaltungen, Konzerte, Festivals usw. werden eher dem Freizeitlärm zugeordnet. Der dazugehörige Kfz-Verkehr (Parkvorgänge, Zu-/Abfahrtsverkehr), Kommunikationsgeräusche usw. auf dem Betriebs-/Anlagengelände sind entsprechend einzubeziehen.

Die TA Lärm bzw. die LAI-Freizeitlärmrichtlinie dienen dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Die Verkehrslärmimmission ist im Geltungsbereich des B-Planes als gering einzuschätzen. Die östlich gelegene Bahnstrecke auf polnischem Gebiet aber auch die Bundesstraße 99 westlich des B-Planes liegen in einem ausreichenden Abstand zu den schutzbedürftigen Bebauungen (ausgewiesene MI- und WA-Flächen) entfernt.

4. UMWELTSITUATION UND GRÜNORDNUNG

Die Belange des Umweltschutzes innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht und der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt. Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach der Mitteilung der Fachbehörden zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

4.1 Arten- und Naturschutz

Artenschutz

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass vorab faunistische Untersuchungen und die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages notwendig sind. Die Untersuchungen erfolgten im Jahr 2019 durch die Biologen Dr. Markus Ritz und Dipl.-Biol. Christiane Schmidt.

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages für das Plangebiet wurde festgestellt, dass:

- Im Untersuchungsgebiet (Plangebiet zzgl. 100 m-Puffer) konnten 53 Brutvogelarten in 179 bis 224 Revieren nachgewiesen werden. Direkt im B-Plangebiet gelang der Nachweis von 36 Brutvogelarten in 105 bis 117 Revieren. Zwei der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten (Eisvogel, Neuntöter) sind im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Sechs Arten (Wendehals, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Bluthänfling, Star) sind in der Roten Liste Deutschlands aufgeführt und acht weitere Arten stehen in der bundesdeutschen Vorwarnliste. Acht Arten sind in der Roten Liste Sachsen aufgeführt und/oder haben in Sachsen einen ungünstigen Erhaltungszustand. Zusätzlich werden neun Arten in der sächsischen Vorwarnliste geführt. Drei Arten (Wendehals, Eisvogel, Turmfalke) sind nach der bundesdeutschen Artenschutzverordnung streng geschützt.
- Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2019 die Erdkröte und drei Reptilienarten (Waldeidechse, Blindschleiche, Ringelnatter) nachgewiesen werden. Das Vorkommen des Teichfroschs ist aus den Vorjahren bekannt. Keine der Arten wird in den Roten Listen geführt. Die Ringelnatter wurde in die Vorwarnliste der bundesdeutschen Roten Liste und der sächsischen Rote Liste aufgenommen und die Waldeidechse steht in der sächsischen Vorwarnliste.
- Im Untersuchungsgebiet konnten 2019 22 Tagfalterarten nachgewiesen werden. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist in Anhang II und IV der FFH-Richtlinie gelistet und genießt damit einen besonderen europaweiten Schutz. Keine der beobachteten Arten ist in der Roten Liste Deutschlands oder Sachsens gelistet. Der Mauerfuchs wird aber in der sächsischen Vorwarnliste geführt.
- Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet zwei Fledermausarten und die Artengruppe Langohrart festgestellt. Es konnten vier Quartiergebäude identifiziert werden. Durch die morgendliche Einflugskontrolle wurden Quartiere der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus gefunden, bei denen es sich wahrscheinlich um Wochenstubenquartiere handelt. Alle drei Taxa sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt. Breitflügelfledermaus und Graues Langohr

haben in Sachsen einen ungünstigen Erhaltungszustand. Beide Arten werden in der bundes-deutschen und der sächsischen Rote Liste geführt.

Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, um negative Auswirkungen auf die vorgefundene Fauna zu vermeiden. Bei Umsetzung der Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes zu befürchten.

Die notwendigen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen innerhalb der Bebauungsplanung, grünordnerischer Teil übernommen.

Ausgleichsmaßnahmen:

1. Schaffung einer strukturreichen halboffenen Landschaft

Erhalt und Entwicklung der strukturreichen, halboffenen Landschaft durch Schaffung eines bewegten Geländereiefs mit unterschiedlich tiefen Senken als bodenfeuchte oder wassergefüllte Senken.

Mit den unterschiedlichen Senken entstehen unterschiedliche Feuchtegrade im Boden. Diese bieten insbesondere den Amphibien einen Lebensraum.

Gebüschgruppen sind zu belassen oder nach dem Abbruch mit Initialpflanzungen von standorttypischen, einheimischen Arten (Weißdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen, Wildrose) zu ersetzen. Die Gebüschgruppen sind mit Habitatementen für die Zauneidechse zu kombinieren.

Bäume sind zur Landschaftsgestaltung vorzugsweise im Randbereich zu pflanzen, um den halboffenen Charakter der Landschaft zu unterstützen.

Die gegenwärtig an mehreren Stellen wachsenden invasiven Neophyten (Robinie, Staudenknöterich) sind zurückzudrängen.

Die Pflege des Offenlandes ist durch extensive Beweidung als Dauerweide mit geringem Besatz (max. 1 GVE / ha), als Hutweide oder als extensive Mähwiese mit max. ein- bis zweimal jährlichen Schnitt sicherzustellen.

2. Schaffung von Habitatementen für die Zauneidechse

Anlage geeigneter Strukturen für die Zauneidechse durch:

- Anlage von Steinhäufen: jeweils 2 - 5m², Steine verschiedener Größe, auch als Stein/Sand/Kies-Gemisch möglich
- Errichtung von Totholz/Reisighaufen: Ausschleichen einer Senke von ca. 50 cm Tiefe, Anlage von 1 – 2 m hohen geschichteten Haufwerken mit Wurzelstöcken, Holzstücke oder gerodete Büsche zur Verrottung
- Andeckung von Sand/Kies auf jeweils 2 - 5 m² in der Körnung 0 bis 5 mm bzw. verschiedene Körnungen direkt nebeneinander ablagern (mind. ca. 1 m³).

Diese drei Elemente sind jeweils geklumpt (3-5 Haufwerke) nahe beieinander (<40 m Abstand) und in der Nähe von Gehölzen/Büschen anzulegen. Die Flächen sollen eine geringe Beschattung aufweisen.

3. Extensive Wiesen für Ameisenbläulinge

Schaffung von mindestens zwei Flächen (jeweils 0,5 ha groß) für den Ameisenbläuling nördlich und südlich der Bahnhofstraße. Dazu Fläche zur Einsaat vorbereiten und Saatmischung von Großem Wiesenknopf einbringen.

Die Pflege ist durch frühe Mahd im Mai und zweite späte Mahd ab Mitte September jährlich herstellen. Bei einschüriger Mahd ist diese nicht vor dem 30.7. eines jeden Jahres durchzuführen. Das Mahdgut muss von der Fläche beräumt werden.

4. Ausgleich durch Entfernung von Nestern

Zur Kompensation von Fortpflanzungsstätten der Rauchschnalbe durch Abbruch von Gebäuden (ehem. Verwaltungsgebäude an der Grenzbrücke) sind mindestens drei Nisthilfen für Rauchschnalben an/in geeigneten Gebäuden in der Umgebung anzubringen.

Zur Kompensation von Fortpflanzungsstätten des Gänseägers durch Abbruch der alten Gebäude nördlich der Bahnhofstraße sind mindestens durch 2-4 für die Art geeigneten Nistkästen in Neißenähe anzubringen. Die Anbringungsorte der Nisthilfen sind mit einem Sachverständigen abzustimmen.

5. Ausgleich Hangplätze Fledermäuse

Durch Abbruch oder Sanierung betroffene Hangplätze der Fledermaus sind im Verhältnis 1:3 zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind an Gebäuden in räumlicher Nähe anzubringen und können in die Fassade bzw. die Dämmung integriert werden. Sie sollten in unterschiedlicher Exposition angebracht (Südseite sowie Ost- und / oder Westseite) und aus jeweils drei aneinander gereihten Einzelsteinen kombiniert werden. Die endgültige Ausführung und Platzierung müssen vor Ort abgestimmt werden

Vermeidungsmaßnahmen

1. Bauzeitbeschränkung

Besonders lärmintensive Baumaßnahmen müssen zwischen September und März außerhalb der Brutzeit erledigt werden. Baumfällungen/Gebüschrodungen sind zur Wahrung des Tötungsverbotcs außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ausnahmen sind nach Untersuchung durch einen Sachverständigen auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung möglich.

Der Abbruch von Quartiergebäuden von Fledermäusen sollte im Zeitraum September – Oktober erfolgen, sodass weder unselbständige Jungtiere noch überwinternde Fledermäuse zu erwarten sind.

2. Untersuchung auf betroffene Lebensstätten

Sind ältere Bäume betroffen, so sind sie in jedem Fall vor Beseitigung auf Lebensstätten geschützter Arten zu untersuchen. Falls Gebüsch und Oberboden innerhalb der Brutzeit (März – Juli) entfernt werden sollen, sind die Bereiche vorher durch einen Sachverständigen auf Fortpflanzungsstätten zu untersuchen. Unmittelbar vor Abbruch von Gebäuden ist eine fledermauskundliche Kontrolle durchzuführen. Bei nicht auszuschließender Anwesenheit von Fledermäusen sind Vergrämnungsmaßnahmen zu ergreifen.

3. Unterbindung Weiterverbreitung von Neophyten

Fällung der auf dem ehemaligen NVA-Gelände wachsenden Robinien, incl. vollständige Rodung der Wurzelstöcke.

Mechanische Bekämpfung des Staudenknöterichs in kurzen Zeitabständen durch regelmäßige Mahd. Boden mit Wurzelrhizomen des Knöterichs darf nicht an anderen Standorten verbracht werden, da er die Ausbildung eines extensiven Grünlandes hindert. Ein einmal etablierter Staudenknöterich hält sich auch bei Beweidung/Mahd sehr langfristig.

4. Störungsminimierung entlang der Neiße nördlich der Bahnhofstraße

Keine lärmintensiven Maßnahmen in der Brutzeit des Gänsejägers von April bis Juli. Die Neiße südlich der Brücke zum Bahnhof wird von zwei Gänsejägerpaaren besiedelt. Eine Brut findet vermutlich in der angrenzenden maroden Bausubstanz statt. Für eine erfolgreiche Brut ist es notwendig, dass Störungen während der Brutzeit (April-Juli) höchstens kurzzeitig und in geringer Intensität stattfinden. Dies ergibt sich auch aus dem Schutzstatus des angrenzenden Vogelschutzgebietes, in das starke optische und akustische Emissionen hineinwirken. Ein Ausgehen von starken Störereignissen aus dem nördlichen Teil des Plangebietes kann auch negative Folgen für das Storchpaar am Heizwerk Ostritz haben und ist daher zu unterlassen.

Naturschutz

Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer erneuten vor Ort durchgeführten Biotoptypenkartierung und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes von den derzeit stark anthropogen beeinflussten und überformten Flächen in extensive Grünflächen eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Arten- und Biotopschutz eintritt. Die Bedingungen für einzelne Vogelarten (z.B. Eisvogel, Gänsejäger) und Libellen (Bläuling) verbessern sich erheblich. Auch die Versiegelung wird in Größenordnung zurückgenommen. Die Maßnahme trägt dazu bei, das bundesweite Ziel einer Reduzierung der Neuversiegelung von derzeit über 70 ha täglich auf unter 30 ha/Tag umzusetzen.

Das Retentionsvermögen des Bodens wird gesteigert und die Auswirkungen auf das Klima durch verminderte Strahlungsintensität der befestigten Flächen deutlich verbessert.

Im Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist ein Kompensationsplus von 1,77 Mio Wertpunkten zu erwarten. Dieses Kompensationsplus soll für Eingriffsmaßnahmen der Stadt Ostritz an

anderer Stelle verwendet werden. Die Regelungen dazu sollen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.

Auch für den Artenschutz werden sich die Lebensraumbedingungen verbessern. Eine Kompensation für Lebensraumverlust an anderer Stelle ist durch ein Monitoring fachlich zu begleiten.

FFH-Gebiet „Neißegebiet“

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Neißegebiet“. Bei den Erhaltungszielen dieses FFH-Gebietes handelt es sich um:

1. Erhaltung des relativ naturnahen, z.T. reich strukturierten Flusslaufes, der unverbauten Auenbereiche mit Altwässern, Auenwaldresten, Staudenfluren, Grünland und naturnahen Kleingewässern sowie der überwiegend bewaldeten Talhänge.
2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung sind.
3. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.
4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatfläche des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

Dabei handelt es sich neben den unverbauten Auenbereichen mit Altwässern, Auenwaldresten, Staudenfluren, Grünland und naturnahen Kleingewässern vor allem um die Tierarten gemäß Anhang II der FFH-RL wie Biber, Fischotter, Fledermausarten sowie das Große Mausohr und die Mopsfledermaus, der Grünen Keiljungfer (Libelle), dem Hellen und Dunklen Wiesenknopfameisenbläuling, dem Feuerfalter (Schmetterlinge) und den Fischarten Schlammpeitzger sowie Steinbeißer.

Im Artenschutzgutachten von Dr. Ritz wurde das Plangebiet und die in seiner unmittelbaren Umgebung vorkommenden Arten erfasst und bewertet. Im Ergebnis entstanden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen.

Entsprechend der FFH-Richtlinie sind jedoch die Auswirkungen der Planung (egal welcher Art) auf eines dieser Erhaltungsziele zu irgendeinem Zeitpunkt der Realisierung in einer FFH-Vorprüfung zu untersuchen. Aus diesem Grund wird zusätzlich eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche und private Grünflächen

Die grünordnerischen Festsetzungen reduzieren den Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial innerhalb des Plangebietes. Es werden bestehende Strukturen aufgewertet bzw. zusammenhängende Grünstrukturen festgesetzt, welche den Eingriff, insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Flora und Fauna kompensieren können.

Dabei wird festgesetzt, dass pro 100 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ein Baum (siehe Pflanzliste auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Es sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

Die Festsetzung dient der ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes und der Verbesserung des Kleinklimas. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze, vor allem von Obstgehölzen, kann ein Nahrungsangebot für die heimische Fauna darstellen.

Öffentliche Grünflächen (Hochwasserschutz)

Mit dieser Festsetzung werden die Ziele des SEKo umgesetzt (vgl. Pkt. 1.1 und 3.1 der Begründung), nach der die Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße als Rückbaufläche vorgesehen sind.

Auch im Sächsischen Auenprogramm von 2019 ist die Renaturierung von Fließgewässern unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung von Retentionsfläche im Rahmen des Hochwasserschutzprogrammes eine vordringliche Aufgabe.

Ob diese Grünfläche letztendlich als Aue gestaltet wird, ist nicht entscheidend. Auen sind natürliche Überschwemmungsgebiete, die durch den uneingeschränkten Kontakt mit dem schwankenden Wasserstand eines Fließgewässers geprägt werden. Aufgrund der Geländemorphologie bzw. der anthropogenen Geländeaufhöhungen kann erst bei konkreter Planung die Gestaltung der Uferböschungen der Neiße das Entwicklungsziel der Aue bestimmt werden.

Klar ist dagegen, dass die Gebäude und baulichen Anlagen auf diesen Flächen abgebrochen, dabei die Altlasten saniert, incl. Ausbau der Bauschuttauffüllungen auf dem ehemaligen NVA-Tanklager und die Flächen als Grünflächen einer extensiven Nutzung zugeführt werden sollen. Durch den Aushub der Bauschuttuffüllungen werden zwangsläufig Senken und Geländemulden entstehen. Diese sollen in ihrer Form belassen werden und sich temporär mit Wasser füllen.

Als Oberfläche soll ein Wechsel von begrünten und bodenoffenen Flächen, welcher durch den Wechsel von schluffigen und kiesigen Substraten im Untergrund zwangsläufig entsteht, erfolgen.

Angestrebt wird auch die Uferböschungen der Neiße soweit abzusenken, dass diese Grünflächen in die Fließgewässerdynamik der Neiße einbezogen werden.

Die so entstehenden Flächen erhalten eine hohe Bedeutung für den Natur- und Artenschutz (z.B. Weißstorch, Gänsesäger, Eisvogel, Feuerfalter, Wiesenknopf-Ameisenbläuling), für den Hochwasserschutz (Retentionsraum), für den Klimaschutz (Verminderung der Strahlungsintensität), das Landschaftsbild (Beseitigung von Brachen) und das Erholungspotential (Grün- und Freifläche).

Gehölzfläche

Die Bäume am Südrand wurden zu deren Erhalt als Pflanzbindung in der Bebauungsplanung berücksichtigt. Hier kann sich ein naturnaher Auwald entwickeln. Ergänzt wird dieser Bestand durch die Festsetzung von 200 Baumpflanzungen in den Randbereichen der Grünfläche insbesondere entlang der Neiße. Er bietet dem hier vorkommenden Biber bessere Nahrungsbedingungen.

Genehmigung und Realisierung

Die grünordnerischen Festsetzungen sind bis 12 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren.

4.3 Boden

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleiben, zwischenzulagern 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 § 13 Abs. 3 des Sächs-KrWBodSchG 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 SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend des KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d.h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z.B. Bauschuttreycling) 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.

4.4 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Es befindet sich eine Grundwassermessstelle im Plangebiet. Daten können unter www.geologie.sachsen.de recherchiert bzw. es kann eine entsprechende Anfrage an das bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de gerichtet werden. Zudem existiert eine neue Grundwassermessstelle GWM 1118 welche im Rahmen der Orientierenden Untersuchung am 10.12.2018 in der ALVF 4 auf dem Flurstück 380/1 errichtet wurde

Das Vorhabengebiet fällt in das Einzugsgebiet der Lausitzer Neiße.

In den textlichen Festsetzungen wird unter Pkt. 4.2 „Hinweise zum Bodenschutz“ ergänzt, das für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/lamslelba>) empfohlen wird. Dieser Inhalt wird auch auf S. 39 der Begründung „Boden und Geologie“ übernommen.

Bei Bauarbeiten gilt:

Werden bei Erdarbeiten unvorhergesehene Grundwässer angetroffen, ist gemäß § 45 Abs. 4 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 53 Abs. 1 SächsWG bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Grundwasserbenutzungen (z. B. Entnahmen, Einleitungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) durch die zuständige Wasserbehörde.

Jegliche Verunreinigung von Grund- und Oberflächenwasser ist auszuschließen. Auf die prinzipielle Sorgfaltspflicht, insbesondere beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen im Zusammenhang mit den auszuführenden Arbeiten wird verwiesen (§5 Abs. 1 WHG).

Oberflächenwasser

Große Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lausitzer Neiße (HQ100). Entsprechend der Gefahrenhinweiskarte für die Raumplanung ist bei einem Extremhochwasser mit Wasserständen bis zu 2 m zu rechnen.

Durch den Hochwasserschutzdamm am Turbinengraben besteht ein Schutz für die westlich des Turbinengrabens liegende Bebauung. Die Flächen des ehemaligen Hotel Neißeblick liegen nahezu vollständig im Hochwasserschutzgebiet (HQ100). Von den Flächen südlich der Bahnhofstraße liegt der südöstliche Teil des ehemaligen NVA-Tanklagers im Hochwasserschutzgebiet (HQ100). Darüber hinaus liegen weitere Flächen des ehemaligen NVA-Tanklagers, sowie des ehemaligen Kraftverkehrs und der vorhandene Parkplatz an der Bahnhofstraße im HQExtrem. Diese Flächen wurden bei dem Hochwasser 2010 überschwemmt.

Derzeit befinden sich die Hochwassergefahren- und -risikokarten in der Überarbeitung. Nach deren Fertigstellung erfolgt eine Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes entsprechend

aktualisierter Berechnungen. Der deichgeschützte Bereich wird dann mindestens als überschwemmungsgefährdetes Gebiet ausgewiesen. Hochwässer können auch immer höher ausfallen, als das Schutzziel der Hochwasserschutzanlagen.

Zur Schaffung großer Retentionsflächen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind die brachliegenden Flächen zurückzubauen und das natürliche Geländeprofil wiederherzustellen. Das betrifft alle Flächen östlich des Turbinengrabens sowohl südlich als auch nördlich der Bahnhofstraße.

Grundsätzlich sind für alle Flächen im Plangebiet die Verbote nach § 78a WHG zu beachten. Da sich auch Bauflächen westlich des Turbinengrabens im Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße (HQ100) befinden, erfolgt die Aufnahme von Restriktionen zum Schutz vor Hochwasser in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 4.7. Sie lauten:

- nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind zu vermeiden
- der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden
- die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten

Die hochwasserangepasste Bauweise besteht im Wesentlichen aus:

- einer hochwassersicheren Montage der Stromverteilung sowie von Heizungsanlagen
- getrennt abschaltbaren Stromkreisläufen
- (bei Ölheizung) Sicherung des Aufschwimmens von Heizöltanks, da eine nachträgliche Sicherung meist nicht möglich ist
- Verwendung wasserbeständiger Baumaterialien
- Einbau einer Rückstauklappe zur Entwässerung
- Sollte die Erdgeschossfußbodenhöhe unter der Höhe der HQ 100 Linie liegen, sind Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser zu treffen (Schutzplatten, etc.)
- Grundsätzlich sollte auf eine hochwertige Nutzung von Räumen unterhalb der Rückstauenebene verzichtet werden

Die Berücksichtigung der Hochwasserschutzfibel (bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird empfohlen.

Sollten sich innerhalb des Zeitraumes des Bebauungsplanverfahrens aktualisierte Wasserstände aus der Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarten ergeben, werden diese in den Bebauungsplan übernommen. Eine nächste Aktualisierung ist voraussichtlich Ende 2020 zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hochwässer immer auch höher ausfallen können, als das Schutzziel der Hochwasserschutzanlagen.

Gebäudeabbrüche/Flächenentsiegelungen

Aus Sicht des Fischartenschutzes/ der Fischerei sind bei den Gebäudeabbrüchen die allgemeinen Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Oberflächengewässer (Turbinengraben/Mühlgraben, Lausitzer Neiße) vor Verschmutzungen zu gewährleisten.

Im Zuge der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen von Flächen ist sicherzustellen, dass Ausspülung von Schadstoffen aus ehemaligen Gewerbeflächen in Oberflächenwasser und Grundwasser verhindert und vorhandene Kontaminationen entfernt werden.

Altlasten müssen bis zu Ihrer vollständigen Sanierung gesichert werden. Ein dauerhafter Einstau oder die Vernässung nicht sanierter schadstoffbelasteter Flächen ist zu verhindern. Eine Mobilisierung bislang gebundener Schadstoffe in das Grund- und Oberflächenwasser im Zuge der Rückbaumaßnahmen ist zwingend auszuschließen.

Lausitzer Neiße und Hochwasserschutzanlagen (Belange der LTV)

Werden durch die Umsetzung des B-Plans Belange des Freistaates Sachsen als Eigentümer von Grundstücken am Gewässer „Lausitzer Neiße“ sowie im Bereich der Hochwasserschutzanlagen berührt werden, obliegt die Regelung (Gestattung) der Landestalsperrenverwaltung Sachsen, Betrieb Spree/Neiße in Bautzen.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche wasserwirtschaftliche und Hochwasserschutzanlagen. Diese Anlagen inkl. Zugehöriger Schutzstreifen, Deichschutzstreifen, Gewässerrandstreifen, Verteidigungswege, Zufahrten zur Gewässerunterhaltung u.ä. sind zwingend zu berücksichtigen, zu sichern und von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Die Möglichkeit zur Gewässer- und Anlagenunterhaltung durch die Gewässerunterhaltungspflichtigen ist sicherzustellen bzw. zu verbessern. Die Hochwasserschutzanlagen dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden.

Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern sowie im Uferbereich bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. § 26 SächsWG der Wasserbehörde des Landkreises Görlitz. Dies gilt auch für die wesentliche Änderung einer Anlage.

Gewässerrandstreifen

An das Ufer von Gewässern schließt sich abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an. Die Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden. Eine genaue Darstellung des Gewässerrandstreifens in der Planzeichnung kann nicht erfolgen, da über die Uferkante keine exakte Vermessung vorliegt. Entsprechend des Luftbildes des Geoportal des Landkreises Görlitz, liegt der 10m-Gewässerrandstreifen vom westlichen Neißeufer auf Höhe der Geltungsbereichsgrenze. Der 5m-Gewässerrandstreifen vom Turbinengraben liegt innerhalb der Grünflächen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist unter Einbeziehung der bestehenden Infrastruktur der Edmund-Kretschmer-Straße, der Bahnhofstraße und der Fabrikstraße gesichert. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie für Anlieger ist über den Juteweg möglich. Die LTV beispielsweise nutzt auch den Juteweg, um das Hochwasserschutzbauwerk am Altstädter Dorfbach zu unterhalten.

Der Parkplatz an der Bahnhofstraße unmittelbar vor der Grenze zur Republik Polen bleibt erhalten. Damit besteht eine Parkmöglichkeit (Park & Ride) für Nutzer der Eisenbahnverbindung zwischen Görlitz und Zittau am Bahnhof Krzewina Zgorzelecka (Ostritz) auf polnischer Seite.

Weitere Baumaßnahmen oder Rückbaumaßnahmen von Verkehrserschließungsanlagen sind nicht notwendig. Die Errichtung von Wegen und Pflegewegen in der Grünfläche ist zulässig.

Kreisstraße

Der Straßenabschnitt der Kreisstraße ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Jegliche Nutzung der gewidmeten Kreisstraße, sowie des Kreisstraßenflurstücks (Flurstücks-Nr.: 350) die über den Gemeindegebrauch hinaus geht (Sondernutzung), ist vorher mit der Straßenverwaltung einvernehmlich abzustimmen ist.

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bebauter Siedlungsflächen. Die medientechnische Erschließung ist vorhanden.

5.2.1 Trinkwasser

Eine Trinkwasserversorgung ist im Plangebiet vorhanden. In der Bahnhofstraße, der Edmund-Kretschmer-Straße und in der Fabrikstraße befinden sich Trinkwasserleitungen in den Dimensionen DN 200 bis DN 50.

Eigentümer des Netzes ist die Ver- und Entsorgungsgesellschaft Ostritz GmbH (VEGO). Die Betriebsführung erfolgt durch die Stadtwerke Görlitz AG.

5.2.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet besitzt eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz ist in der Bahnhofstraße, der Edmund-Kretschmer-Straße, der Fabrikstraße und auch im Juteweg als Gefälleleitung vorhanden.

Medienträger sind die Ver- und Entsorgungsgesellschaft Ostritz GmbH (VEGO). Die Betriebsführung erfolgt durch die Stadtwerke Görlitz AG.

5.2.3 Regenwasser

Das Plangebiet besitzt eine Entwässerung in Trennsystem. Entlang der Bahnhofstraße, der Edmund-Kretschmer-Straße, der Fabrikstraße und auch im Juteweg sind ausreichend dimensionierte Leitungen vorhanden. Sie münden in den Turbinengraben bzw. in die Neiße.

5.2.4 Elektroenergie/Gasversorgung/Fernwärme/Telekommunikation

Gas

Eine Gasversorgung ist im Plangebiet nicht bekannt.

Strom

Die Versorgung mit Elektroenergie ist im Plangebiet vorhanden. Medienträger sind die ENSO Netz GmbH.

Fernwärme

Im Plangebiet existiert eine Fernwärmeversorgung. Die Wärme wird im Biomasse-Heizkraftwerk Ostritz produziert und über ein Fernwärmenetz u.a. auch der Edmund-Kretschmer-Straße, der Bahnhofstraße (bis Höhe Bahnhofstraße 12) und der Fabrikstraße zur Verfügung gestellt. Medienträger sind die Technischen Werke Ostritz GmbH (TWO). Die Betriebsführung erfolgt durch die Stadtwerke Görlitz AG.

Telekommunikation

Die Lage der Telekommunikationsanlagen ist bekannt. Bei Rückbaumaßnahmen ist sich mit dem Betreiber in Verbindung zu setzen.

5.3 Brandschutz

Nach dem § 3 Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen sicher. Der Umfang der Bereitstellung der notwendigen Löschmittel beschränkt sich für allgemeine Wohngebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko auf den Grundschutz.

Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge im Grundschutz können für die Wohnbebauung im Plangebiet entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW 48 m³/h und für die gewerbliche Bebauung 96 m³/h veranschlagt werden. Das heißt, eine Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 Stunden wird benötigt.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Neiße sowie dem Hydrantensystem der Stadt Ostritz, kann der Löschwasserbedarf abgesichert werden.

5.4 Abfallentsorgung

Bei der Planung und Durchführung des Vorhabens sind folgende abfallrechtliche Aspekte zu berücksichtigen, um die Lebensqualität von Einwohnern zu erhöhen:

1. Eventuelle Sammelbehälterstandplätze sollten so angelegt werden, dass sie in das Bild der Anlagen passen und mit den Sammelfahrzeugen 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.
2. Entsprechend § 16 DA BGV - 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 muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Zu geeigneten Wendeanlagen gehören Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer, die einen erforderlichen Wendekreisradius von 10 m für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen. Kurvenradien sind so zu gestalten, dass eine gefahrlose Umfahrung, ohne Beschädigung an Bordsteinen, Rasenkanten u.a. feste bauliche Einrichtungen gewährleistet ist. In der Zufahrt ist eine Mindestbreite von 5,5 m vorzusehen.
3. Sollte eine Wendeanlage nach den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) nicht realisierbar sein, sind von den Grundstückseigentümern die Abfallsammelbehälter an der nächsten für das Fahrzeug sicher befahrbare Straße zur Abfuhr bereitzustellen (s.u. 1. Sammelbehälterstandplatz). Ein Befahren der Straße zum Zweck der Entsorgung erfolgt dann nicht.
4. Die für den Landkreis Görlitz geltenden Satzungen für die Abfallentsorgung sind in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

6. HINWEISE ZUR PLANUNG/BAUAUSFÜHRUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bauarbeiten im Bereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Bestand/Planung) sind die Abstandsregelungen, welche den Merkblättern des jeweiligen Versorgers zu entnehmen sind, zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Leitungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen mit den Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Bauarbeiten sind unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik (DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, f3G-Vorschriften usw.) durchzuführen.

Die ausgehändigten Medienpläne stellen den derzeitigen Kenntnisstand der SWG-Gruppe im Bereich des Bauvorhabens dar. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Genauigkeit der Auskunft und der ausgehändigten Pläne, denn die Entfernungen zu Bezugspunkten bzw. Tiefenlagen können sich nach Herstellung der Versorgungsunterlagen durch Umstände, die wir nicht beeinflussen können, verändert haben (z.B. durch Neuvermarkungen, Neubau, Aufgrabungen oder Aufschüttungen.). Die Leitungsauskunft dient nur zur Information.

Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 -132 StrlSchG in Verbindung §§ 153- 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelten Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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 Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153- 154 StrlSchV).

Barrierefreies Bauen - Hinweise zur Bauleitplanung (Merkblatt Januar 2010) Pkt. 1-10.

Bei der Gestaltung und Bauausführung des Plangebiets sind die DIN 18040-1 und die DIN 18040-2, die DIN 18024-1, die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung mit § 50 Barrierefreies Bauen, die Schriftenreihe „Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen“ sowie die im Verzeichnis der eingeführten Technischen Baubestimmungen eingeführten Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

Die Realisierung der Barrierefreiheit ist in allen Lebensbereichen von entscheidender Bedeutung. Für eine barrierefreie Mobilität ist dabei auch die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich.

Anmerkungen und Hinweise des Landkreises Görlitz, SG Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderungen:

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 die Rechte von Menschen mit Behinderungen, das Grundgesetz, das Behindertengleichstellungsgesetz und das Sächsische Inklusionsgesetz. 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 öffentlichen Verkehrs- und Freiraum (Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze), von öffentlich zugänglichen Gebäuden 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.

Die DIN 18040 Teil 1 (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.

Boden und Geologie

Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt oder für notwendig erachtet, sind die dafür abzuteufenden Baugrundbohrungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an das LfULG zu übergeben.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.delamslelba>) empfohlen.

Seit dem 22.03.2019 ist das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) in Kraft. Die Anzeigepflicht für schädliche Bodenveränderungen erfolgt gem. § 13 Abs. 3 dieses Gesetzes.

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 weisen wir darauf hin, 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.

7. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung / Befestigung	Bestand	Planung
Fläche des Geltungsbereiches	16,12 ha	16,12 ha
Gewerbe-/Brachflächen	8,09 ha	0,00 ha
Baufläche (WA, MI)		
<i>davon bebaubar bei GRZ 0,4 (WA)</i>	2,92 ha	2,01 ha
<i>davon bebaubar bei GRZ 0,6 (MI Bäckerei)</i>	0,82 ha	0,82 ha
private und öffentliche Grünflächen	3,07 ha	12,08 ha
Gewässerfläche	0,24 ha	0,24 ha
Private und öffentliche Verkehrsflächen (Straßen/Wege/Parkplatz)	0,98 ha	0,98 ha
Summe der Teilflächen	16,12 ha	16,12 ha

Anlage 1 - Fotodokumentation



Bäckerei, nördliche Bahnhofstraße



Hochwasserschutzdamm Turbinengraben



Ehemaliges Hotel Neißeblick, davor Fabrikgebäude der Jutespinnerei



Ehemaliges Bahnhofsgebäude Ostritz (Bahnhofstraße 3)



Ehemaliges Verwaltungsgebäude der NVA



Brachflächen des ehemaligen NVA-Tanklagers



Brachflächen der ehemaligen Garagen/Unterstände der NVA



Wohnbebauung entlang der Edmund-Kretschmer-Straße



Hausgärten der Wohnbebauung Edmund-Kretschmer-Straße (rechts)
und Beginn des Hochwasserschutzdammes am Turbinengraben (links)