

Stadt Ebersbach- Neugersdorf
Landkreis Görlitz

BEBAUUNGSPLANUNG
„C. G. HOFFMANN - AREAL“

Kommune:
Stadt Ebersbach-Neugersdorf
Reichsstraße 1
02730 Ebersbach-Neugersdorf

Begründung zum erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
ausgearbeitet am 03.11.2017

durch:
RICHTER + KAUP
Ingenieure | Planer
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

INHALT

Teil A und Teil B - Planzeichnung
Begründung
Umweltbericht mit Anlagen

BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANUNG

„C. G. HOFFMANN - AREAL“

IN EBERSBACH- NEUGERSDORF

zum erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – 3. Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.2 STANDORT UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
1.3 SONSTIGE PLANUNGEN UND ANALYSEN	5
1.4 HISTORIE UND HINTERGRUNDINFORMATION.....	6
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	7
2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE.....	8
3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG	9
3.1 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG	9
3.2 VORHABENS BESCHREIBUNG / ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
3.4 BAUGRENZEN	12
3.5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS.....	12
3.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	12
4. UMWELTSITUATION	13
4.1 UMWELTBERICHT	13
4.2 GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE UND BAUGRUND	13
4.3 ALTLASTEN.....	14
4.4 HYDROLOGISCHE VERHÄLTNISSE.....	14
4.5 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	15
4.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN INNERHALB DER BEBAUUNGSPLANUNG.....	16
4.6 LÄRMIMMISSIONEN	18
5. VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	19
6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN.....	19
6.1 TRINKWASSER /SCHMUTZWASSER	19
6.2 REGENWASSER.....	20
6.3 LÖSCHWASSER	20
6.4 ELEKTROENERGIE / TELEKOMMUNIKATION	20
6.5 GASANLAGEN	21
6.6 ABFALL.....	21
7. GENEHMIGUNGEN/GESTATTUNGEN	22
8. FLÄCHENBILANZ	23

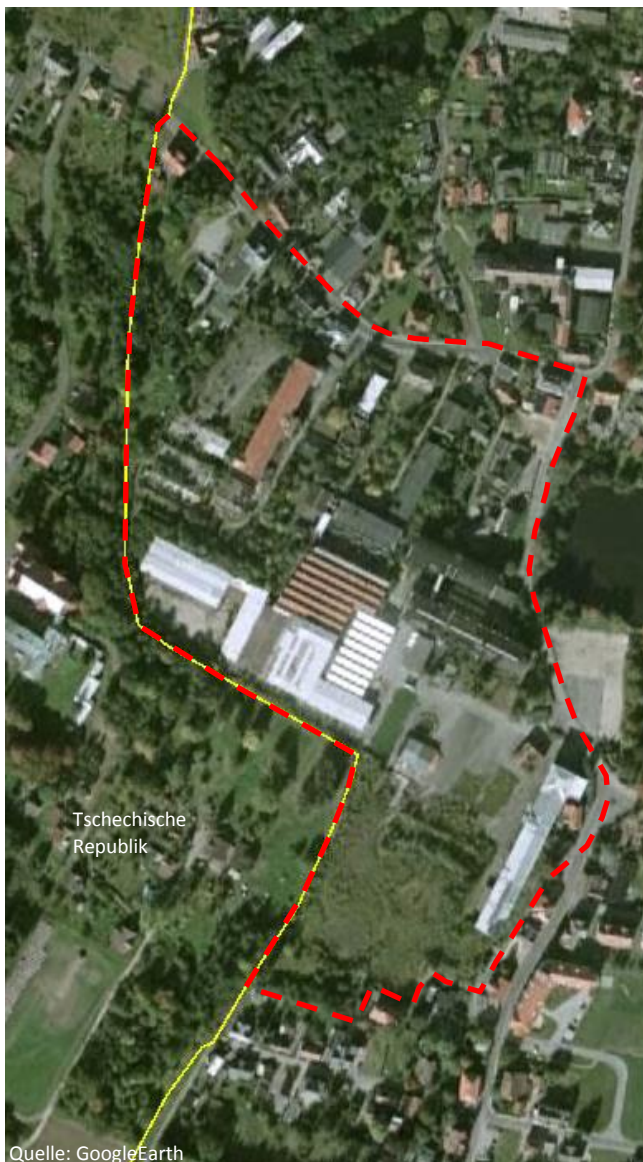
BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANUNG „C. G. HOFFMANN - AREAL“ IN EBERSBACH-NEUGERSDORF

zum erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – 3. Entwurf

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Ebersbach-Neugersdorf hat in seiner Sitzung am 04.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ernst-Thälmann-Straße“ beschlossen. Der Name des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates am 27. November 2017 in „C. G. Hoffmann – Areal“ geändert.



Quelle: GoogleEarth

--- Plangebietsgrenze

Lage des Bebauungsplangebietes

Das Planungsziel ist die Revitalisierung der ehemaligen Industrieflächen des ERBA Lautex Textilkombinates. Hierbei werden nicht mehr benötigte Industriegebäude abgebrochen und die Flächen für eine neue Nutzung vorbereitet. Einzelne wertvolle Gebäude bzw. Gebäudeteile werden dabei erhalten.

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf beabsichtigt die Flächen als Gewerbegebiet, als Fläche für den Gemeinbedarf, als Mischgebiet und als Grünfläche nach- bzw. umzunutzen.

Dabei sollen im ca. 12,2 ha großen Gebiet Kleingewerbestandorte, intakte Wohnbauflächen und attraktive Freiflächen entstehen.

Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung sind aufzuklären.

Die Beziehung zur Wallfahrtskirche Filipov und die Lage an der Staatsgrenze zu Tschechien werden dabei besonders berücksichtigt.

1.2 Standort und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet „C. G. Hoffmann - Areal“ befindet sich im Ortsteil Neugersdorf der Stadt Ebersbach-Neugersdorf am westlichen Rand des Ortsteils, direkt an der Staatsgrenze zur Tschechischen Republik.

Im Norden bildet die Rudolf-Breitscheid-Straße und im Osten die Ernst-Thälmann-Straße die Grenze des Bebauungsplanes. Die Wohnbebauung an der Straße der Jugend stellt die südliche Begrenzung dar.

Östlich des Plangebietes stellen das Areal des Blattbinderteiches, des Mittelteiches und des Kirchteiches eine Verbindung zur Ortsmitte von Neugersdorf dar. Der Blattbinderteich besitzt am westlichen Ufer ein Auslaufbauwerk und mündet in den derzeit noch verrohrten Färbergraben, welcher das Plangebiet von östlicher in nordwestlicher Richtung kreuzt. Der Färbergraben mündet nach ca. 500 m in Höhe der Bahnlinie in die Spree. Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von etwa 400 m über NN und steigt in südlicher Richtung leicht an.

Die Siedlungsstruktur des Plangebietes wird von einer heterogenen Wohnbebauung mit nicht störendem Kleingewerbe geprägt. Zwischen diesen Flächen befinden sich zum Teil große Areale von industriell genutzten Flächen und Industriebrachen.

Dabei ragen die Gebäude des Unternehmens Klaus Riedel GmbH, Blechbearbeitung sowie die daran anschließenden ehemaligen Gebäude der Fa. AIS, Industrieservice unmittelbar an der Grenze zu Tschechien heraus. Die nördlich angrenzenden einstigen Industriegebäude der ehemaligen ERBA Lautex GmbH wurden bereits im Jahr 2011 abgebrochen bzw. sind für einen Abbruch in den Folgejahren vorgesehen.

Das markanteste Gebäude des Plangebiets wohl überhaupt war das ehemalige Verwaltungsgebäude der ERBA Lautex GmbH, von den Neugersdorfer Einwohnern auch ‚Weißer Riese‘ genannt. Mit einer Höhe von ca. 22 m - 25 m und einer Länge von ca. 125 m dominierte es das Areal maßgeblich.

Zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem Unternehmen Riedel befindet sich der ehemalige Wasserturm, welcher ebenso prägend ist und nun fertig saniert für eine kommunal-kulturelle Nutzung zur Verfügung steht.

Baustruktur und Architektur dieser Straßenzüge sind sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Ernst-Thälmann-Straße und die Rudolf-Breitscheid-Straße übernehmen die ‚verbindende Funktion‘ der angrenzenden Anliegerstraßen (Verkehrskonzept 1998). Dabei stellt die Rudolf-Breitscheid-Straße die direkte Verbindung zum überörtlichen Verkehr vom Grenzübergang nach Tschechien zur Hauptstraße von Neugersdorf dar. Beide Straßen übernehmen eine Funktion als Haupteinschließung für das Plangebiet.

Die Burggasse ist als Anliegerstraße nur sehr schmal ausgebaut und dient der Erschließung der Wohngrundstücke.

Ein Großteil der Gebäude ist als Umgebäudehaus erbaut worden und steht demnach unter Denkmalschutz.

Der Grenzübergang an der Rudolf-Breitscheid-Straße beschränkt sich überwiegend auf den PKW-Verkehr. Der grenzüberschreitende Transitverkehr wird über die neue süd-südöstlich gelegene Ortsumgehung abgewickelt.

Die nächste Bundesautobahn ist die BAB 4, mit Anschlüssen in Weißenberg (35 km entfernt) und Bautzen (40 km entfernt).

1.3 Sonstige Planungen und Analysen

Die Stadt Neugersdorf hat bereits eine Reihe von Analysen und Planungen zum Thema Revitalisierung von Industriebrachen erarbeitet. Im Einzelnen sind dies:

Städtebauliches Entwicklungskonzept (2008 / 2011)

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurden ein Orientierungsrahmen und ein Leitbild für die langfristige und nachhaltige Entwicklung von Neugersdorf entwickelt.

Bezogen auf das Plangebiet wurden folgende städteplanerische Ziele formuliert:

- Rückbauten durch EFRE-Programm "Brachflächenrevitalisierung"
- Aufwertung und Belebung des Quartiers, EFRE-Programm "Nachhaltige Stadtentwicklung"
- Wiedernutzung des historischen Wasserturms
- Wiedernutzung des ehemaligen 'Stammhauses der Lautex' (Umgebindehaus)
- Beseitigung der Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete
- Aufwertung des Naherholungsbereiches Teichanlagen Neugersdorf

Brachenkonzept Neugersdorf (2009)

Seit 1998 wurden in der Stadt Neugersdorf im Rahmen der städtebaulichen Sanierung fortlaufend Gewerbebrachen beseitigt. Die Stadt erwarb die Flächen und brach die leerstehenden Gewerbe- und Industrieobjekte ab. Grundlage dabei war eine Schwerpunktsetzung aus diesem Konzept.

Machbarkeitsstudie Umgebindehauspark (2010)

Die Machbarkeitsstudie Umgebindehauspark wurde von der Stadt Ebersbach im Rahmen der Richtlinie FR-Regio1 erarbeitet, um die Möglichkeiten zur Errichtung eines 'Kompetenzzentrums Umgebindehausarchitektur' zu untersuchen. Die Förderung von Aktivitäten im Umgebndeland bildet einen Schwerpunkt im sächsisch-tschechischen ZIEL 3 –Programm. Zielstellung der Studie war es u.a., die zeitliche und vor allem finanzielle Machbarkeit zu bewerten. Zudem soll eine Entscheidungsgrundlage für die Auswahl der Vorzugsvariante gegeben werden und eine Auswahl möglicher Umsetzungsobjekte erfolgen. In der Untersuchung verschiedener Standorte in Ebersbach/Sa. und Neugersdorf wurde das Plangebiet als Vorzugsvariante (Flächen am ehemaligen Verwaltungsgebäude der ERBA Lautex sowie nördlich der Fa. Klaus Riedel GmbH) zur Errichtung eines Umgebindehausparks benannt.

Dabei sollte die Wallfahrtskirche Filipov auf der tschechischen Seite mit einbezogen werden.

Kern des Umgebindehausparks sollen nach dem Konzept umgesetzte Umgebindehäuser auf das Brachengelände sein, in denen verschiedene öffentliche und private Nutzungen untergebracht sind, beispielsweise das Kompetenzzentrum Umgebindehausarchitektur (im Stammhaus) in dem die Stiftung Umgebindehaus, die Geschäftsstelle Umgebndeland und der Fachring Umgebindehaus e.V. arbeiten, eine Bauteilebörse und Lager in der ehemaligen Lautex-Verwaltung.

Der bereits in der Sanierung befindliche Wasserturm mit Feuerwehrhaus soll als Kulturzentrum eine generationen- und völkerverbindende Funktion übernehmen.

Integriertes Handlungskonzept (IHAK), Fortschreibung 2010

Im Integrierten Handlungskonzept für eine „Nachhaltige Stadtentwicklung NEUGersdorf“ wurden für verschiedene Handlungsfelder Maßnahmen erarbeitet. Diese basieren teilweise auf der 'Machbarkeitsstudie Umgebindehauspark' und detaillieren mit Hilfe einer breiten Bürgerbeteiligung weitere Entwicklungsansätze für den grenznahen Stadtbereich.

Wesentliche Bestandteile sind ebenfalls das "Kompetenzzentrum Umgebindearchitektur" im Stammhaus, die

Sanierung des 'Kultur- und Bildungszentrums Wasserturm' und die Bauteilebörse als Markt für historische Bauteile von Umgebinderhäusern am Standort der ehemaligen Verwaltung der ERBA Lautex.

Städtebaulicher Rahmenplan „Rudolf-Breitscheid-Straße“ (2011)

Im städtebaulichen Rahmenplan von 2011 wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept in Varianten für das Areal Mühlgasse im Norden bis zur Straße der Jugend im Süden und der Ernst-Thälmann Straße im Osten erstellt.

Die Varianten untersuchten jeweils eine gewerbliche Nutzung, eine Wohnbebauung und das Umgebinderzentrum. Im Fazit wird der Variante 3 Entwicklung als ‚Umgebinderhauszentrum‘ der Vorzug gegeben.

Zur baurechtlichen Sicherung der Vorzugsvariante 'Umgebinderhauszentrum' des Rahmenplanes ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des BauGB erforderlich.

Architekturworkshop (2012)

Im Rahmen der internationalen Architekturwerkstatt der Windmühle Seifhennersdorf e.V. beschäftigten sich Studenten der Universitäten Dresden, Wrocław, Gliwice und der Hochschule Zittau mit den ehemaligen Lautex-Flächen und entwarfen Ideen für den Umgebinderhauspark. Im Ergebnis entstanden Grün- und Erholungszonen unter Einbeziehung der Grünflächen am Blattbinderteich, Mittelteich und Kirchteich. Das Stammhaus, der Wasserturm und das ehemalige Verwaltungsgebäude der ERBA-Lautex sollen erhalten, saniert und genutzt werden. Die Nutzung bezog sich sowohl auf kommunale und kulturelle Nutzungen, aber auch auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe.

Die Umsetzung von bestehenden Umgebinderhäusern wurde auch hier kontrovers diskutiert. Der Widerspruch fehlender Finanzmittel und fehlender Nutzungsmöglichkeiten für bestehende Gebäude am Standort und eine kostenintensive Umsetzung von leerstehenden Umgebinderhäusern blieb ungeklärt.

1.4 Historie und Hintergrundinformation

Die Bebauung der ehemaligen Stadt Neugersdorf spiegelt die wirtschaftliche Geschichte wider. Die Textilindustrie prägte weite Teile der Oberlausitz. Die ältesten Zeugnisse der Anfänge des Wirtschaftszweiges sind die Umgebinderhäuser der Leineweber. Diese Betriebsstätten wurden nach und nach durch große Industriebauten abgelöst. Diese mussten nach der politischen Wende schließen. Ein Großteil der Industriebauten fiel brach. Nur wenige Gebäude konnten durch andere Gewerbebetriebe umgenutzt werden. Der zunehmende Verfall und das große Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt erschwerte eine gewerbliche bzw. industrielle Weiternutzung.

Die Stadt Neugersdorf hat seit Beginn der 1990er Jahre verstärkt mit verschiedenen Planungen und Konzepten auf diese Situation reagiert (vgl. Pkt. Sonstige Planungen und Analysen). Die aus der Fusion der benachbarten Städte Ebersbach/Sa. und Neugersdorf am 1. Januar 2011 entstandene Stadt Ebersbach-Neugersdorf setzt diese Strategie fort.

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB aufgestellt. Das Planungserfordernis ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um Standorte handelt, in denen zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist. Zudem unterstreichen bauordnungsrechtliche Anfragen im bestehenden Plangebiet und die neu zu ordnende Erschließung einen dringenden Planungs- bzw. Änderungsbedarf.

Bei der Planung wird das Städtebauliche Entwicklungskonzept Neugersdorf und das Brachenkonzept Neugersdorf beachtet. Diese stellt in ihrer Gesamtheit eine Handlungsempfehlung für den Planungsraum dar und ist zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „C. G. Hoffmann - Areal“ überlagert im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB Innenbereich sowie in südlicher Richtung zur Straße der Jugend die Erhaltungssatzung und die Gestaltungssatzung für das Teilgebiet "Büttnerborn" und die Sanierungssatzung "August-Bebel-Straße". Bei den überlagerten Flächen gelten nunmehr – sofern sie nicht in die Bebauungsplanung übernommen wurden - die Festsetzungen des Bebauungsplanes „C. G. Hoffmann - Areal“.

Die Behörden und Bürger wurden bisher wie folgt am Verfahren beteiligt:

1. frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Durchführung eines Erörterungstermins am 21.6.2013 sowie frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 23.07.2012
2. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Auslage des 1. Entwurfs in der Zeit vom 24.6.2013 bis zum 24.7.2013 sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 21.6.2013
3. Beteiligung der Bürger gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Auslage des 2. Entwurfs in der Zeit 6.1.2014 bis zum 7.2.2014 sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 10.1.2014

Änderungen gegenüber dem 2. Entwurf der erneuten Auslage

- Ergänzung einer Fläche für den Gemeinbedarf in der parkartigen Grünfläche, da das Fabrikgebäude erhalten bleibt und als kultureller Begegnungsort nachgenutzt werden soll.
- Änderung der grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebot der Bäume nicht mehr standortbezogen festgesetzt)
- Fußläufige Erschließung der parkartigen Grünfläche erfolgt nicht mehr über die Burggasse, sondern knüpft an die Gemeinbedarfsfläche des Wasserturms an.
- minimale Erweiterung der nördlichen Mischgebietsfläche aufgrund von Stellungnahme des Eigentümers
- Korrektur der Baugrenzen im Sondergebiet „Umgebendehauspark“, da der Gewerbebetrieb AIS Gewerbeservice diesen Standort aufgegeben hat und an dieser Stelle bereits die Bauteilebörse für Umgebendehäuser aufgebaut wird.
- Aktualisierung und Anpassung entsprechend den gültigen Rechtsgrundlagen
- Eintragung eines Leitungsrechtes (LR 5) zugunsten der SOWAG mbH

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neugersdorf mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 sind große Teile des Plangebietes als Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO gekennzeichnet. Dazu zählen die Bereiche des Unternehmens Klaus Riedel GmbH, der Fa. AIS Industrieservice sowie die angrenzenden Industriebrachen. Südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und zwischen der Burggasse sind Flächen als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der BauNVO ausgewiesen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan beabsichtigt die Kommune wiederum ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festzusetzen. Des Weiteren sind Grünflächen, ein Sondergebiet und zwei große Flächen für den Gemeinbedarf als Festsetzung geplant. Durch diese Abweichungen vom gültigen FNP erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Gemäß Stellungnahme von Landkreis Görlitz, Dezernat III, SG Kreisentwicklung (24.02.2014): „Der B-Plan kann vor dem geänderten FNP aber erst nach Erteilung der Genehmigung für die genehmigungspflichtigen Teile in Kraft gesetzt werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten an beiden Plänen anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des geänderten FNP entwickelt sein wird.“

2.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

In der ersten Gesamtfortschreibung des **Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien** gemäß § 6 Abs. 5 SächsL-PlG ist das Plangebiet in der Karte Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung als

- Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft – Zone II mittlere Schäden –
- und Teile als regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet im Sinne von LEP Z 4.3.1 dargestellt.

Die regionalplanerische Ausweisung als regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet in Verbindung mit dem zugehörigen Ziel 4.1.1.7 ist daher bei den weiteren Planungen zu beachten.¹

2.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die umweltschützenden Belange werden bereits bei der Planung berücksichtigt und dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern entsprochen.

Durch den Gebäudeabbruch und die anschließende Entsiegelung großer Industrieflächen und die geplante Nachnutzung als Grünflächen können Umweltbeeinträchtigungen an dieser Stelle kompensiert werden.

¹ Stellungnahme Regionaler Planungsverband O-N, 27.07.2012

3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG

3.1 Konzeptionelle Beschreibung

Die städteplanerischen Ziele sind der Rückbau der Industriebrachen, eine Revitalisierung des Quartiers mit der Wiedernutzung des historischen Wasserturms und des ehemaligen Stammhauses der LAUTEX sowie die Beseitigung der Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung.

Diese Ziele fanden Eingang in die Planung. Zugleich bekommt das Gebiet eine gesamtheitliche, klare lesbare Struktur. Statt der bislang heterogenen Mischung von Industrie, Gewerbe, Brachen und Wohnbebauung entstehen zusammenhängende Funktionsbereiche. Durch die neue Zuordnung wird der Charakter des Quartiers verstärkt und gleichzeitig ist eine verbesserte Einbindung in das Stadtgefüge gegeben.

Funktionsbereiche

Weithin sichtbar und baulich markant ist der Bereich des historischen Wasserturms bis zum ehemaligen Stammhaus der ERBA Lautex. Diese Marke bleibt als Orientierungs- und Identifikationspunkt erhalten und wird zudem durch die ausgewiesene öffentliche und kulturelle Nutzung und der damit einhergehenden besseren Zugänglichkeit präsenter in das Stadtbild eingebunden.

Der Verwaltungsbau erfuhr aufgrund seiner maroden Bausubstanz den Abbruch. Die verbleibende zentrale Fläche wird im nördlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kultur und Soziales um den sanierten Wasserturm als Kultur- und Bildungszentrum herum genutzt. Kombiniert mit dem Projekt „Bienenweidequartier NEUgersdorf“ und „Imkern in der Stadt“ soll auf der Fläche für Gemeinbedarf ein Bienenerlebnisspielplatz entstehen. Das Bildungs- und Kulturthema „Biene“ wird mittels integrierter Bienenweiden im extensiven Parkbereich fortgeführt.

Im Bereich des Stammhauses stellt das Sondergebiet „Umgebendehauspark“ eine Folge der vorhergehenden städtebaulichen Konzeptionen und informellen Planungen dar und kann der Stiftung Umgebendehaus einen Verwaltungssitz mit zugeordnetem Umgebendehauspark und Bauteilebörse bieten.

Die bestehende Wohnbebauung und Siedlungsstruktur entlang der beiden Haupterschließungsstraßen Rudolf-Breitscheid-Straße und Ernst-Thälmann-Straße bleiben zu großen Teilen ebenfalls erhalten. Das schließt jedoch den partiellen Abbruch leerstehender und nur unter hohen Aufwendungen zu sanierender Gebäude wie beispielsweise die Rudolf-Breitscheid-Straße 37 nicht aus. Auch die Herzogmühle musste bereits aufgrund erheblicher baulicher Mängel abgebrochen werden. Durch Festsetzungen wird der Charakter der Straßenzüge gestärkt.

Die in Nutzung befindliche gewerbliche Bebauung der Fa. Klaus Riedel GmbH, Feinblechbearbeitung bleiben erhalten. Die Flächen der Fa. Klaus Riedel GmbH werden innerhalb der Bebauungsplanung als Gewerbegebiet festgesetzt, um Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Planungszeitraumes zuzulassen und die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern und zu stabilisieren. Die Gewerbeflächen sind nun als eindeutig zugewiesener Bereich wahrnehmbar.

Grünstruktur

Durch den großflächigen Gebäudeabbruch wurden große und zusammenhängende Flächen frei, welche die Möglichkeit bieten, zusammenhängende Grünstrukturen herzustellen. Diese Grünflächen lösen den alten heterogenen Charakter des Gebietes auf und schaffen obendrein eine lesbare Gliederung der Fläche. Gleichzeitig stellt die Grünstruktur die Einbindung in das Umfeld her. Hauptanknüpfungspunkt ist vor allem die Fortführung der schon bestehenden Grünstruktur des Kirch-, Mittel- und Blattbinderteiches auf dem Gelände. Somit entsteht ein Grünzug von der Stadtmitte bis zur tschechischen Grenze.

Diese Grünflächen werden in Ihrer Gesamtheit die Wohnbebauung bzw. die Wohnqualität des Quartiers erheb-

lich aufwerten. Insbesondere, da die parkartig gestaltete Grünfläche als eine Art Pufferzone und Abschirmung der Gewerbebetriebe die bisherige Beeinträchtigung der Wohnbebauung deutlich minimiert.

Den Kern bildet eine parkartige Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen, welche zum einen durch die Öffnung und Renaturierung des Färbergrabens geprägt wird und zum anderen den Bezug zur nahen tschechischen Grenze mit dem neuen Grenzpfad herstellt.

Innerhalb dieser Parkfläche soll die Integration eines Bienenprojektes mit teilweiser Nutzung als Bienenweide ermöglicht werden.

Eine Gehölzfläche, welche aus dem Brachflächenaufwuchs heraus entwickelt wird, stellt im Süden des Plangebietes eine Abgrenzung zur daran anschließenden Wohnbebauung her.

Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die beiden Hauptstraßen, die Rudolf-Breitscheid-Straße im Norden, und die Ernst-Thälmann-Straße an der westlichen Plangebietsgrenze entlang. Die bestehenden Erschließungsachsen werden im Plangebiet fortgesetzt und binden das Quartier dezent ins Stadtgefüge ein.

Mittels öffentlicher Wege besonderer Zweckbestimmung wird das gesamte Gebiet für Fußgänger und Radfahrer zugänglich und erlebbar gemacht. Die Wege erfüllen vor allem eine verbindende Funktion. Der Grenzpfad verläuft entlang der deutsch-tschechischen Grenze und schafft eine fußläufige Verbindung zum Grenzübergang an der Robert-Breitscheid-Straße im Norden bis zur Straße der Jugend im Süden. Der Grenzpfad ist an das Wegesystem im Plangebiet mehrfach angebunden.

Zudem wird die Wallfahrtskirche Filipov durch sich immer neu ergebende Blickwinkel viel stärker auf deutscher Seite erlebbar gemacht.

3.2 Vorhabensbeschreibung / Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung folgende Festsetzungen festgesetzt:

Mischgebiet

Das Quartier von Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Burggasse und im Norden der Ernst-Thälmann-Straße werden die bisherigen Nutzungen von Wohnen und nicht störendem Gewerbe aufnehmen.

Für die Herzogmühle, deren Rückbau aufgrund des großen Hausschwammbefalls (ca. 80%) unvermeidbar war, wird bauplanungsrechtlich die Möglichkeit einer Neubebauung zugelassen.

Mischgebiete erstrecken sich weiterhin straßenbegleitend vom Ernst-Thälmann-Platz entlang der August-Bebel-Straße. Die bestehenden Wohngebäude südwestlich des Ernst-Thälmann-Platzes werden somit besser eingebunden und der Charakter der umgebenden Straßenzüge wird gestärkt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht vereinbar mit dem städtebaulichen Charakter des Quartiers und mit der besonderen Eigenart der zahlreichen bestehenden Umgebendehäuser. Sie sind daher in den festgesetzten Mischgebieten nicht zulässig.

Flächen für Gewerbe

Die zurzeit gewerblich genutzten Flächen der Firmen Klaus Riedel GmbH, Blechbearbeitung bleiben bestehen. Zur Erhaltung und zur Sicherung der Arbeitsplätze ist die Flächenausweisung als Gewerbegebiet vorerst unerlässlich. Aufgrund der städtebaulichen Einbindung sowie dem nahen Bezug zur tschechischen Wallfahrtskirche Filipov sind Tankstellen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes unzulässig (BauNVO §1 Abs. 5) sowie entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind auch Vergnügungsstätten ausnahmsweise nicht zulässig.

Sondergebiet „Umgebindehauspark“

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Umgebindehauspark“ integriert das bestehende Stammhaus, welches zugleich als Verwaltungs- und Stiftungssitz der Stiftung „Umgebindehaus“ genutzt wird.

Innerhalb des Gebietes sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Damit wird die im ursprünglichen städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehene Nutzung von umgesetzten Umgebindehäusern planerisch ermöglicht, ohne eine flächenscharfe Abgrenzung für deren Standort vorzunehmen.

Die weitere vorhandene Bebauung innerhalb des Sondergebietes „Umgebindehauspark“ bleibt bestehen und wird langfristig als Bauteilebörse für Umgebindehäuser genutzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes ist in seinen übrigen Teilen gewahrt.

Fläche für den Gemeinbedarf 1: „Kultur- und Bildungszentrum Wasserturm“

Die südlich der Burggasse unterhalb des renaturierten Abschnittes des Färbergrabens gelegene Fläche bis zum Wasserturm wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dabei stellt der ehemalige Wasserturm als Kultur- und Bildungszentrum die zentrale Nutzungsabsicht der Fläche dar. Auf dieser Fläche für Gemeinbedarf ist die Anlage von sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden zulässig sowie Beherbergungsmöglichkeiten, die im Zusammenhang mit dem kulturellen und sozialen Zweck stehen.

Fläche für den Gemeinbedarf 2: „Fabrikgebäude Lina Koch“

Die mittig in der neu geschaffenen Grünfläche liegende Fläche für den Gemeinbedarf mit dem bestehenden Fabrikgebäude „Lina Koch“ soll als öffentliche, soziale, kreative und kulturelle Anlaufstelle aufgebaut werden. Auf dieser Fläche für Gemeinbedarf ist die Nutzung und Anlage von sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden zulässig, die im Zusammenhang mit dem kulturellen und sozialen Zweck stehen. Dies umfasst Räume zur Begegnung, Flächen für Workshops und Büroflächen.

Grün- und Freiflächen:

Als Fortsetzung der Grün- und Freiflächen des Kirch-, Mittel- und Blattbinderteiches werden großzügige Grünstrukturen bis zur tschechischen Grenze entstehen. Zentrale Elemente sind dabei der in großen Teilen geöffnete Färbergraben sowie die Wegebeziehung zur Wallfahrtskirche Filipov (Philippsdorf).

An die zentrale Grünfläche angebunden ist der Obere Grenzweg, welcher als gestalteter Grenzpfad eine Verbindung zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Straße der Jugend entlang der deutsch-tschechischen Grenze darstellt. Als Rad-, Fuß- und Wanderweg ausgeführt, kann er zur Belebung des Quartiers, zur Stärkung der Verbindung der Wallfahrtskirche Filipov aber auch zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls beitragen.

Zudem minimieren die großzügigen Grünstrukturen auch die Nutzungskonflikte zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet.

Dabei sollen die Grünflächen für extensive Nutzungsformen entstehen, um einen Beitrag für das Natur- und Landschaftspotential zu leisten und zudem die Unterhaltungsaufwendungen für die Kommune zu minimieren.

Der durch Sukzession entstandene Gehölzaufwuchs im Süden des Plangebietes wird als Gehölzfläche aufgebaut, um einen Übergang zur Bebauung an der Straße der Jugend schaffen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Mischgebiete

In diesen Gebieten befindet sich größtenteils bestehende Wohnbebauung mit nicht störendem Kleingewerbe. Dabei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Gebäude. Im Mischgebiet ist aufgrund des Bestandes die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Gewerbegebiet

Für den bestehenden Gewerbebetrieb wird innerhalb der Bebauungsplanung ein Gewerbegebiet festgesetzt, um Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Planungszeitraumes zuzulassen. Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 angestrebt. Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Sondergebiet „Umgebendehauspark“

Zur Nutzung des Sondergebietes als „Umgebendehauspark“ mit umgesetzten Umgebendehäusern und Bauteilbörse wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem zentralen, bestehenden Stammhaus und ergibt die Möglichkeit zur dreigeschossigen Bauweise.

Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf ist für die zukünftige Bebauung aufgrund der bestehenden Gebäude, wie Wasserturm oder Fabrikgebäude „Lina Koch“ eine Grundflächenzahl von 0,6 und drei Vollgeschosse festgesetzt.

3.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind innerhalb der Planzeichnung definiert. Sie werden mit einem Abstand von in der Regel 3 - 5 m an die jeweiligen Grundstücksgrenzen gelegt. Lediglich im Bereich der Bestandsbebauung erfolgt teilweise eine Platzierung der Baugrenzen mit geringeren Abständen. Die Regelungen der Sächsischen Bauordnung (insbesondere Abstandsflächenregelung) sind bei möglichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren einzuhalten. Zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Lärmbetrübungen sind die Baugrenzen zur Gewerbefläche mit einem Abstand von 20 m festgelegt.

3.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports

Auf den Baugrundstücken ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Garagen und Carports erlaubt, solange der Regelungsgehalt der Sächsischen Bauordnung eingehalten wird. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ergibt sich aus den Bestimmungen der SächsBO.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „C. G. Hoffmann - Areal“ befinden sich Wasser-, Regenwasser-, Abwasser- sowie Elektroleitungen. Zugunsten der Versorger wurden Leitungsrechte eingeräumt.

Diese sind folgende:

- Energieversorgung zugunsten der ENSO NETZ GmbH (LR 2 und LR 4)
- Regen- und Schmutzwasserversorgung und Trinkwasserversorgung zugunsten der SOWAG mbH (LR 1, LR 2 und LR 5)
- Solaranschlussleitung für die Fa. Klaus Riedel GmbH (LR 3)

4. UMWELTSITUATION

4.1 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wurden 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 wurde auch der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt.

Nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) besteht für die Bebauungsplanung „C. G. Hoffmann - Areal“ ein deutliches Kompensationsplus von 360.630 Punkten. Der Kompensationsüberschuss steht für andere Vorhaben innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf zur Verfügung.

4.2 Geologische Verhältnisse und Baugrund²

Im Plangebiet sind im nordöstlichen Teil holozäne Ablagerungen in Form von Auelehm mit organogenen Einlagerungen sowie Sanden und Kiesen über mächtigen pleisozänen Ablagerungen (vorwiegend Sanden und Kiesen, lokal mit Ton-/Schluffzwischenlagen) verbreitet. Der südwestliche Teil des Plangebietes wird durch bindige Deckschichten und darunter durch Schmelzwassersande und -kiese, ebenso Ton-/Schluffzwischenlagen geprägt.³

Aufgrund der vorherigen Nutzungen des Plangebietes als Industriestandort liegt lokal eine anthropogene Beeinflussung (heterogene Auffüllungen) vor.

Der tiefere Untergrund wird durch Biotitgranodiorit gebildet, wobei diese insbesondere im südlichen Teil oberflächennah oftmals zu bindigen und / oder rolligen Lockergesteinen zersetzt sind. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen.

Die Sande und Kiese stellen einen Porengrundwasserleiter mit jahreszeitlich wechselnden Grundwasserständen sowie flurnahem Grundwasser dar.

Bei wechselhaftem geologischem Untergrund ist darauf hinzuweisen, dass diese bindigen Böden als gering tragfähig zu klassifizieren sind, sie gelten als frost- und wasserempfindlich sowie gering durchlässig. Die Sande/bzw. der zersetzte Fels sind geotechnisch günstiger zu bewerten. Oberflächennah anstehende Auffüllungen sind als unterschiedlich tragfähig sowie setzungsempfindlich, d.h. mit speziellen Gründungserfordernissen zu klassifizieren.

Hinweise

Im Rahmen weiterer Planungen werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020/DIN EN 1997-2 für alle geplanten Neubaumaßnahmen empfohlen.

Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bittet das LfULG um Zusendung der Ergebnisse und verweist hierbei auf § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) v. 20.05.1999.

Des Weiteren weist das LfULG auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Sächsisches

² Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 22.08.2012

³ gemäß dem Geodatenarchiv des Sächs. LfULG – Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse sowie Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete Sachsen M 1:50.000 (digitale Version)

Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001 – Bekanntmachungen des Sächsischen LfUG zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001 sowie auf das Sächsische Gesetzes- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18. Juli 2008: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008, hin.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m³ und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m³. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das LfULG, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfiehlt das LfULG, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

4.3 Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich die im SALKA registrierten Altstandorte LAUTEX GmbH Neugersdorf (AKZ: 86200341), Kfz-Instandsetzung/Sportex GmbH (AKZ: 86200327), Möbelwerke (AKZ: 862003361) sowie ehem. Thermoplast (AKZ: 86200330). Im Rahmen des bereits vollzogenen Gebäuderückbaus an diesen Altstandorten wurden angetroffene lokal begrenzte schädliche Bodenveränderungen beseitigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Bauarbeiten im Bereich dieser Altstandorte weitere, bisher nicht bekannte nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, die gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der UAB anzuzeigen sind.

Hinweis

Beim Flurstück 115/3 handelt es sich um die Fläche des Altstandortes ehem. Thermoplast (AKZ: 86200330). Hier sind durch die frühere Nutzung bedingte Kontaminationen der Bausubstanz nicht auszuschließen, so dass beim beabsichtigten Rückbau des Gebäudes kontaminierte Abbruch- bzw. Aushubmaterialien anfallen können. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.4 Hydrologische Verhältnisse

Östlich des Plangebietes liegen der Blattbinderteich, der Mittelteich und der Kirchteich. Der Blattbinderteich ist durch seine geografische Lage (ca. 390m ü. NN) eine Sammelstelle des Oberflächenwassers für das Gebiet. Am westlichen Ufer des Blattbinderteiches befindet sich ein Auslaufbauwerk, welches in den abschnittsweise renaturierten Färbergraben mündet. Dieser durchquert das Plangebiet von Ost nach West und endet außerhalb nach ca. 500 m in der Spree.

Mit der Öffnung des Färbergrabens werden den Zielen und Grundsätzen des § 3 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) entsprochen. Die Erhaltung und die Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer werden vorrangig berücksichtigt.

Des Weiteren kann durch die Anlage eines Retentionsraums ein Teil der ankommenden Wassermenge aus dem Oberlauf bei starken Regenereignissen gespeichert und dann verzögert wieder an den Graben abgegeben werden. Der Abfluss bei Niedrig- und Mittelwasser findet im neu geschaffenen Grabenlauf statt. Bei größeren Abflüssen als Mittelwasser und insbesondere bei Hochwasser ufer der Graben innerhalb des Retentionsbereiches in die dafür vorgesehene Aufweitungen und Fläche aus.

Grundwasser

Durch den ehemaligen Industriestandort der Fa. Lautex und dem damit zusammenhängenden Abriss von Gebäuden besteht eine teilweise Beeinflussung/Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser. Die Ausweisung im Regionalplan als regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet wird in der Planung berücksichtigt. Mittel- bis langfristig soll eine Grundwasserbeschaffenheit erreicht werden, die den natürlichen hydrologischen Verhältnissen entspricht.

Die Nähe der Gewässer sowie der durchquerende Färbergraben bedingen bereichsweise einen flurnahen Grundwasserstand im Planungsgebiet.

Hinweis über die Vermeidung von Verunreinigungen von Grund- und Oberflächenwasser

Notwendige Abbrucharbeiten sind so durchzuführen, dass es zu keinen Verunreinigungen von Grund- und Oberflächenwasser kommt. Beim Auftreten von abbruchbedingten Gefährdungssituationen bzgl. Der vorgenannten Schutzgüter ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu verständigen.

4.5 naturschutzrechtliche Belange

Die Eingriffe in das Natur- und Landschaftspotenzial wurden nach einer 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. Innerhalb der Bebauungsplanung „C. G. Hoffmann - Areal“ besteht ein deutliches Kompensationsplus.

Unbeeinflusste natürliche Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dies ist sowohl auf die intensive ehemalige industrielle Nutzung der Fläche und damit einhergehende Versiegelung zurückzuführen, als auch auf die Verrohrung des Fließgewässers und der Nutzung der nicht versiegelten Flächen als Gartenland.

Über 70% der Fläche nimmt das Industrie- und Gewerbegebiet ein. Der restliche Bereich wird vor allem im Norden vom dörflichen Mischgebiet bestimmt, welches vorwiegend aus versiegelten Flächen durch Wohnbebauung, Kleinstgewerbe, Hof- und Gartenflächen besteht. Des Weiteren befindet sich Garten- und Grabeland und eine Brachfläche mit Ruderalflur frischer Standorte der Industrieanlage im Geltungsbereich.

Im Zusammenhang mit dem Abriss der Altbausubstanz ist dem Schutz gefährdeter, insbesondere Gebäude bewohnender Tierarten Rechnung zu tragen. Grundsätzlich zählen alle europäischen Vogel- und Fledermausarten zu den besonders bzw. streng geschützten Tierarten. Die erhebliche Störung dieser Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nach § 44 BNatSchG verboten. Bei Vorliegen sind in Abstimmung mit der UNB Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, z.B. durch angepasste Bauzeiten, durchzuführen.

Das Entfernen von Gehölzen ist in der Sperrzeit vom 1. März bis 30. September ist unzulässig.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne BNatSchG bzw. des SächsNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Durch den Gebäudeabbruch und die anschließende Entsiegelung großer Industrieflächen und die geplante Nachnutzung als Grünflächen können Umweltbeeinträchtigungen kompensiert werden. Durch die Planung erschließen sich für die Flora und Fauna im Gebiet neue Lebensräume. Insbesondere für den Lebensbereich der Biene sind Maßnahmen auf den Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit den Projekt „Bienenweidequartier NEUgersdorf“ und „Imkern in der Stadt“ geplant.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Bebauungsplanung

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 und aufwerten können.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche soll als parkartige Grünfläche mit punktuellen extensiven Flächen angelegt werden. Die extensiven Flächen dienen der Unterstützung der heimischen Fauna (v.a. Bienen) und eine Mahd ist maximal 2x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 30.6. eines jeden Jahres liegen.

Eine öffentliche Nutzung als parkartige Grünfläche mit Liegeflächen, Spielanlagen, Spielplätzen und Ruhebereichen ist möglich.

Zur Gestaltung und Raumbildung des parkartigen Geländes ist pro 200 m² ein Gehölz der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Gehölze mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm gemessen in 1m Höhe werden angerechnet.

Die Errichtung von Wegen und von Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses (Gräben, Abflussbauwerke, Durchlässe) innerhalb der Fläche ist zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den privaten Grundstücksgrenzen kann ein bis zu 2m breiter Streifen häufiger (bis zu 6x jährlich) gemäht werden.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (Gewässerrand, pfg 1)

Die so ausgewiesenen Flächen verlaufen entlang des renaturierten Färbergrabens und sollen als extensiver Gewässerrandstreifen entwickelt werden. In diesem Bereich ist pro 150 m² ein einheimisches und standortgerechtes Gehölz aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche soll zudem als Staudenflur feuchter Standorte (Pflanzliste 3) entwickelt und gepflegt werden. Das heißt, es ist eine Mahd 1x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.8. eines jeden Jahres liegen.

FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Diese Fläche wird aus der bestehenden Ruderalflur mit vereinzelt Gehölzaufwuchs in eine Gehölzfläche umgebaut und soll von Stieleiche (*Quercus robur*), Hängebirke (*Betula pendula*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) dominiert werden.

Dabei werden die Bäume und Sträucher zum bestehenden Aufwuchs ergänzt. Entwicklungsziel ist die Ausbildung einer strukturreichen Gehölzfläche, welcher den Übergang zur Bebauung entlang der Straße der Jugend markiert. Die Fläche besitzt eine Funktion als Lebens- und Teillebensraum für Insekten und die Avifauna.

Zur Ergänzungspflanzung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

BODENSCHUTZ

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

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

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

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

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne SächsABG 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. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG in einer nach dem KrWG genehmigten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des KrWG zu führen.

Realisierung

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

4.6 Lärmimmissionen

Für das Plangebiet fand eine schalltechnische Untersuchung⁴ statt. Es wurden für einzelne Teilflächen Emissionskontingente ermittelt und entsprechend die schutzbedürftige Umgebung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf die dann zu erwartenden Schallimmissionen untersucht. Der Bebauungsplan soll baurechtlich den Bestand der angesiedelten Gewerbe- und Handwerksbetriebe sichern und ggf. die Möglichkeit des weiteren Ansiedelns von Unternehmen am genannten Standort regeln. Gleichzeitig wird eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Sondergebietsfläche entwickelt. Eine Lärmrelevanz der Nutzungen auf dieser Fläche ist nicht auszuschließen. Entsprechend wurden auch für diese Flächen Emissionskontingente vergeben.

Die Emissionskontingente der geplanten Teilflächen des Bebauungsplanes wurden so angepasst, dass die Gesamt-Immissionswerte – es wurden dafür die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Gewerbe) herangezogen – an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung nicht überschritten werden.

Das Ergebnis dieser Verfahrensweise zeigt, dass tags alle Teilflächen bezüglich der geplanten Einstufung in Gewerbe-/Sondergebiet (GE/SO) unter Beachtung ihrer Art nach BauNVO genutzt werden können. Nachts ergeben sich aufgrund naher schutzbedürftiger Bauungen Einschränkungen hinsichtlich der Höhe der Emissionskontingente. Daraus ergeben sich folgende zusammenfassende schallschutztechnische Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung:

Tab. 1: Emissionskontingente

Teilfläche	derzeitige Nutzung	Einstufung nach BauNVO	LEK, tags [dB(A) / m ²]	LEK, nachts [dB(A) / m ²]
GE	gewerbliches Unternehmen Klaus Riedel GmbH	GE – Gewerbegebiet	65	50
Fläche f. Gemeinbedarf 1	teils bebaut mit Wasserturm / Feuerwehrhaus, Nutzung als Veranstaltungsbauwerke	Fläche für den Gemeinbedarf	65	50
Fläche f. Gemeinbedarf 2	bebaut mit Fabrikgebäude „Lina Koch“	Fläche für den Gemeinbedarf	65	50
SO	teils bebaut mit zwei Gebäuden	Sondergebiet „Umgebendehauspark“	59	44

In der Tabelle wurden die Teilflächen mit dem Emissionskontingent L_{EK} für den Zeitbereich tags (6 - 22 Uhr) und den Zeitbereich nachts (22 – 6 Uhr) angegeben.

Die Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen des Bebauungsplanes sind Höchstwerte der Lärmemissionen, die von einer solchen Fläche ausgehend dürfen.

Demnach sind alle Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen) zulässig, deren Geräusche die in der obigen Tabelle (Tab. 1) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Zur Vermeidung und Verminderung von Lärmbelastung auf schutzbedürftige Bebauung wird auf der Fläche für Gemeinbedarf die Baugrenze mindestens 24 m von der Baugrenze des anschließenden Gewerbegebietes entfernt festgesetzt. Die südöstliche Mischgebietsfläche grenzt unmittelbar an die Sondergebietsfläche an. Hier sollten schutzbedürftige Bauungen einen Abstand von 3 m zu der Teilflächenabgrenzung zwischen Mischgebiet und Sondergebiet „Umgebendehauspark“ aufweisen.

Des Weiteren entstehen zur Minimierung von möglichen auftretenden Lärmbelastungen auf die anschließenden Mischgebiete an der Ernst-Thälmann-Straße sowie der Rudolf-Breitscheid-Straße große parkartige Grünflächen als zusätzliche Pufferzone.

⁴ IDU ZITTAU (2017): Schalltechnisches Gutachten für den B-Plan „Ernst-Thälmann-Straße“ der Stadt Ebersbach-Neugersdorf. Bericht-Nr. S0607-3, 25. Oktober 2017 (ANLAGE 3)

5. VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über die Ernst-Thälmann-Straße und die Rudolf-Breitscheid-Straße erschlossen.

Die Rudolf-Breitscheid-Straße besitzt als Verbindungsstraße zwischen tschechischer Grenze und dem Ortskern Neugersdorf eine Breite von ca. 6,00 m zuzüglich eines straßenbegleitenden Parkstreifens und eines Gehweges. Die Straße wurde im Jahr 2010 grundhaft ausgebaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die Ernst-Thälmann-Straße besitzt als Wohnsammelstraße eine Breite von ca. 5,00 m bis 6,00 m zuzüglich eines einseitigen Gehweges. Während sie südlich der Einmündung Fröbelstraße ausgebaut wurde, ist sie zwischen Fröbelstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße noch unsaniert.

Innerhalb des Plangebietes erfolgte der Ausbau der Burggasse. Die Verkehrsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Haase, Ebersbach-Neugersdorf durchgeführt.

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

6.1 Trinkwasser /Schmutzwasser

Trink- u. Abwasserleitungen im Bereich des ehemaligen Lautex-Bereiches wurden in der Ernst-Thälmann-Straße und der Burggasse in den letzten Jahren neu verlegt bzw. ausgewechselt.

Eine weitere Nutzung der ehemaligen betrieblichen Trink- und Abwassersysteme ist auf Grund des technischen Zustandes und des Alters der Leitungen nicht möglich. Für die Gebäude, die erhalten bleiben sollen und evtl. Neubebauungen bestehen Anschlussmöglichkeiten für Trinkwasser an die Leitungen in der Ernst-Thälmann-Straße / Burggasse und für Schmutzwasser unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse vorzugsweise an dem neuen Kanal im Bereich Kreuzung Burggasse/ Ernst-Thälmann-Straße.

Das soziokulturelle Zentrum sowie das Umgebendehaus werden direkt an die Leitungen in der Ernst-Thälmann-Str. angeschlossen.

Der Nordteil des Plangebietes sowie der Bereich vom Wasserturm/Feuerwehr muss medienseitig neu erschlossen werden. Die noch vorhandenen Nutzer sowie geplante Neubebauung sind bei der Erschließung mit zu berücksichtigen.⁵

Ein Erschließungsvorschlag für die Trinkwasserversorgung wurde erarbeitet. Dazu wird eine TW-Leitung aus Richtung Burggasse zum Fabrikgebäude „Lina Koch“ bis zum Gewerbebetrieb verlegt.

Allgemeine Hinweise

Anschlussleitungen sind so einzuordnen, dass diese überwiegend im öffentlichen Bereich parallel zu den Verkehrswegen liegen, um eine Bebaubarkeit der Flächen nicht einzuschränken.

Die Dimensionierung und Trassenwahl der neuen Trinkwasser- und Abwasserleitungen erfolgte unter dem Aspekt, dass weitere geplante Bebauungen im Revitalisierungsgebiet mit angeschlossen werden können und mögliche Bauflächen nicht durch Leitungstrassen zerschnitten werden. Die Anschlussanträge für Neuansiedlungen sind rechtzeitig vor Baubeginn von dem Bauherren bei der SOWAG mbH zur Prüfung und Bestätigung einzureichen.

⁵ Stellungnahme SOWAG mbH vom 15.08.2012

6.2 Regenwasser

Die Entwässerung der versiegelten Flächen soll wie bisher über die vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgen. Durch die Entsiegelung großer Flächenanteile wird sich die Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation deutlich verringern.

Zur weiteren Minimierung der Abflussmenge des Oberflächenwassers erfolgt die Entwässerung der geplanten Grünflächen mittels Versickerung in die belebte Bodenzone. Voraussetzung dazu ist die geologische Eignung des Untergrundes.

6.3 Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung von 1600 l/min über 2 Stunden wird für die gewerbliche Bebauung benötigt. Die Wohnbebauung besitzt einen Bedarf 800 l/min über 2 Stunden.

Die Löschwasserentnahme ist über den angrenzenden Blattbinderteich möglich.

Die SOWAG ist nach der Feuerlösch-/Hydrantenrichtlinie des Zweckverbandes „Oberlausitz Wasserversorgung“ nicht zur Bereitstellung von Löschwasser verpflichtet. Im Rahmen der gegebenen Kapazitäten im Versorgungsgebiet wird die Löschwasserbereitstellung gesichert. Eine Haftung der SOWAG bei fehlender oder unzureichender Löschwasserbereitstellung wird jedoch ausgeschlossen.

Für die Feuerwehr sind Hydranten bereitzustellen. Der Abstand dieser Hydranten sollte 150 m nicht übersteigen.

6.4 Elektroenergie / Telekommunikation

Anlagen der ENSO NETZ GmbH

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Am Standort wird Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude bereitgestellt.

Folgende seitliche Mindestabstände sind bei der Errichtung von Bauwerken zu Anlagen der ENSO NETZ GmbH einzuhalten:

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

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

Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen aufgrund des B-Planes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Die elektrotechnische Erschließung wird durch die ENSO NETZ GmbH vorbereitet und durchgeführt. Dazu ist eine Planungs- und Baukoordinierung durch die für die Erschließung beauftragten Firma erforderlich. Um die elektrotechnische Erschließung vorbereiten zu können, bitte die ENSO NETZ GmbH

um Zustellung eines Terminplanes und um Bedarfsangaben. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln ist zu gewährleisten. Von Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten“

Hinweise

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO Netz GmbH ist nur Handschachtung gestattet.

Anlagen der Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf so früh wie möglich, mind. 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

6.5 Gasanlagen

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Niederdruckgasversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH. In der Nähe der Versorgungsanlagen darf nur von Hand gearbeitet werden.

Die Niederdruckgasversorgungsanlagen dürfen nicht überbaut werden. Bei Baumpflanzungen ist der Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist dies mit der ENSO NETZ GmbH im Vorfeld abzustimmen, um geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitungen zu treffen.

6.6 Abfall

Die Müllabfuhr in Ebersbach-Neugersdorf wird durch die EGLZ mbH gewährleistet.

Hinweise

Die Abfallsammelfahrzeuge für die öffentliche Abfallentsorgung befahren im Bebauungsgebiet nur die Rudolph-Breitscheid-Str. und die Ernst-Thälmann-Straße. Die Burggasse kann aufgrund des Ausbaustandes durch die Abfallsammelfahrzeuge nicht befahren werden. Die Abfälle von den Anwohnern bzw. Gewerbetreibenden sind in den beiden vorgenannten Straßen bereitzustellen. Beim Ausbau der Straßenanlagen sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Kraftfahrzeughaltungen in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RAS 06 zu beachten.

7. GENEHMIGUNGEN/GESTATTUNGEN

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.

Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit dieser Abmarkungen beeinträchtigen können, sind zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Die Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte) werden darauf hingewiesen, 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 (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG) ist.

Denkmalschutz

Bei Erschließungs- und Bauarbeiten die einen tiefer gehenden Eingriff in das Erdreich erfordern, bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Wasserrechtliche Genehmigung

Für die Flurstücke 126, 124/3 sowie 1795/9 der Gemarkung Neugersdorf liegt die wasserrechtliche Genehmigung (Reg.-Nr.:691.17-88/2012) für die Renaturierung des Färbergrabens vor. Im Bescheid der Unteren Wasserbehörde vom 26.6.2012 wurde darauf hingewiesen, dass für das Flurstück 120 der Gemarkung Neugersdorf eine wasserrechtliche Entscheidung getroffen wird. Für das Flurstück 115/3 der Gemarkung Neugersdorf ist für die Renaturierung des Färbergrabens eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese kann unabhängig von der Bestätigung des Bebauungsplanes beantragt werden.

Folgende Hinweise zu wasserrechtlichen Genehmigungen im Plangebiet ergeben sich aufgrund der Stellungnahme vom Landkreis Görlitz, Umweltamt, Belange Wasser (21.02.2014):

- Bohrungen und Baugrunderkundungen sind nach § 41 SächsWG anzeigepflichtig. Grundwasserentnahmen/-absenkungen sind darüber hinaus erlaubnispflichtig.
- Für die Errichtung einer Rückhalteeinrichtung (Retentionsbereich) am Einlauf in den verrohrten Abschnitt des Färbergrabens bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Die Renaturierung von Gewässerabschnitten erfordert gem. §§ 67 und 68 WHG eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

8. FLÄCHENBILANZ

Tab. 2: Flächenbilanz B-Plan „C. G. Hoffmann - Areal“

	Bestand	Planung
Nutzung	m ²	m ²
Gesamtfläche	121.130	121.130
Teilflächen		
Mischgebiet	18.500	23.135
Gewerbegebiet	67.900	16.800
Sondergebiet	-	14.500
Fläche für Gemeinbedarf	-	9.000
Verkehrsflächen (Straßen)	6.400	7.000
Wegeflächen	-	2.800
Grünflächen	9.400	43.015
offener Gewässerlauf	30	530
Gehölzflächen	-	4.350
Sonstiges / Brachfläche	18.900	
Summe Teilflächen	121.130	121.130