Stadt Pirna

Bebauungsplan Nr. 84
„An der alten Gärtnerei Jessen“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Satzung

12.10.2020

Planungsträger: Stadt Pirna
Markt 1 / 2
01796 Pirna
Tel. 03501 556-0

Bearbeitung: Schulz UmweltPlanung
Schössergasse 10
01796 Pirna
Tel. 03501 46005-0

Pirna, 12.10.2020 i.A. Dipl.-Ing. J. Schulz

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einführung 4
1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung 4
1.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
1.3 Ziele der Flächennutzungsplanung 6
1.4 Rechtliche Grundlagen 7
1.5 Planverfahren 7

2 Angaben zum Plangebiet 8
2.1 Abgrenzung des Plangebietes 8
2.2 Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet 8
2.2.1 Naturräumliche Lage 8
2.2.2 Flächennutzungen, Biotope, Pflanzen und Tiere 8
2.2.3 Geologie, Böden 28
2.2.4 Wasserhaushalt 29
2.2.5 Klima, Luft 30
2.2.6 Landschaftsbild 30
2.2.7 Schutzgebiete und Restriktionen 30

3 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft 31

3.1 Verbal-argumentative Eingriffsbewertung 31

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 33

4 Planungskonzept, textliche Festsetzungen und Begründung 38

4.1 Planungskonzept / Begründung 38

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 40

4.2.1 Art der baulichen Nutzung 40

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 42

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 42

4.2.4 Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen 43

4.2.5 Grünordnung, Eingriffsausgleich und Bodenschutz 44

4.2.6 Artenschutz 49

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 51

4.4 Hinweise 52

4.5 Angaben zur Erschließung des Plangebietes 54

4.5.1 Verkehrliche Erschließung 54

4.5.2 Medien-Erschließung / Ver- und Entsorgung 55

5 Flächenbilanz 59

6 Quellen- und Literaturverzeichnis 60

7 Fotodokumentation 61

8 Anlagen 68

1 Einführung

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Der Stadtteil Jessen gehört zu den begehrtesten Wohnstandorten in Pirna. Hier sind in den letzten Jahren zahlreiche Eigenheime entstanden. Ausschlaggebend für die Attraktivität dieses Standortes sind u.a. die Nähe zur Stadt, die verkehrsgünstige und dennoch ruhige Lage, die Nähe zu naturnahen Gebieten mit hohem Erlebniswert wie der Wesenitzaue sowie vergleichsweise günstige Baulandpreise.

Über das bisherige Maß hinaus gibt es noch weitere sehr gut geeignete, potentielle Wohnstandorte in Jessen. Die erschließungstechnischen Voraussetzungen sind günstig und die Nachfrage nach Wohnbauland hoch. Insgesamt sollte angestrebt werden, die Wohnqualität und das Wohnumfeld am Standort Jessen noch weiter zu verbessern und bestehende Nutzungen so zu ordnen, dass keine Beeinträchtigungen entstehen.

Die jahrzehntelang betriebene Sandgrube im Norden des Stadtteiles befindet sich derzeit in der schrittweisen Rekultivierung. Somit gehen davon in Zukunft keine betrieblichen Verkehre mehr aus und die Flächen werden nach und nach landschaftsgerecht durch Oberbodenandeckung, naturnahe Begrünung und Bepflanzung wiederhergerichtet. Dies trägt zur nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes und der landschaftlichen Attraktivität des Wohnstandortes Jessen bei.

Unmittelbar südlich der Sandgrube befindet sich entlang der Straße „An der Sandgrube“ aber ein Bereich, der bisher nur unzureichend gestaltet ist und der momentan noch eine weitgehend ungeordnete Flächennutzung mit verschiedenen Nutzungsarten aufweist (siehe Abbildungen im Anhang). Er ist durch Aufschüttungen, Ablagerungen und ein Durcheinander von verschiedenen gartenbaulichen, gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen geprägt. Die hier angrenzenden Wohngrundstücke weisen dadurch ein eher ungünstiges Wohnumfeld auf. Hier bedarf es nicht zuletzt aus Gründen einer verträglichen Entwicklung des Wohnstandortes Jessen, zur Entflechtung miteinander unverträglicher Nutzungen und zur Herstellung eines intakten Ortsbildes einer Neuordnung dieses aus städtebaulicher Sicht mit Defiziten behafteten Standortes. In diesem Zusammenhang sollen auch die Flächen der 2018 außer Betrieb gegangenen Gärtnerei neu geordnet werden.

Mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung soll zum einen den hier ansässigen Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse die Möglichkeit zu einer angemessenen Eigenentwicklung gegeben werden, zum anderen sollen die Voraussetzungen für eine bessere Trennung der Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe geschaffen werden, um Störungen zu vermeiden oder zu minimieren und damit insgesamt eine weitere Erhöhung der Attraktivität des Wohnstandortes Jessen erreicht werden kann.

1.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken. Der Landesentwicklungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Zusätzlich weist er in der Regel den Auftrag der zeichnerischen Festlegungen von Zielen und Grundsätzen zu Gebietsbezeichnungen, insbesondere im Freiraumbereich, aber auch im besiedelten Bereich, der Regionalplanung zu.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) trifft in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen:

- Das Plangebiet liegt außerhalb von landesplanerisch besonders wertvollen „Unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen“. (Karte 5 LEP)
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Kern- und Verbindungsflächen des großräumigen Biotopverbundes bzw. außerhalb von Vorranggebieten Natur und Landschaft. (Karte 7 LEP)

Im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs Sachsens, regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Der Regionalplan stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge dar, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur sowie er regionsweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält.

Folgende Aussagen werden zum Plangebiet durch den RP getroffen:

- <u>Raumstruktur:</u> Der Planungsraum befindet sich in Pirna im nördlichen Stadtteil Jessen. Pirna wird im RP als Mittelzentrum im Verdichtungsraum zu der Landeshauptstadt Dresden eingeordnet (Karte 1).
- <u>Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten. (Karte C des Anhangs)
- <u>Vorrang- und Vorbehaltsgebiete:</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Vorranggebieten, jedoch innerhalb einer als Vorbehaltsgebiet „Wasserressource“ ausgewiesenen Fläche. (Karte 2)

Gemäß dem Ziel Z 13.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen sollen in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Wasserressourcen ausgewiesen werden, die sich für die Trinkwasserversorgung besonders eignen. Dazu sollen für den gesicherten Bedarf Vorranggebiete und für die langfristige Sicherung Vorbehaltsgebiete ausgewiesen werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und

Maßnahmen innerhalb von Vorbehaltsgebieten Wasserressourcen ist die zulässige Art und Weise der Nutzung in Anlehnung an das Technische Regelwerk für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. - Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 und W 102) zu beurteilen.
Im neuen Regionalplan, 2.Gesamtfortschreibung (2020), werden die Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung nicht über großflächige Baugebiete festgelegt. Das Vorhaben überlagert sich ausschließlich im nordöstlichen Bereich auf der geplanten Grünfläche mit dem Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung. Zudem ist in diesem Bereich im neuen Regionalplan ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen.

1.3 Ziele der Flächennutzungsplanung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne normalerweise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jedoch gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Der Bebauungsplan Nr. 84 „An der alten Gärtnerei Jessen“ wird nur zu einem kleineren Teil aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma entwickelt. Dieser weist die Flächen des Plangebietes momentan zum überwiegenden Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Darin sind vor allem die bisher durch den Gartenbaubetrieb genutzten Flächen enthalten. Im westlichen Teil am „Querweg“ weist der Flächennutzungsplan bereits Wohngebietsflächen aus, was dort auch der angestrebten Nutzung entspricht. Im östlichen Teil sind im Bereich Altjessen Mischgebietsflächen dargestellt. Nördlich der Straße „An der Sandgrube“ sind im Übergangsbereich zur Sandgrube, die momentan rekultiviert wird, wiederum „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, obwohl hier bereits teilweise gewerbliche Nutzungen existieren.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Maßgebliche Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung sind insbesondere

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- die Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Daneben sind selbstverständlich zahlreiche weitere Rechtsgrundlagen des Bau- und Umweltrechts bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

1.5 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „An der alten Gärtnerei Jessen“ gemäß § 23 Abs. 1 Baugesetzbuch ist am 21.06.2016 durch den Stadtrat der Stadt Pirna beschlossen worden (Beschluss-Nr. 16/0459-61.1). Zuvor wurde ein „Konzept zur städtebaulichen Neuordnung An der Sandgrube in Jessen“ erarbeitet (Stand: 30.03.2016), von den Gremien der Stadt Pirna diskutiert und bestätigt. Darin werden die Gründe für die städtebauliche Neuordnung dieses Stadtgebietes hergeleitet, in deren Folge nun ein Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Der Bebauungsplan wird ein öffentliches Beteiligungsverfahren durchlaufen, das im Baugesetzbuch im Einzelnen geregelt ist. Dazu gehört eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf, und - nach Einarbeitung der Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung - eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen, mit dem Bebauungsplan-Entwurf. In beiden Fällen werden sowohl die Träger öffentlicher Belange als auch die Bürger beteiligt. Auch nach der zweiten Beteiligungsphase werden die eingegangenen Stellungnahmen erneut ausgewertet. Sollten sich daraus weitere Planänderungen ergeben, wird erneut öffentlich ausgelegt.

Zum Abschluss des Beteiligungsverfahrens wird der Abwägungsbeschluss vorbereitet. Dazu wird eine Abwägungstabelle erstellt, die alle von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange in ihren Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken im Einzelnen behandelt und abwägt. Der Stadtrat fasst auf dieser Grundlage einen Abwägungsbeschluss. Soweit die Planreife und das Abwägungsergebnis es zulassen, wird das Satzungsexemplar des Bebauungsplanes erstellt und der Stadtrat der Stadt Pirna fasst den Satzungsbeschluss. Danach werden die Unterlagen bei der Genehmigungsbehörde eingereicht und diese genehmigt den Bebauungsplan.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2 Angaben zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Es werden diejenigen Flächen in das Plangebiet einbezogen, auf denen die beschriebenen städtebaulichen Defizite am deutlichsten zu Tage treten und auf denen somit eine städtebauliche Neuordnung vordringlich erscheint. Das Plangebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Hinterjessen, die in der Planzeichnung dargestellt werden: 116/3, 116/5, 117/3, 117/4, 117/5, 120/13, 120/14, 120/16, 120/17, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 121/2, 121/3, 121/4, 121/10, 121/11, 121/12, 121/13, 121/14, 122/9, 122/14, 122/15, 122/16, 122/19, 122/20, 124/13, 124/21, 124/22, 124/36, 124/41, 124/42, 124/43, 124/45, 124/48, 124/49, 125/e und 155 (Straße „An der Sandgrube“, anteilig). Die Gesamtfläche des so abgegrenzten Plangebietes beträgt 6,917 ha. Die Fläche des Plangebietes wird begrenzt:

- im Norden durch die Rekultivierungsfläche der ehemaligen Kiesgrube Jessen
- im Westen durch die Radeberger Straße
- im Süden und Osten durch die Dorfstraße Altjessen.

2.2 Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet

2.2.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet kann dem östlichen Rand der Landschaftseinheit „Dresdner Elbtalweitung“ zugeordnet werden und befindet sich rechtsseitig der Elbe auf ca. 130 m üNN im vorderen Wesenitztal, nur wenige hundert Meter vom Übergang zum Elbsandsteingebirge entfernt.
Der kreidezeitliche Untergrund der Elbtalweitung ist überall von jüngeren Ablagerungen überdeckt. Die Wesenitz besitzt in diesem Gebiet keine typische Aue; der Übergang zur Niederterrasse im Gebiet des Stadtteils Pirna-Hinterjessen erfolgt allmählich.

2.2.2 Flächennutzungen, Biotope, Pflanzen und Tiere

Folgende Biotop- und Nutzungstypen im Sinne der Systematik der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen (BTLNK 2005) bzw. nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ konnten im Plangebiet festgestellt werden. Diese werden entsprechend der aufsteigenden Nummern erläutert und in der nachfolgenden Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen flächenmäßig und mit dem entsprechenden Biotopwert der Handlungsempfehlung zusammengefasst.

41 300 Ansaatgrünland

Größere Grundstücksflächen mit artenarmem Grasland, die größtenteils als Rasenflächen einer Vielschnittnutzung unterliegen und somit niedrig gehalten werden. Teile der abgedeckten und angesäten Bereiche der ehemaligen Sandgrube nördlich der Grundstücke „An der Sandgrube“ können sich bei entsprechender Pflege ebenfalls in Richtung Grünland entwickeln.

61 400 Baumgruppe/Gebüsch (Laubmischbestand, dicht)

Auf Brachflächen aufgewachsener Gehölzbestand mit Baumweiden, Spitzahorn, Birke und weiteren heimischen Baumarten, sowie einem dichten Unterwuchs mit Brombeere und Stauden wie Rainfarn, Brennnessel, Berufkraut und Wilder Möhre.

62 100 Baumreihe (Nadelreinbestand)

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Pflanzreihen an Grundstücks- oder Nutzungsgrenzen, die als durchgewachsene Baumhecken der Arten Stechfichte und Scheinzypresse aber auch der Arten Weymouths- und Waldkiefer in Erscheinung treten und Baumhöhen erreicht haben. Vergleiche zur Karte Bestandserfassung die Gehölzliste am Ende des Abschnittes Flächennutzung.

62 300 Baumreihe (Laubreinbestand)

Baumreihen wurden als alter Eichenbestand an der nordwestlichen Untersuchungsraumgrenze und als eine Reihe mit jungen Ginkgobäumen lückig entlang der Straße „An der Sandgrube“ erfasst. Vergleiche zur Karte Bestandserfassung die Gehölzliste am Ende des Abschnittes Flächennutzung.

64 000 Einzelner Baum / Baumgruppe (weitständig)

Einzeln stehende Bäume in den Gartenflächen an Nutzungsgrenzen bzw. auf Abstandsflächen wurden als heimische Laubbäume aber auch als div. Obstbäume oder einzelne Nadelbäume erfasst. Vergleiche zur Karte Bestandserfassung die Gehölzliste am Ende des Abschnittes Flächennutzung.

65 300 Hecke (einreihig an Eigentums oder Nutzungsgrenzen)

Umfangreicher Bestand niedriger Sichtschutzhecken entlang der Grundstücksgrenzen mit Gehölzen der Gattung Scheinzypresse und Lebensbaum aber auch Stechfichte.

82 110 Erwerbsgartenbau (Beete einschl. Glashaus- und Foliezeltanlagen)

Beete als Freiflächenanlagen, z. T. mit Gehölzanzucht neben umfangreichen Folienzelt- und Gewächshausanlagen im zentralen Teil des Plangebietes. Zur Bewirtschaftungseinheit der Gärtnerei gehörten die Verkaufseinrichtung sowie Lagerflächen und ein Kompostplatz.

92 200 Gebäudebestand

Der östliche Teil der Wohngebäude „An der Sandgrube“ und entlang der Straße Altjessen befindet sich nach der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Mischgebiet. Die übrigen Flächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen.

93 400 Technische Infrastruktur

Im Untersuchungsraum wurde der Standort eines Sendemastes als technische Infrastruktur erfasst.

94 700 Abstandsfläche, gestaltet

In der Regel schmale Gras-Krautstreifen an den Nutzungsgrenzen und entlang der Straßen und Wirtschaftsflächen.

94 810 Garten (Ziergarten/Rasenflächen)

Insbesondere im Bereich der Wohnhäuser befinden sich mehrere Nutz- und Ziergärten

95 130 Straße, versiegelt

Die Straßenbereiche „An der Sandgrube“ und „Altjessen“ sind versiegelt.

95 140 Weg, wassergebunden befestigt

Der Anliegerweg „Querweg“ und weitere Verkehrsflächen in der Gärtnerei bzw. im Baubetrieb sind wassergebunden befestigt.

95 210 Hoffläche / Lagerplatz versiegelt

Ein Teil der Wirtschaftsflächen des Baubetriebes bzw. der Gärtnerei ist versiegelt.

95 230 Hoffläche / Lagerplatz, wassergebunden befestigt

Weitere Flächen des Baubetriebes sind nur wassergebunden befestigt.

96 200 Lagerfläche, unbefestigt

Unbefestigte Lagerflächen für Baumaterial, Maschinen und gärtnerische Hilfsmittel.

96 300 Aufschüttung / Umschlag von Baustoffen

Wirtschaftsflächen zum Umschlag von Baustoffen.

Flächenbilanz und Biotopwert

Tab. 1: Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet

Biotop-/Nutzungstyp	Biotop-Code*	Biotop-Wert**
Ansaatgrünland	41 300	10
Baumgruppe/Gebüsch (Laubmischbestand, dicht)	61 400	23
Baumreihe (Nadelreinbestand)	62 100	23
Baumreihe (Laubreinbestand)	62 300	23
Einzelner Baum / Baumgruppe (weitständig)	64 000	23
Hecke (einreihig an Eigentums oder Nutzungsgrenzen)	65 300	21
Erwerbsgartenbau (Beete einschl. Glashaus- und Foliezelt-anlagen)	82 110	5
Gebäudebestand	92 200	2
Stallanlage	93300	2
Technische Infrastruktur	93 400	1
Abstandsfläche, gestaltet	94 700	10
Garten (Ziergarten/Rasenflächen)	94 810	10
Straße, versiegelt	95 130	0
Weg, wassergebunden befestigt	95 140	2
Hoffläche / Lagerplatz versiegelt	95 210	0
Hoffläche / Lagerplatz, wassergebunden befestigt	95 230	3
Lagerfläche	96 200	2
Aufschüttung / Umschlag von Baustoffen	96 300	2

* Biotop-Code nach der Systematik der Neufassung der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen (BTLNK 2005)

** Biotopwert Bestand nach Arbeitshilfe A1 der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, 2009)

Gehölzliste

Stand der Erhebung: 27.05. und 31.05.2016 /
Nummer des Gehölzes: siehe Karte „Grünordnerische Bestandsaufnahme“ (Anlage 2)

Tab. 2: Vorhandene Gehölze im Plangebiet

Gehölz-Nr.	Baumart dt.	Baumart, lat.	Stamm-Ø cm	Höhe / m	Hinweise
1	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	8 m	
2	Hänge-Birke	Betula pendula	3 x 30	8 m	
3	Lebensbaum	Thuja spec.	10	4 m	
4	Hänge-Birke	Betula pendula	20	7 m	
5	Stech-Fichte	Picea pungens	10	8 m	
6	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
7	Stech-Fichte	Picea pungens	20	10 m	
8	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
9	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
10	Stech-Fichte	Picea pungens	2 x 10	7 m	
11	Stech-Fichte	Picea pungens	25	8 m	
12	Stech-Fichte	Picea pungens	25	9 m	
13	Stech-Fichte	Picea pungens	16	7 m	
14	Stech-Fichte	Picea pungens	20	9 m	
15	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	
16	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
17	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
18	Stech-Fichte	Picea pungens	10	6 m	
19	Stech-Fichte	Picea pungens	20	10 m	
20	Stech-Fichte	Picea pungens	20	10 m	
21	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
22	Stech-Fichte	Picea pungens	20	9 m	
23	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	
24	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
25	Stech-Fichte	Picea pungens	20	10 m	
26	Stech-Fichte	Picea pungens	20	9 m	
27	Stech-Fichte	Picea pungens	20	9 m	
28	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
29	Stech-Fichte	Picea pungens	11	7 m	
30	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
31	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	

Gehölz-Nr.	Baumart dt.	Baumart, lat.	Stamm-Ø cm	Höhe / m	Hinweise
32	Stech-Fichte	Picea pungens	25	10 m	
33	Stech-Fichte	Picea pungens	20	9 m	
34	Stech-Fichte	Picea pungens	25	10 m	
35	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	
36	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
37	Stech-Fichte	Picea pungens	25	8 m	
38	Stech-Fichte	Picea pungens	25	8 m	
39	Stech-Fichte	Picea pungens	10	8 m	
40	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
41	Stech-Fichte	Picea pungens	30	9 m	
42	Stech-Fichte	Picea pungens	25	9 m	
43	Stech-Fichte	Picea pungens	25	9 m	
44	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
45	Stech-Fichte	Picea pungens	20	9 m	
46	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	
47	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	
48	Stech-Fichte	Picea pungens	20	9 m	
49	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	
50	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	15	8 m	
51	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	2 x 10	7 m	
52	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
53	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
54	Stech-Fichte	Picea pungens	15	7 m	
55	Hagebutte	Rosa spec.	<10	2 m	Hecke
56	Hagebutte	Rosa spec.	<10	2 m	Hecke
57	Stech-Fichte	Picea pungens	25	9 m	
58	Europ. Lärche	Larix europaeus	<10	6 m	Hecke
59	Lebensbaum	Thuja spec.	<10	3 m	Hecke
60	Stech-Fichte	Picea pungens	30	11 m	
61	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
62	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
63	Stech-Fichte	Picea pungens	20	9 m	
64	Stech-Fichte	Picea pungens	10	8 m	
65	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	

Gehölz-Nr.	Baumart dt.	Baumart, lat.	Stamm-Ø cm	Höhe / m	Hinweise
66	Stech-Fichte	Picea pungens	10	8 m	
67	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
68	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
69	Stech-Fichte	Picea pungens	2 x 10	6 m	
70	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
71	Stech-Fichte	Picea pungens	10	7 m	
72	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
73	Stech-Fichte	Picea pungens	15	9 m	
74	Stech-Fichte	Picea pungens	10	8 m	
75	Stech-Fichte	Picea pungens	10	7 m	
76	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
77	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
78	Stech-Fichte	Picea pungens	10	7 m	
79	Stech-Fichte	Picea pungens	20	9 m	
80	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
81	Lebensbaum	Thuja spec.	<10	3,5 m	Hecke
82	Lebensbaum	Thuja spec.	<10	2,5m	Hecke
83	Süß-Kirsche	Prunus avium	40	6 m	
84	Süß-Kirsche	Prunus avium	4 x 20	5 m	
85	Ginkgo	Ginkgo biloba	8	5 m	Straßenbaum
86	Süß-Kirsche	Prunus avium	35	7 m	
87	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	8 m	
88	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	15	8 m	
89	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	9 m	
90	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	2 x 10	8 m	
91	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	15	8 m	
92	Lebensbaum	Thuja spec.	15	5 m	
93	Pflaume	Prunus domestica	3 x 10	5 m	
94	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	3 x 15	7 m	
95	Pflaume	Prunus domestica	3 x 15	6 m	
96	Hänge-Birke	Betula pendula	35	9 m	
97	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	25	9 m	
98	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	30	11 m	
99	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	8 m	

Gehölz-Nr.	Baumart dt.	Baumart, lat.	Stamm-Ø cm	Höhe / m	Hinweise
100	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	8 m	
101	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	15	8 m	
102	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	8 m	
103	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	9 m	
104	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	9 m	
105	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	7 m	
106	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	8 m	
107	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	8 m	
108	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	20	8 m	
109	Strauchgruppe	Laubgehölze	<10	5 m	
110	Traubenkirsche	Prunus padus	10 x 10	7 m	
111	Traubenkirsche	Prunus padus	5 x 10	7 m	
112	Traubenkirsche	Prunus padus	5 x 10	7 m	
113	Stech-Fichte	Picea pungens	25	8 m	
114	Stech-Fichte	Picea pungens	30	9 m	
115	Stech-Fichte	Picea pungens	15	7 m	
116	Stech-Fichte	Picea pungens	25	8 m	
117	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	
118	Stech-Fichte	Picea pungens	20	9 m	
119	Ginkgo	Ginkgo biloba	10	8 m	Straßenbaum
120	Zitter-Pappel	Populus tremula	35	9 m	
121	Zitter-Pappel	Populus tremula	25	8 m	
122	Zitter-Pappel	Populus tremula	2 x 20	7 m	
123	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	8 m	
124	Stiel-Eiche	Quercus robur	2 x 25	8 m	
125	Süß-Kirsche	Prunus avium	4 x 10	6 m	
126	Süß-Kirsche	Prunus avium	20	7 m	
127	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	3,5 m	Hecke
128	Ginkgo	Ginkgo biloba	15	9 m	Straßenbaum
129	Ginkgo	Ginkgo biloba	20	8 m	Straßenbaum
130	Ginkgo	Ginkgo biloba	15	9 m	Straßenbaum
131	Ginkgo	Ginkgo biloba	10	8 m	Straßenbaum
132	Lebensbaum	Thuja spec.	<10	3 m	Hecke
133	Ginkgo	Ginkgo biloba	15	8 m	

Gehölz-Nr.	Baumart dt.	Baumart, lat.	Stamm-Ø cm	Höhe / m	Hinweise
134	Serbische Fichte / Schwarzkiefer	Picea omorika / Pinus nigra	6 x <10	3 – 5 m	
135	Hänge-Birke	Betula pendula	30	8 m	
136	Sal-Weide	Salix caprea	3 x 25	8 m	
137	Robinie	Robinia pseudoacacia	40	8 m	
138	Robinie	Robinia pseudoacacia	25	8 m	
139	Robinie	Robinia pseudoacacia	3 x 10	6 m	
140	Silber-Weide	Salix alba	50	14 m	
141	Silber-Weide	Salix alba	30	12 m	
142	Silber-Weide	Salix alba	2 x 30	10 m	
143	Silber-Weide	Salix alba	3 x 25	8 m	
144	Silber-Weide	Salix alba	2 x 30	11 m	
145	Holunder / Grauweide	Sambucus nigra / Salix cinerea	<10	3 m	Hecke
145a	Robinie	Robinia pseudoacacia	35	9 m	
146	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	12 x 10	6 m	
147	Stech-Fichte	Picea pungens	30	8 m	
148	Stech-Fichte	Picea pungens	25	8 m	
149	Stech-Fichte	Picea pungens	30	9 m	
150	Stech-Fichte	Picea pungens	3 x 10	7 m	
151	Stech-Fichte	Picea pungens	45	8 m	
152	Stech-Fichte	Picea pungens	35	8 m	
153	Walnuss	Juglans regia	15	6 m	
154	Walnuss	Juglans regia	2 x 15	6 m	
155	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	
156	Stech-Fichte	Picea pungens	25	8 m	
157	Stech-Fichte	Picea pungens	30	9 m	
158	Pflaume	Prunus domestica	15	5 m	
159	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	8 m	Hecke
160	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	2,5 m	Hecke
161	Spiere	Spiraea billardii	<10	1,5 m	Hecke
162	Weiß-Tanne	Abies alba	15	6 m	
163	Lebensbaum	Thuja spec.	<10	2 m	Hecke
164	Weymouths-Kiefer[	Pinus strobus	35	8 m	
165	Weymouths-Kiefer[	Pinus strobus	30	8 m	

Gehölz-Nr.	Baumart dt.	Baumart, lat.	Stamm-Ø cm	Höhe / m	Hinweise
166	Weymouths-Kiefer[	Pinus strobus	25	7 m	
167	Weymouths-Kiefer[	Pinus strobus	25	7 m	
168	Weymouths-Kiefer[	Pinus strobus	25	8 m	
169	Weymouths-Kiefer[	Pinus strobus	20	8 m	
170	Weymouths-Kiefer[	Pinus strobus	35	7 m	
171	Weymouths-Kiefer[	Pinus strobus	30	8 m	
172	Stech-Fichte	Picea pungens	15	8 m	
173	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	
174	Stech-Fichte	Picea pungens	25	8 m	
175	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	5	Hecke
176	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	20	7 m	
177	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	25	8 m	
178	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	20	7 m	
179	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	25	7 m	
180	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	25	8 m	
181	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	15	8 m	
182	Rot-Buche	Fagus sylvatica	3 x 20	6 m	
183	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	25	8 m	
184	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	15	7 m	
185	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	20	8 m	
186	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	3 x 10	6 m	
187	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	15	8 m	
188	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	15	8 m	
189	Kirschpflaume	Prunus cerasifera	5 x 10	5 m	
190	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	15	8 m	
191	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	15	8 m	
192	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	20	8 m	
193	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	15	6 m	
194	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	15	7 m	
195	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	20	8 m	
196	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	10	6m	
197	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	20	8 m	
198	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	10	7 m	
199	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	35	8 m	

Gehölz-Nr.	Baumart dt.	Baumart, lat.	Stamm-Ø cm	Höhe / m	Hinweise
200	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	2 x 15	6 m	
201	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	20	8 m	
202	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	15	7 m	
203	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	15	7 m	
204	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	10	6 m	
205	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	25	8 m	
206	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	20	8 m	
207	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	20	8 m	
208	Sal-Weide	Salix caprea	20	8 m	
209	Essigbaum / Hecken-rose	Rus typhina / Rosa spec.	<10	3 m	Hecke
210	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	10 - 35	7 m	Gehölz
211	Hänge-Birke	Betula pendula	45	8 m	
212	Stech-Fichte	Picea pungens	35	9 m	
213	Stech-Fichte	Picea pungens	25	9 m	
214	Stech-Fichte	Picea pungens	15	7 m	
215	Walnuss	Juglans regia	20	7 m	
216	Gem. Schneeball / Feld-Ahorn / Bastard-Spiere	Viburnum opulus / Acer campestre / Spiraea x bil-lardii	<10	4 m	Hecke
217	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	3 m	Hecke
218	Stech-Fichte	Picea pungens	45	9 m	
219	Stech-Fichte	Picea pungens	35	9 m	
220	Stech-Fichte	Picea pungens	35	7 m	
221	Stech-Fichte	Picea pungens	35	8 m	
222	Gemeine Fichte	Picea abies	35	8 m	
223	Gemeine Fichte	Picea abies	30	8 m	
224	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	3 m	Hecke
225	Kultur-Apfel	Malus domestica	5 x 20	5 m	
226	Sal-Weide	Salix caprea	2 x 15	6 m	
227	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	3 m	Hecke
228	Süß-Kirsche	Prunus avium	60	5 m	
229	Weymouths-Kiefer[	Pinus strobus	35	7 m	
230	Weymouths-Kiefer[	Pinus strobus	35	7 m	
231	Stech-Fichte	Picea pungens	50	9 m	

Gehölz-Nr.	Baumart dt.	Baumart, lat.	Stamm-Ø cm	Höhe / m	Hinweise
232	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	3 m	Hecke
233	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	45	7 m	
234	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	3 m	Hecke
235	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	3 m	Hecke
236	Forsythia	Forsythia intermedia	<10	2 m	Hecke
237	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	2 x 20	7 m	
238	Stech-Fichte	Picea pungens	20	8 m	
239	Stech-Fichte	Picea pungens	35	8 m	
240	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	20	6 m	
241	Gemeine Fichte	Picea abies	2 x 30	7 m	
242	Gemeine Fichte	Picea abies	2 x 40	7 m	
243	Gemeine Fichte	Picea abies	45	9 m	
244	Ginkgo	Ginkgo biloba	20	8 m	
245	Ginkgo	Ginkgo biloba	15	9 m	
246	Ginkgo	Ginkgo biloba	10	9 m	
247	Ginkgo	Ginkgo biloba	15	7 m	
248	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	<10	3 m	Hecke
249	Gemeine Fichte	Picea abies	45	11 m	
250	Zitterpappel, Salweide	Populus tremula / Salix caprea	<10	7 m	Hecke
251	Robinie	Robinia pseudoacacia	20	7 m	
252	Bruchweide / Stiel-Eiche / Robinie	Salix fragilis, Quercus robur, Robinia pseudoacacia	<10 – 25	11 m	Gehölz
253	Bruchweide	Salix fragilis	45	7 m	
254	Bruchweide	Salix fragilis	35	7 m	
255	Hänge-Birke	Betula pendula	2x30	7 m	
256	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	14 m	
257	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	13 m	
258	Stiel-Eiche	Quercus robur	50	16 m	
259	Stiel-Eiche	Quercus robur	35	14 m	
260	Stiel-Eiche	Quercus robur	40	14 m	
261	Stiel-Eiche	Quercus robur	40	15 m	
262	Stiel-Eiche	Quercus robur	45	14 m	
263	Stiel-Eiche	Quercus robur	45	14 m	

Gehölz-Nr.	Baumart dt.	Baumart, lat.	Stamm-Ø cm	Höhe / m	Hinweise
264	Stiel-Eiche	Quercus robur	45	14 m	
265	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	16 m	
266	Robinie	Robinia pseudoacacia	30	14 m	
267	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	14 m	
268	Stiel-Eiche	Quercus robur	60	14 m	
269	Stiel-Eiche	Quercus robur	45	14 m	
270	Stiel-Eiche	Quercus robur	60	14 m	
271	Stiel-Eiche	Quercus robur	35	14 m	
272	Stiel-Eiche	Quercus robur	45	14 m	
273	Stiel-Eiche	Quercus robur	25	14 m	
274	Stiel-Eiche	Quercus robur	25	14 m	
275	Hänge-Birke	Betula pendula	15	4 m	
276	Hänge-Birke	Betula pendula	15	5 m	

Potenziell-natürliche Vegetation

Die Standortbedingungen lassen auf die heutige potentielle natürliche Vegetation schließen, welche sich unter Beachtung eines längeren Entwicklungszeitraumes einstellen würde, sofern jede menschliche Einflussnahme augenblicklich aufhören würde.

Auf den sandigen Standorten des Plangebietes würde sich als potentiell-natürliche Vegetation der Birken-Stieleichen-Wald mit Kiefer einstellen. Neben Sand-Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche *(Quercus robur*) ist häufig die Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) im Bestand anzutreffen. Es handelt sich dabei um relativ nährstoffarme, trockene und grundwasserferne Standorte.

Tiere

Der Geltungsbereich weist die typische Fauna der ländlichen Siedlungen am Rande des Elbtales auf. Aufgrund des stark anthropogen veränderten Lebensraumes (teilweise Überbauung, Aufschüttungen und Bodenverdichtungen, wenig Altgehölz mit Baumhöhlen bzw. Totholzanteil) und der gewerblichen Nutzung vieler Freiflächen sind keine störempfindlichen Arten zu erwarten. Die artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte werden in der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ abgehandelt.

Folgende Vogelarten konnten bisher bei der Begehung durch Sichterfassung und Verhören festgestellt werden:

Nachgewiesene Vogelarten für das Plangebiet:

Code	Erfassung
Sbo	Gartengrasmücke (*Sylvia borin*, Art.-ID. 483, RLS V, bg) BV (fütternd)
Hic	Gelbspötter (*Hippolais icterina*, Art.-ID. 477, RLS V, bg) NG
Poc	Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruro*s, Art.-ID. 452, bg) BV (?)
Pdo	Haussperling (*Passer domesticus*, Art.-ID. 532, VRLS, bg) BV, (fütternd)
Dur	Mehlschwalbe (*Delichon urbica*, Art.-ID. 429, RLS V, bg) NG
Sat	Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*; Art.-ID. 484) BV
Cpa	Ringeltaube (*Columba palumbus*, Art.-ID. 388, bg) NG
Tph	Singdrossel (*Turdus philomelos*, Art.-ID. 465, RLS V) BV, (fütternd)
Svu	Star (*Sturnus vulgaris*, Art.-ID. 529, bg) BV
Pco	Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*, Art.-ID. 490, bg) BV (?)

BV = Brutvogel NG = Nahrungsgast RLS V = Rote Liste Sachsen Vorwarnstufe

Pflanzen

Es konnten keine besonders geschützten Pflanzenarten im Untersuchungsraum nachgewiesen oder in den ausgewerteten Unterlagen festgestellt werden.

2.2.3 Geologie, Böden

Pirna und seine Umgebung entwickelte sich größtenteils auf kreidezeitlichem Sandstein, der heute oftmals durch spätere Ablagerungen überdeckt ist. Im gesamten Gebiet liegen über dem anstehendem Festgestein mehr oder weniger mächtige Decken aus Schotter, Tallehm, sandigem Lehm und Löß. Ältere Flussablagerungen von Elbe und Wesenitz befinden sich auf abtragungsgeschützten Stellen der Mockethaler Platte (einschließlich Plangebiet).

Das natürliche Bodengefüge im Plangebiet sind Sandböden. Die vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind Braunstaugley, Fahlerde, Staugley und Amphigley, welche meist die Bodenart „Sandigen Lehm“ aufweisen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes (im Bereich des geplanten Gewerbegebietes) ist im Flächennutzungsplan eine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes (Flächen nördlich der Straße „An der Sandgrube“) war bisher Bestandteil des Abbaugebietes Sandgrube Jessen. Diese befindet sich gegenwärtig in der Rekultivierung. Die Abnahme der Rekultivierung mit anschließender Entlassung der Flächen aus dem Bergrecht ist im 2.Halbjahr 2020 vorgesehen.
In Bezug auf die Altlastenverdachtsfläche nördlich der Straße „An der Sandgrube“ wurde 2017 eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt, die dem B-Plan als Anlage 5 beiliegt. Einige wesentliche Erkenntnisse sollen hier zusammengefasst werden:
Im Restloch der ehemaligen Sandgrube wurden seit Ende der 60er Jahre bis ca. 1990 Bauschutt, Haus- und Sperrmüll sowie Schrott abgelagert. Die Altablagerung besitzt ein Volumen von ca. 5.000m³ auf einer Fläche von ca. 1.500m². Sie ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer SALKA 87 129 409 registriert. Die mittlere Mächtigkeit der Altablagerung beträgt 3m.
Untersucht wurden u.a. Deponiegase. Für eine Bebauung auf ebenen Flächen ohne Keller wird am Standort keine erhöhte Gefährdung durch Deponiegase gesehen. In Kellern und Geländesenken kann dagegen eine Gefährdung durch Kohlenstoffdioxid nicht ausgeschlossen werden.
Die Schadstoffuntersuchung auf den im Bereich der Altablagerung gelegenen Baufeldern ergab, dass Aushub der Baufelder GE1 und MI2 auf Grund seiner Schadstoffbelastung generell auf einer Deponie zu beseitigen ist. Aushub aus MI2 zählt darüber hinaus auf Grund seiner hohen Zinkkonzentration im Feststoff als gefährlicher Abfall und ist anzeigepflichtig.
Generell wurde im Untersuchungsgebiet ein inhomogener und überwiegend lockerer Baugrundaufbau festgestellt. Der Baugrund ist daher generell als wenig tragfähig und stark setzungsempfindlich zu bewerten. Somit ist das Gelände ohne technische Zusatzmaßnahmen (z.B. Tiefgründungen, Tiefenverdichtungen) nicht bebaubar.

2.2.4 Wasserhaushalt

<u>Grundwasser</u>

Im Raum Pirna besitzen die Hochflächen aufgrund der Lößauflagen meist einen guten, deren Randgebiete im Bereich oberflächennaher grundwasserleitender Sandsteinschichten einen eingeschränkten Grundwasserschutz.
Im Plangebiet bilden die Schmelzwassersande den obersten Grundwasserleiter (GWL). Die zuoberst anstehenden Auffüllungen und die Schmelzwassersande sind als mäßig bis gut wasserdurchlässig zu charakterisieren.
Nach dem Hydrogeologischen Kartenwerk handelt es sich um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Grundwasserflurabstand von 5-10 Meter.

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum. Nördlich des Plangebietes grenzt in der Sandgrube ein kleines Restgewässer an, das jedoch nicht von der Planung betroffen ist. In einer Entfernung von mehreren hundert Metern grenzt südöstlich das naturnahe Wesenitztal an, das auch als Natura 2000 – Gebiet ausgewiesen ist.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten.

2.2.5 Klima, Luft

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von abnehmender atlantischer zu zunehmender kontinentaler Klimaausprägung. Durch seine östliche Randlage an der Dresdner Elbtalweitung liegt das Plangebiet sehr klimabegünstigt. Das Maximum an Niederschlägen verteilt sich im Jahresmittel auf die Monate Juni und Juli. Im Vergleich zu den höher gelegenen Gebieten der Sächsischen Schweiz (650 – 900 mm/Jahr) und dem linkselbischen Hügelland (780 – 850 mm/Jahr), weist die Dresdner Elbtalweitung mit 640 – 680 mm/Jahr die geringsten Niederschlagsmengen auf. Zudem wird das Klima durch die überregionalen Westwinde bestimmt.

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden maßgeblich durch die Geländemorphologie sowie durch Bau und Bewuchs bestimmt.

Das Plangebiet übt keine besonderen lokalklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen aus. Es sind weder größere Frischluftentstehungsflächen noch Kaltluftabflussbahnen vorhanden.

2.2.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wurde bereits in erheblichem Maße durch menschliche Eingriffe überprägt. Dazu gehören die vorhandenen überbauten Flächen der Wohngebiete, der Gärtnerei und der gewerblich genutzten Flächen sowie Lagerflächen und Aufschüttungen. Insgesamt ist das Landschaftsbild als wenig naturnah zu charakterisieren. Es befinden sich nur vereinzelt erhaltenswerte, landschaftsprägende Gehölzbestände im Plangebiet, beispielsweise die Altgehölzbestände an den Böschungen der nordwestlichen Plangebietsgrenze (entlang der Zufahrt zur Sandgrube).

2.2.7 Schutzgebiete und Restriktionen

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und –objekte nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz und dem Sächsischen Wasserschutzgesetz ausgewiesen. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000 – Gebiete). Denkmalschutzrechtliche Restriktionen sind gegenwärtig ebenfalls nicht bekannt.

Der Flächennutzungsplan weist dagegen einen Altstandort aus, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich um den Altlastenstandort Nr. 87229081, für den beim Landratsamt eine „Orientierende Erkundung“ vorliegt. Weitere Angaben befinden sich in den Anlagen 5 und 11.

Weiterhin ist aufgrund des Nebeneinanders von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung die immissionsschutzrechtliche Situation zu klären. Dies wird im Schallschutzgutachten aufgearbeitet (s. Anlage 4). In der Planung werden Emissionskontingente festgelegt.

3 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

3.1 Verbal-argumentative Eingriffsbewertung

Definition Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Die zukünftige Bebauung als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die mit einem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe gelten dann als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Bei nicht ausgleichbaren, aber nach Abwägung vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wiederherzustellen.

Vorbelastungen

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Pirna-Jessen am Übergang zur Sandgrube Jessen und ist bereits durch vielfältige Nutzungen mit diversen landschaftlichen Beeinträchtigungen vorgeprägt.

Einzelbetrachtung der Schutzgüter

- Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die im Untersuchungsraum vereinzelt vorhandenen Altgehölze werden soweit wie möglich erhalten und im Zuge des Vorhabens durch zusätzliche Anpflanzung von Laubgehölzen ergänzt.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt also im Zuge des Vorhabens eine Aufwertung in Form von Neuanpflanzungen und einer somit verbesserten Lebensraumausstattung für Kleinsäuger und Vögel. Die Ansiedlung störempfindlicher Arten ist allerdings aufgrund der Nutzungsintensität nicht zu erwarten.
Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht abzuleiten.

- Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Mit der Ausweisung von Bauflächen nimmt jedoch der Grad an Versiegelung im Geltungsbereich zu und wirkt sich auf den lokalen Wasserhaushalt aus. Die Grundwasserneubildungsrate wird auf den überbauten Flächen aufgrund der geringeren Infiltration von Niederschlagswasser gemindert. Da die Bebauung überwiegend auf vorbelasteten Flächen stattfindet, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ableitbar.

- Schutzgut Klima/ Luft:

Versiegelte Flächen können, da sie mehr Wärme abstrahlen, lokalklimatisch Einfluss auf die örtliche Lufttemperatur haben. Da die vorgesehene Bebauung aber teilweise in einem schon versiegelten Bereich stattfindet, hat die zusätzliche Bebauung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima. Frischluftentstehungsflächen und Kaltluftabflussbahnen sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Ein Anstieg von Schadstoffemissionen in erheblichen Maße und damit eine erhebliche zusätzliche Verunreinigung der Luft sind ebenfalls nicht zu erwarten, weder bau- noch betriebsbedingt.

- Schutzgut Boden:

Die geplante zusätzliche Bebauung und die damit verbundene Versiegelung stellt vor allem einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Mit einer Versiegelung werden wichtige Bodenfunktionen (Puffer-, Speicher- und Filtervermögen) zerstört und der Oberflächenabfluss nimmt zu. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der Lage in einem bereits vorbelasteten Gebiet ist jedoch mit keinen erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Der quantifizierbare Eingriff durch Flächenversiegelung wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.
Soweit im nordwestlichen Bereich des Plangebietes Altlastenverdachtsflächen von Baumaßnahmen betroffen sind, wird durch ein Fachgutachten die umweltgerechte Behandlung dieser Flächen nach den gültigen fachgesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen (s. Anlagen 5 und 11).

- Schutzgut Landschaftsbild:

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Landschaftsbildes im Plangebiet (siehe auch Kap. 7 Fotodokumentation) kann davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich keine zusätzlichen Belastungen entstehen, sondern durch die geplante Eingrünung des Gebietes eher eine Aufwertung des Landschaftsbildes erfolgt.

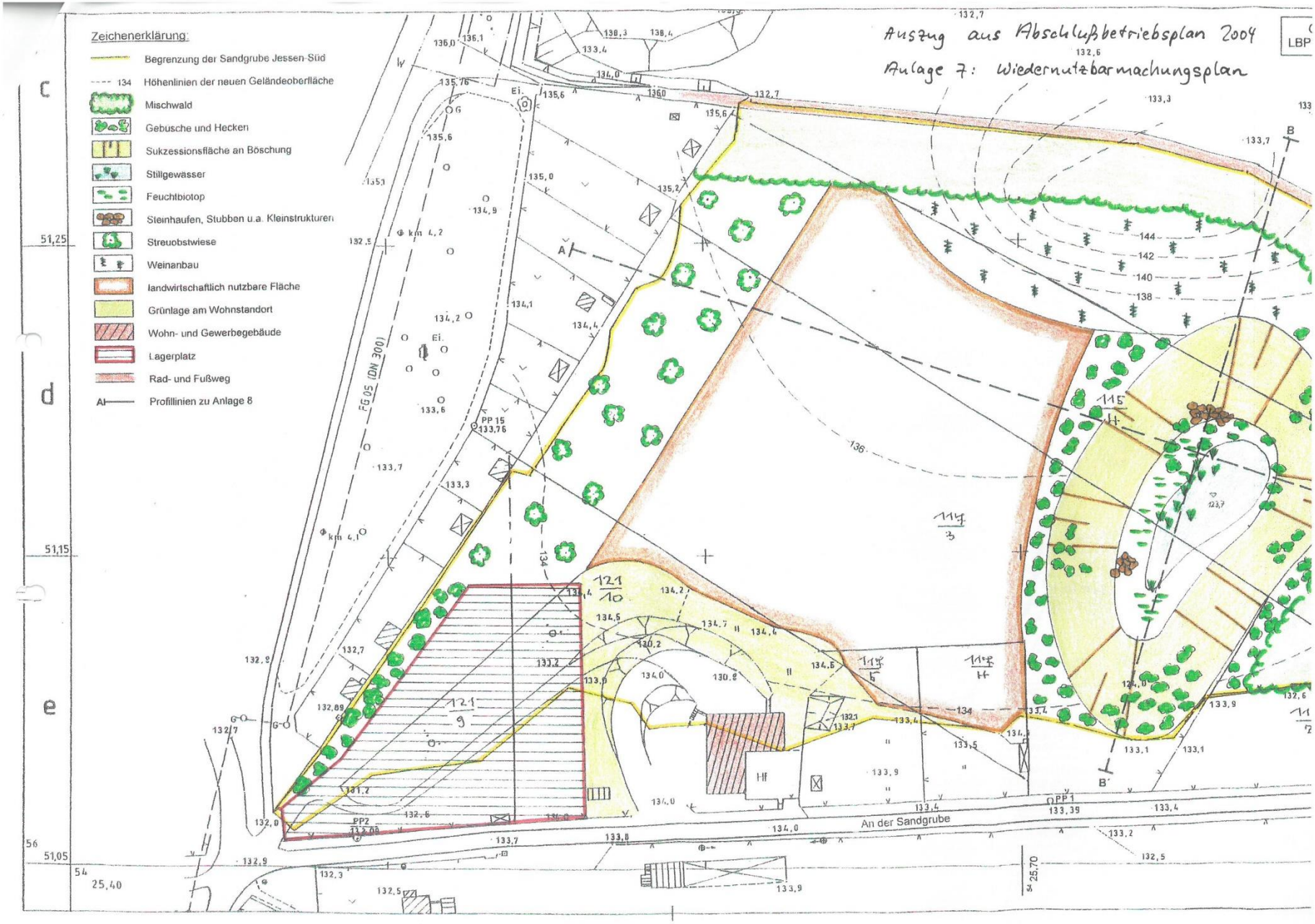
3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Kapitel 5 „Flächenbilanz“ ist die geplante Flächennutzung dargestellt. Auf der Gesamtfläche des Plangebietes von 69.170m² sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen in den ausgewiesenen Bauflächen (WA, MI, GE) maximal 27.231m² überbaubar. Dazu kommen 6.572m² Verkehrsflächen sowie die geplanten Müllstellplätze mit 135m². Die maximale Gesamtversiegelung im Plangebiet beträgt somit 27.231m² + 6.572m² + 135m² = 33.938m². Die Differenzfläche zur Gesamtgröße des Plangebietes, 69.170m² - 33.938m² = 35.232m² sind somit nicht überbaubare Freiflächen, die teilweise entsprechend der textlichen Festsetzungen mit einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen sind. Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird durch diese umfangreichen Pflanzbindungen gewährleistet.

Als methodisches Hilfsmittel für die quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dient die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ /6/.

Diese beurteilt für die Flächen des Plangebietes zunächst den Zustand vor und nach dem Eingriff. Dabei werden die vorhandenen und geplanten Biotop-/Nutzungstypen bewertet.

Die nördlich der Straße „An der Sandgrube“ gelegenen Plangebietsflächen befinden sich überwiegend im Bereich der Sandgrube Jessen-Süd. Für diese Flächen gelten die Festlegungen des Abschlussbetriebsplanes nach § 53 BBergG. Die Festlegungen des Abschlussbetriebsplanes (siehe nachfolgende Anlage 7 „Wiedernutzbarmachungsplan“ des Abschlussbetriebsplanes Sandgrube Jessen-Süd; Ingenieurbüro Galinsky & Partner, 2004) werden daher als rechtlicher Ist-Zustand betrachtet. Somit werden die Plangebietsflächen, die sich im Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes befinden, separat bilanziert. Dies wird in den nachfolgenden Tabellen berücksichtigt.


Auszug aus Abschlußbetriebsplan 2004
Anlage 7: Wiedernutzbarmachungsplan
Zeichenerklärung:
Begrenzung der Sandgrube Jessen-Süd
134 Höhenlinien der neuen Geländeoberfläche
Mischwald
Gebusche und Hecken
Sukzessionsfläche an Böschung
Stillgewässer
Feuchtbiotop
Steinhaufen, Stubben u.a. Kleinstrukturen
Streuobstwiese
Weinanbau
landwirtschaftlich nutzbare Fläche
Grünlage am Wohnstandort
Wohn- und Gewerbegebäude
Lagerplatz
Rad- und Fußweg
A Profillinien zu Anlage 8
FG 05 (DN 300)
PP 15
133,76
PP2
PP 1
133,39
An der Sandgrube
Hf
LBP

Tab. 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bereich des Abschlussbetriebsplanes Sandgrube Jessen-Süd, nördlich der Straße „An der Sandgrube“, Rechtlicher Ist-Zustand (vgl. Abbildung zuvor)

Biotop-/Nutzungstypen laut Wiedernutzbarmachungsplan	Fläche	Biotop-Wert**	Wertpunkte
Gebüsche und Hecken	1.419 m²	20	28.380
Sukzessionsflächen	1.199 m²	17	20.383
Grünflächen Wohnumfeld	3.412 m²	10	11.990
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	1.616 m²	5	8.080
Streuobstwiese	1.320 m²	25	33.000
Lagerplatz	3.115 m²	2	6.230
Gebäude	232 m²	0	0
Flächenanteil im Bereich der Sandgrube:	12.313 m²	-	108.063

* Biotop-Code nach der Systematik der Neufassung der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK 2005) im Jahr 2010

** Biotopwert Bestand nach Arbeitshilfe A1 der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, 2009)

Der rechnerische Biotopwert der Flächen im Bereich der Sandgrube **im Ist-Zustand (Rechtlicher Ist-Zustand laut Abschlussbetriebsplan)** beträgt gemäß der obigen Berechnung nach „Handlungsempfehlung…“ **108.063 Wertpunkte.**

Tab. 4: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bereich des Abschlussbetriebsplanes Sandgrube Jessen-Süd, nördlich der Straße „An der Sandgrube“, Plan-Zustand (gemäß B-Plan-Entwurf Nr. 84)

Biotop-/Nutzungstypen im Plan-Zustand	Fläche	Biotop-Wert*	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE)	3.815 m²	1	3.815
Mischgebiet (MI)	4.584 m²	5	22.920
Zu erhaltende Gehölzflächen	1.158 m²	23	26.634
Neue Pflanzflächen/Hecken (breit)	2.756 m²	20	55.120
Flächenanteil im Bereich der Sandgrube:	12.313 m²	-	108.489

*Biotopwert Bestand nach Arbeitshilfe A1 der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, 2009)

Der rechnerische Biotopwert der Flächen im Bereich der Sandgrube **im Plan-Zustand** beträgt gemäß der obigen Berechnung nach „Handlungsempfehlung…“ **108.489 Wertpunkte.**

Somit ergibt sich im Plangebietsteil der ehem. Sandgrube ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 108.489 – 108.063 = 426 Wertpunkten.

Die übrigen Plangebietsflächen werden auf der Grundlage der aktuellen Biotop- und Nutzungstypenkartierung wie folgt bilanziert.

Tab. 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Plangebietsflächen außerhalb des Bergbaugebietes, Ist-Zustand

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert**	Wertpunkte
Intensiv-/Ansaatgrünland	4.678 m²	41 300	10	46.780
Baumgruppe/Gebüsch (Laubmischbestand, dicht)	1.870 m²	61 400	23	43.010
Baumreihen, Nadelreinbestand	510 m²	62 100	23	11.730
Baumreihen, Laubreinbestand	1.125 m²	62 300	23	25.875
Hecken	526 m²	65 300	21	11.046
Erwerbsgartenbau (Beete einschl. Glashaus- und Foliezeltanlagen)	13.450 m²	82 110	5	67.250
Wohngebiet	10.140 m²	91200	7	70.980
Gebäudebestand	2.573 m²	92 200	2	5.146
Technische Infrastruktur	15 m²	93 400	1	15
Abstandsfläche, gestaltet	1.649 m²	94 700	10	16.490
Garten (Ziergarten/Rasenflächen)	1.048 m²	94 810	10	10.480
Straße, versiegelt	3.270 m²	95 130	0	0
Weg, wassergebunden befestigt	1.840 m²	95 140	2	3.680
Hoffläche / Lagerplatz versiegelt	3.528 m²	95 210	0	0
Hoffläche / Lagerplatz, wassergebunden befestigt	6.752 m²	95 230	3	20.256
Lagerfläche	2.710 m²	96 200	2	5.420
Aufschüttung / Umschlag von Baustoffen	1.273 m²	96 300	2	2.546
Gesamtfläche:	56.857 m²	-	-	340.704

* Biotop-Code nach der Systematik der Neufassung der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK 2005) im Jahr 2010

** Biotopwert Bestand nach Arbeitshilfe A1 der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, 2009)

Der rechnerische Biotopwert der Flächen des Plangebietes im **Ist-Zustand** (s. Karte 1) außerhalb der Bergbauflächen beträgt gemäß der obigen Berechnung nach „Handlungsempfehlung…“ **340.704 Wertpunkte.**

Dem Ausgangswert wird der in der nachfolgenden Tabelle 6 ermittelte Biotopwert der Flächen nach Realisierung der Planung gegenübergestellt.

Tab. 6: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Plangebietsflächen außerhalb des Bergbaugebietes, Plan-Zustand (gemäß B-Plan-Entwurf Nr. 84)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Wert*	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE)	1.919 m²	1	1.919
Mischgebiet (MI)	7.643 m²	5	38.215
Allgemeines Wohngebiet (WA)	38.269 m²	7	267.883
Verkehrsflächen vollversiegelt	6.572 m²	0	0
Ver- u. Entsorgungsflächen (Müllplätze)	135 m²	1	135
Zu erhaltende Gehölzflächen	50 m²	23	1.150
Neue Pflanzflächen/Hecken (schmal, daher Abwertung auf 15))	1.989 m²	15	29.835
Öffentliche Grünfläche: Spielplatz	280 m²	5	1.400
Gesamtfläche:	56.857 m²	-	340.537

*Biotopwert Bestand nach Arbeitshilfe A1 der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, 2009)

Der rechnerische Biotopwert der Flächen des Plangebietes außerhalb der Bergbauflächen beträgt **im Plan-Zustand** gemäß der obigen Berechnung nach „Handlungsempfehlung…“ **340.537 Wertpunkte**. Daraus resultiert bezüglich der Flächenbilanz für die außerhalb des Bergbaus gelegenen Flächen ein **Kompensationsdefizit** von 340.704 Wertpunkten (Ist-Zustand) – 340.537 Wertpunkten (Plan-Zustand) = **167 Wertpunkten.**

Zusammenfassung der Bilanzierung:

Plangebietsflächen ehem. Sandgrube (Tab. 3+4), Kompensationsüberschuss	+ 426 Wertpunkte
Plangebietsflächen außerhalb Sandgrube (Tab. 5+6), Kompensationsdefizit	- 167 Wertpunkte
Saldo:	**+ 259 Wertpunkte**

Somit können die Eingriffe in Natur und Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden uns es sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4 Planungskonzept, textliche Festsetzungen und Begründung

4.1 Planungskonzept / Begründung

Eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes soll langfristig in mehreren Entwicklungsabschnitten vorgenommen werden, um die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe angemessen zu berücksichtigen, um die notwendige Trennung der Nutzungsarten herzustellen und um schrittweise weitere Eigenheimstandorte zu ermöglichen.

Die Flächen unterliegen derzeit einer gemischten Nutzung, wobei die bisher vom Gärtnereibetrieb genutzten Flächen dominieren. Weiterhin gibt es Betriebs- bzw. Lagerflächen der TRB Tief- und Rohrleitungsbau GmbH, der Autowerkstatt, der Fa. Gruner GaLabau GbR (Lagerfläche) sowie einzelne Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern. Das Gebiet wird verkehrlich momentan von der östlich angrenzenden Radeberger Straße und von der Straße „An der Sandgrube“ aus verkehrlich erschlossen. Die Zufahrten auf die Grundstücke sind aus verkehrlicher und erschließungstechnischer Sicht zum Teil verbesserungswürdig. Medien liegen in den genannten angrenzenden Straßenzügen an, sodass eine geordnete Erschließung des Gebietes gesichert werden kann. Insgesamt kann man derzeit von einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung im baurechtlichen Außenbereich ausgehen, da die verschiedenen Flächennutzungen unkoordiniert nebeneinander angeordnet sind und erhebliche gestalterische Defizite vorliegen, z.B. durch eine mangelhafte Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Deshalb bedarf es einer Entflechtung und Neuzuweisung der unterschiedlichen Nutzungsformen.

Das weitgehend ebene Gebiet am nördlichen Stadtrand von Pirna hat ein erhebliches Potential als wertvoller Wohnstandort und zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe und ist durch die nahe gelegene neue S 177 sehr gut verkehrlich erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Der Gartenbaubetrieb ist inzwischen eingestellt worden und das Gelände kann anderweitig überplant werden (Mischgebiet, Wohngebiet). Jetzt unzureichend zugeschnittene und erschlossene Betriebs- und Lagerflächen der TRB GmbH können auf Flächen nördlich der Straße „An der Sandgrube“ verlagert werden (Gewerbegebiet) und ergänzen die dort schon bestehenden gewerblich genutzten Flächen (Autowerkstatt). Somit kann zukünftig eine Konzentrierung bzw. Separierung der gewerblich genutzten Flächen erfolgen, die zudem durch geeignete grünordnerische bzw. gestalterische Maßnahmen gegen die umliegenden wohnbaulich genutzten Standorte und zur Landschaft hin abgeschirmt werden können.

Dadurch entstehen im zentralen und östlichen Teil des Neuordnungsgebietes freie Flächen, die überwiegend für die Wohnnutzung, eine angemessene verkehrliche Erschließung und für eine bessere Durchgrünung, Gestaltung und Zugänglichkeit des Gebietes zur Verfügung gestellt werden können. Die an der Straße Altjessen im Vorentwurf noch eingetragene zusätzliche Zufahrt ins Plangebiet wird

nicht mehr weiter verfolgt, da der Kreuzungsbereich an der Straße Altjessen zu beengt ist und auch die Zufahrtsbreite ins Plangebiet nicht den Anforderungen an einen geregelten Ausbau genügt.

Die Flächen im östlichen und südlichen Teil des Neuordnungsgebietes sollen einen Wohngebietscharakter erhalten, wobei „Allgemeines Wohngebiet“ nach BauNVO festgelegt wird. Hier können die nicht mehr benötigten Flächen der Gärtnerei einbezogen werden. Weiterhin können die noch nicht bebauten, aber erschlossenen Flächen am „Querweg“ zur Wohnbebauung ausgewiesen werden. Teile der Flächen auf den Flurstücken 116/7, 116/8 und 124/36 werden ebenfalls zur Errichtung neuer Eigenheime ausgewiesen. So können insgesamt bis zu 43 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geschaffen werden. Auf den im Plan dargestellten Parzellen Nr. 2, 7, 13 und 17 sind bereits Wohnhäuser vorhanden. Die Dimensionierung und Bauweise der Wohngrundstücke bzw. Einfamilien- und Doppelhäuser wird sich an die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung anlehnen, sodass der ortsübliche Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Der einzurichtende öffentliche Spielplatz dient der Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung des Gebietes insbesondere für junge Familien.

Die übrigen als „Mischgebiet“ festgesetzten Flächen stehen für eine gemischte Flächennutzung zur Verfügung und haben wegen ihrer Lage direkt an der Straße „An der Sandgrube“ eine gute Verkehrsanbindung. Durch das Mischgebiet MI 3 werden dahinter liegende Wohnbauparzellen vom nördlich der Straße ausgewiesenen Gewerbegebiet abgeschirmt.

Die Flächen der zu verlagernden TRB GmbH werden peripher an der Sandgrube angeordnet und als „Gewerbegebiet“ (GE 1) ausgewiesen.

So werden die unterschiedlichen Nutzungsformen entflochten und gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert. Wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sollen nicht zugelassen werden.

Die Gewerbe- und Mischgebietsflächen werden durch Heckenpflanzungen eingegrünt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes sind durch die Entwicklungsabsichten nicht zu erwarten. Das Gebiet ist bereits weitgehend überprägt. Vielmehr kann das Ortsbild von Jessen aufgrund der geplanten Neuordnung und Durchgrünung des Gebietes verbessert werden.

Die technische Erschließung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die in den angrenzenden öffentlichen Straßen liegenden Medien gewährleistet. (s. auch Kap. 4.5)

Die Planstraßen A – C gewährleisten die verkehrliche Erschließung von der öffentlichen Straße „An der Sandgrube“ aus. Die sicherheitstechnischen Anforderungen des Abfallzweckverbandes an die Dimensionierung der Planstraßen und die anzuordnenden Müllbehälter-Stellplätze werden eingehalten.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 4) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der nicht störenden Handwerksbetriebe **nicht** zulässig.

(2) In den Mischgebieten (MI 1 bis MI 4) sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten **nicht** zulässig.

(3) Im Gewerbegebiet GE 1 sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke **nicht** zulässig.

(2) Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Tankstellen **nicht** zulässig.

(2) In den Mischgebieten (MI 1 bis MI 4) sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten **nicht** zulässig.

(3) Im Gewerbegebiet GE 1 sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke **nicht** zulässig.

(3) Steuerung des Einzelhandels in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird die allgemeine Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche im Einzelfall auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und 2 gelten nicht für Kioske und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.

(4) Steuerung des Einzelhandels in den Misch- und Gewerbegebieten (§ 6 Abs. 2 und 3 sowie § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

(1) In den Misch- und Gewerbeeinheiten wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten können in den festgesetzten Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(4) Die Bestimmungen des Abs. 1, 2 und 3 gelten nicht für Kioske und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.

(5) In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

(5) Emissionskontingente

(1) Zur Wahrung Nachbarschaft schützender Rechte dürfen auf den einzelnen Baufeldern nachfolgende Emissionskontingente nicht überschritten werden:

Gewerbefläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
	Tag	Nacht
Fläche GE 1	53	38
Fläche MI 1	51	36
Fläche MI 2	54	39
Fläche MI 3	48	33
Fläche MI 4	48	33

(2) Die berechneten Werte wurden auf ganzzahlige dB-Werte abgerundet. L_{EK}: Wert des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung, der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wurde

(3) Die Prüfung der Einhaltung der Kontingente erfolgte nach DIN 45691.

(4) Gewerbliche Ansiedlungen haben einen Nachweis zu erbringen, dass sie die Emissionskontingente einhalten.

(5) Bis zur Außerbetriebnahme des Funkmastes spätestens im Jahr 2027 gilt: Im Radius von 15,79m um den Funkmast dürfen keine Anlagen errichtet werden, die zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Begründung zu 4.2.1:

Durch den Ausschluss bestimmter, nicht verträglicher Nutzungen können Beeinträchtigungen bzw. Nutzungskonflikte im Plangebiet vermieden werden.

Die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und diesbezügliche Vorgaben entsprechenden dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirna für Jessen.

Die festgelegten Emissionskontingente resultieren aus dem Schallschutzgutachten (s. Anlage 4) und gewährleisten den Schutz angrenzender sensibler Nutzungen (Wohngebiet).

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (festgesetzte Firsthöhe bzw. Traufhöhe) ist die mittlere Höhe der Gradiente der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße.

(2) Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Zufahrten auf den Wohngrundstücken 25-29 gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um bis zu 50% überschritten werden. Auf anderen Grundstücken darf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

Begründung zu 4.2.2:

Da es sich bei den Wohngrundstücken Nr. 25-29 um vergleichsweise kleinflächige Grundstücke handelt, auf denen die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 unter Umständen nicht ausreicht, um essentielle Wohnbaubedürfnisse, Zufahrten und Nebengebäude realisieren zu können, wird auf diesen Grundstücken ausnahmsweise eine 50%ige Überschreitung der Grundflächenzahl für Zufahrten und Nebengebäude zugelassen.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) ist die Überschreitung einer nicht straßenzugewandten Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen um maximal 3,00m zulässig.

Begründung:

Terrassen haben eine wichtige Erholungsfunktion und sollten gerade auf beengteren Baugrundstücken zugelassen werden, auch wenn sie geringfügig über die Baugrenze hinausragen.

4.2.4 Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

(1) Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Straße „An der Sandgrube“ bleibt eine öffentliche Verkehrsfläche, deren Entwässerung über die vorhandenen Straßenmulden erfolgt. Die festgesetzten Planstraßen sind private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden, und deren Entwässerung über am Straßenrand anzuordnende Rigolen herzustellen ist.

(2) Pkw-Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Pro Baugrundstück sind in den Allgemeinen Wohngebieten 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

(3) Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) SächsBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Gesamtgrundfläche von maximal 25m² zulässig.

(4) Freihaltung von Sichtdreiecken an Kreuzungen

Einmündungen von Planstraßen in öffentliche Verkehrsflächen (Straße „An der Sandgrube“) sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit von angrenzenden Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke freizuhalten.

(5) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Voraussetzung für die Nutzung der privaten Verkehrsflächen ist eine rechtliche Sicherung gemäß § 2 Abs. 12 SächsBO, d.h. das zu sichernde Recht wird als Grunddienstbarkeit und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde ins Grundbuch eingetragen. Die öffentliche Zugänglichkeit der Planstraßen insbesondere für Rettungsdienste, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird damit gewährleistet.

(6) Öffentlicher Gehweg an der Straße „An der Sandgrube“

Zwischen der Planstraße C und der Planstraße B ist südseitig der Straße „An der Sandgrube“ im Bereich der öffentlichen Straßenparzelle ein 1,80m breiter Gehweg anzuordnen.

(7) Geh- und Radweg zur Straße „Altjessen“

Die Verlängerung der Planstraße A1 zur Straße Altjessen ist als 2,00m breiter, befestigter Geh- und Radweg mit daran angrenzenden, für Rettungsfahrzeuge überfahrbaren Grünstreifen herzustellen. Es sind geeignete bauliche Vorkehrungen dafür zu treffen, dass der Weg nicht für den allgemeinen Kfz-Verkehr genutzt werden kann.

Begründung:

Die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht für die Planstraßen obliegt der Eigentümergemeinschaft des Wohngebietes, die sich bezüglich der laufenden Unterhaltung der Straßen und Wege einer kompetenten Grundstücksverwaltungsgesellschaft bedient. Über den Städtebaulichen Vertrag werden diese Herstellungs- und Unterhaltungspflichten verbindlich und im Einzelnen geregelt, sodass sowohl in der Herstellung als auch bei der Unterhaltung übliche Qualitätsstandards nach dem Stand der Technik eingehalten werden.

Zum Zwecke einer dauerhaft (bauordnungsrechtlich) gesicherten Erschließung im Sinne von § 2 Abs. 12 SächsBO werden neben den Grunddienstbarkeiten inhaltsgleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zulasten der Wegeparzellen bestellt und zwar zugunsten der Stadt Pirna als Trägerin des Bauaufsichtsamtes. Die Dienstbarkeiten dienen darüber hinaus der dauerhaft gesicherten Begeh- und Befahrbarkeit der Wegeparzellen und deren Nutzung als Aufstellfläche, insbesondere für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr und Krankenwagen).

Damit Bewohner des neuen Wohngebietes sicher zur Bushaltestelle gelangen können, wird auf der Südseite der Straße „An der Sandgrube“ ein 1,80m breiter Gehweg angeordnet, der von der Planstraße B bis zur Planstraße C führt, die sich gegenüber der Bushaltestelle befindet.

Zur Straße Altjessen wird ein 2,00m breiter Geh- und Radweg gebaut, der mit angrenzenden überfahrbaren Grünstreifen so breit ist, dass Rettungsfahrzeuge bzw. die Feuerwehr passieren können, nicht aber der normale Kfz-Verkehr. An der Straße Altjessen kann dazu am angrenzenden Weg ein entnehmbarer Poller aufgestellt werden.

4.2.5 Grünordnung, Eingriffsausgleich und Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

(1) Begrünung von Freiflächen auf den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen nach DIN 18917 zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

(2) Bepflanzung von Freiflächen auf den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist pro 100m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche

mindestens 1 Laubbaum, 3x verpflanzt, mit mindestens 14-16cm Stammumfang, oder 1 hochstämmiger Obstbaum, 3x verpflanzt, mit mindestens 10-12cm Stammumfang, zu pflanzen. Zusätzlich sind pro 100m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher, 60-100cm, zu pflanzen. Dabei sind wahlweise Arten der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Baumarten (Auswahl)

Feldahorn	-	Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	-	Aesculus carnea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Walnuss	-	Juglans regia
Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)	-	Malus domestica
Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus avium
Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus cerasus
Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus domestica
Steinweichsel	-	Prunus mahaleb
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Pflanzliste 2: Straucharten (Auswahl)

Gewöhnliche Berberitze	-	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Besen-Ginster	-	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Faulbaum	-	Frangula alnus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa

Die zusätzliche Anpflanzung von Koniferen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig.

(3) Anlage eines öffentlichen Spielplatzes (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist außerhalb des Fallschutzes für Spielgeräte mit Spiel- und Sportrasen nach DIN 18917 zu begrünen. Darüber hinaus ist eine Bepflanzung mit nicht giftigen Bäumen und Sträuchern zulässig, ebenso wie eine Einfriedung der Anlage.

(4) Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Verlustes sind Gehölze durch Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

(5) Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt eine flächendeckende Bepflanzung mit einheimischen Baum- und Straucharten der der Pflanzlisten 1 und 2. Die 3,00m bis 8,00m breiten Hecken sind zu 20% mit Baumarten und zu 80% mit Straucharten zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro 1,5m². Die Hecken sind jeweils von den privaten Grundstückseigentümern zu pflegen.

(6) Anpflanzung von Einzelbäumen entlang Planstraße A (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Planstraße A1 sind auf privater Grünfläche gemäß Planzeichnung insgesamt **7** ~~6~~ Mehlbeeren (Sorbus aria), Hochstämme, 3x verpflanzt, mit 18-20cm Stammdurchmesser, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit einem Zwei- oder Dreibock zu sichern. Die unversiegelten Baumscheiben sind mit einem Bewässerungsset zu versehen. Der 3,00m breite Streifen Straßenbegleitgrün ist mit Bodendeckern der Pflanzliste 3 zu begrünen. Es sind mehrere Arten aus der Pflanzliste 3 auszuwählen, mindestens jedoch die Arten Thymian, Frauenmantel und Storchschnabel.

Pflanzliste 3: Bodendecker (Auswahl)

Frauenmantel	-	Alchemilla mollis `Thriller`
Schlangenknöterich	-	Bistorta affinis `Superbum`
Teppichmispel	-	Cotoneaster dammeri ´Radicans`
Zier-Erdbeere	-	Fragaria chiloense
Storchschnabel	-	Geranium sanguineum `Max Frei`
Teppich-Johanniskraut	-	Hypericum calycinum
Kriechender Wacholder	-	Juniperus communis `Repanda`
Fingerstrauch	-	Potentilla fruticosa `Goldteppich`
Thymian	-	Thymus serpyllum ´Atropurpurea´

Die Pflanzung von Einzelbäumen und Bodendeckern sind zeitgleich mit dem Bau der Planstraße A1 abzuschließen.

Die durch den Bau des Gehweges auf der Südseite der Straße „An der Sandgrube“ entfallenden 4 Bestandsbäume sind durch 4 gleichwertige Ersatzpflanzungen auf der Nordseite der Straße in den vorhandenen Lücken des Straßenbegleitgrüns zu ersetzen.

(7) Weitere Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die überfahrbaren Grünstreifen an der Wegeverbindung zur Straße Altjessen (Flurstücke 122/9 und 122/16) sind mit Schotterrasen zu begrünen.

(8) Zuständigkeit für Begrünungen und Bepflanzungen

Alle Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen, außer Festsetzung (3) „Anlage eines öffentlichen Spielplatzes“, sind auf den privaten Grundstücken durch die jeweiligen Flächeneigentümer zu veranlassen. Diese sind auch für die nachhaltige Pflege ihrer privaten Grünflächen zuständig. Der Spielplatz wird dagegen als öffentliche Grünfläche festgesetzt und in das Eigentum und die Unterhaltungspflicht der Stadt Pirna überführt.

(9) Zeitpunkt der Durchführung grünordnerischer Maßnahmen

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist an die Erschließung des Plangebietes gebunden. Die Grün- und Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind jeweils spätestens 1 Jahr nach der amtlichen Abnahme der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen. Die öffentlichen Grünflächen (Festsetzung (3)) sind spätestens 1 Jahr nach der amtlichen Abnahme der Planstraße A1 herzustellen.

(10) Flächenbefestigungen auf Wohngrundstücken

Die Befestigung der Zufahrten, Garagenvorplätze sowie der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen der Wohngebiete ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

(11) Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Baugebieten WA1 bis WA4 sowie MI1 und MI3 über nach dem Regelwerk DWA 138 ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Versickerungsschächte auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Entwässerung der Baugebiete GI1, MI2 und MI4 erfolgt wegen der dortigen Altlasten über Rigolen, die an der Straße „An der Sandgrube“ angeordnet werden. Das von den Planstraßen südlich der Straße „An der Sandgrube“ ablaufende Niederschlagswasser wird in Rigolen auf dafür festgesetzten Versickerungsflächen (V1 bis V4) versickert. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist zu gewährleisten.

(12) Festsetzung von temporären Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die vorübergehende Nutzung als Lagerplatz eines Gartenbaubetriebes innerhalb von maximal 15 Jahren nach der Genehmigung des Bebauungsplanes weiterhin zulässig.

(13) Bodenschutz

In den Baugebieten GE1, MI2 und MI4 sind alle Boden- und Tiefbauarbeiten im Rahmen des Vorhabens von einem Sachverständigen bzw. einer vergleichbaren Untersuchungsstelle, die über die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit entsprechend § 18 Bundesbodenschutzgesetz verfügt, fachtechnisch zu begleiten und in geeigneter Weise zu dokumentieren. Die Dokumentation soll spätestens sechs Wochen nach Abschluss der Erd- und Tiefbauarbeiten der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorgelegt werden. Sie hat folgende Mindestangaben zu beinhalten:

- organoleptische Ansprachen bzw. Untersuchungsergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Probenahme- und Analysenprotokolle)
- Bewertung entsprechend BBodSchG / BBodSchV mit abschließender Gefährdungsbewertung für die relevanten Wirkungspfade
- Angaben zu den bei der Baumaßnahme bewegten Bodenmengen, vorhandene Vermessungsunterlagen
- Lagepläne etc., Entsorgungs- bzw. Verwertungswege (ausgehend von den im Entsorgungskonzept enthaltenen Angaben)
- Nachweise (Menge und Qualität) des verwendeten Verfüllmaterials.

Begründung:

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, dem naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich sowie der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Dafür werden heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet. Bis auf den öffentlichen Spielplatz handelt es sich um private Pflanz- und Begrünungsvorschriften, die von den jeweiligen Eigentümern umzusetzen sind.

Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren dürfen Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen umfangreiche Festsetzungen derart, dass nördlich der Straße „An der Sandgrube“ die Grundstücksentwässerung der Gebiete GE1, MI2 und MI4 über eine nahe der Straße angeordnete Rigolenversickerung vorgesehen ist. Durch die Anordnung der Rigolen außerhalb der ausgewiesenen Altlastenfläche werden stoffliche Belastungen des Grundwassers vermieden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers kann für die Baugebiete südlich der Straße „An der Sandgrube“ auf den privaten Grundstücken erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in den Versickerungsgutachten nachgewiesen (s. Anlagen 7, 8 und 10).
Die Straßenentwässerung erfolgt an der Straße „An der Sandgrube“ wie bisher über die bestehenden Sickermulden, die sich im Straßenbegleitgrün befinden. Die Entwässerung der Planstraßen ist wiederum über eine Rigolenversickerung an verschiedenen Standorten vorgesehen (vgl. Anlage 10).
Der Lagerplatz des ortsansässigen Gartenbaubetriebs soll für die voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren weiterhin Bestandsschutz haben und danach als Wohnbaufläche entwickelt werden, die sich in das dann wohnbauliche Umfeld günstig einfügt.
Die den Bebauungsplan betreffenden FIurstücke 121/10, 121/12 und 117/3, Gemarkung Hinterjessen, sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als altlastverdächtige Fläche unter der Nummer 87129409 und mit der Bezeichnung „Altablagerung AA in Sandgrube ‚Gottlieb" erfasst. Für die gesamte mit Planzeichen gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche nördlich der Straße „An der Sandgrube" wurden umfangreiche Auffüllbereiche festgestellt. Da hier ein Antreffen von Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden kann, erfolgen die oben angeführten Festsetzungen zum Bodenschutz.

4.2.6 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

(1) Während der Reproduktionszeit der Fledermäuse von Anfang Mai bis Mitte September sind Baumaßnahmen außerhalb der Gebäude zwischen dem Eintreten der Dämmerung bis zum Sonnenaufgang zu unterlassen.

(2) Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. Auch der Abriss von Gebäuden sollte in diesem Zeitraum durchgeführt werden. In dieser Phase sind die Brutzeit der Vögel sowie die Wochenstubenzeit der Fledermäuse abgeschlossen.

(3) Die Rodung von Gehölzen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Weiterhin sind Gehölzstrukturen im Umgriff des Baufeldes während der gesamten Bauzeit ggf. durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (Schutzzäune, Einzelbaumschutz mit Wurzelschutz) zu schützen.

(4) Für den Verlust von Vogelnistplätzen sind mindestens 10 künstliche Nisthilfen nach Abschluss der Baumaßnahme an geeigneten Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden in den Baufeldern GE1, MI1, MI2 und MI3 sowie im Baufeld WA2 auf den Baugrundstücken 7 und 17 anzubringen: 5 Halbhöhlenbrüternistkästen und 5 Großraumnisthöhlen. Bei der Anbringung der Kästen ist auf eine Mindesthöhe von mindestens 3 Metern, eine freie Anflugmöglichkeit und eine Ausrichtung in westlicher, östlicher oder südlicher Richtung zu achten. In der Nähe

sind Gehölze als Leitstruktur zu sichern. Die künstlichen Nisthilfen für Vögel sind spätestens drei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes anzubringen.

(5) Weiterhin sind in den Baufeldern GE1, MI1, MI2 und MI3 sowie im Baufeld WA2 auf den Baugrundstücken 7 und 17 insgesamt 8 Ersatzquartiere für Fledermäuse an Gebäuden anzubringen, und zwar 4 Sommerquartiere und 4 Ganzjahresquartiere. Die Fledermauskästen sind spätestens drei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes anzubringen.

(6) Als Ersatzstrukturen für betroffene Zauneidechsenhabitate in den Baugebieten GE1 und MI2 sind bereits vor Freimachung der beanspruchten Bauflächen drei spezielle Habitatstrukturen für Reptilien am nördlichen Rand des Plangebietes an gut besonnten Standorten anzulegen. In diese Rückzugsstrukturen sind Lockersubstrate als Kies- und Sandanschüttungen jeweils auf der Südseite von Wallabschnitten aus Grobsteinen bzw. Totholz (L:B:H 2m x 3m x 1m) so herzurichten, dass die Reptilien dort für ihren gesamten Lebenszyklus geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Die Ersatzquartiere für Zauneidechsen sind dauerhaft zu erhalten.

(7) Durch die Verwendung geeigneter Beleuchtungsmittel im Außenbereich können erhebliche Störungen der Fauna vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude und Wege auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogendampflampen. Die Verwendung von LED-Leuchten ist ebenfalls möglich, wenn ebenfalls eine relativ „warme“ Lichtfarbe („warmweiß“ mit unter 3.300 K) zum Einsatz kommt. Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Umgebung zu vermeiden, sollte die Abstrahlhöhe der Lampen möglichst niedrig gehalten werden und ein horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtkegel generell vermieden werden.

(8) Höhlenbäume, die nach § 21 Sächsischem Naturschutzgesetz besonders geschützt sind, sind zum Schutz höhlenbewohnender Vogel-, Fledermaus- und Käferarten während der Baumaßnahme zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

(9) Rechtzeitig vor dem Abriss von Gebäuden ist eine Artenschutzuntersuchung von einem Sachverständigen durchzuführen. Diese ist der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Abriss vorzulegen. Die anderen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch eine Ökologische Baubetreuung (ÖBB) zu überwachen. Die Ökologische Baubetreuung wird zwischen der Stadt Pirna und dem Investor vertraglich geregelt. Der Vertrag ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(1) Dächer und Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Gaupen sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Die Breite aller Dachgaupen auf einer Dachflächenseite darf höchstens 50% der jeweils zugehörigen Dachflächenseite betragen. Die Gesamtbreite einer Gaupe darf 3m nicht überschreiten. Die Deckung geneigter Dächer der Hauptgebäude ist mit nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen in naturrotem bis rotbraunem Farbton oder in anthrazit vorzunehmen. Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die maximale Größe von Dachflächenfenstern darf 10% der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

(2) Fassadengestaltung

Die Außenwände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder in Holz auszuführen. Metallisch glänzende, grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche sind nicht zulässig. Unzulässig sind Fassaden in Blockbohlenbauweise. Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

(3) Keller

Im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (SALKA 87129409) im nordwestlichen Plangebiet (Bauflächen GE1, MI2 und MI4) sind wegen des Restrisikos von Deponiegasen nur Gebäude ohne Unterkellerung zulässig.

(4) Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind an straßenseitigen Gebäudefassaden nicht zulässig. Sie sind je nach Anbringungsort farblich dem Hauptgebäude bzw. dem Dach anzupassen.

(5) Einfriedungen

Entlang angrenzender Straßen sind Grundstückseinfriedungen nur als Maschendrahtzäune, Metallzäune mit senkrechten Stäben, Holzstaketenzäune (schmale senkrechte Lattung) oder als geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Ein Anstrich der Zäune in grellen Farben ist nicht zulässig. Zu angrenzenden Straßen haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5m einzuhalten.

(6) Müll- und Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter sowie Abfallsammelbehälter sind mit einem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Begründung:

Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Satellitenanlagen, Einfriedungen und Müllbehältern orientieren sich an ortsüblichen Vorgaben. Aufgrund der Ergebnisse des Altlastengutachtens dürfen in den Baugebieten GE1, MI2 und MI4 aus Sicherheitsgründen keine Keller errichtet werden.

4.4 Hinweise

(1) Baumschutzsatzung der Stadt Pirna

Bei allen Gehölzbeseitigungen sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Pirna vom 21.06.2016 zu beachten. Nach der Satzung geschützte Bäume sind Laubbäume mit einem Stammumfang von über 100cm. Nicht unter den Schutz der Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanien, Obstbaumreihen, Obstbaumalleen und Streuobstwiesen. Nicht geschützt sind ebenso Pappeln, Birken, Baumweiden, Nadelbäume und abgestorbene Bäume. Im Falle der Beseitigung geschützter Bäume gelten die Ersatzpflanzungspflichten nach § 8 Abs. 9 der Baumschutzsatzung.

(2) Archäologische Belange

Sollte es bei Tiefbauarbeiten Bodenfunde geben, sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und es ist sofort die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

(3) Bodenschutz

Die Wiederverwendung der im Rahmen der Bauvorhaben auszubauenden Bodenmaterialien ist auf der Grundlage der Technischen Regeln der LAGA sicherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Verdichtung oder Verunreinigung sind abzuwehren.

Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bodenaushub ist zu trennen und soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung getrennt zwischen zu lagern. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2,00m nicht zu überschreiten und ein Befahren zu vermeiden.

(4) Baugrund und Altlasten

Im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (SALKA 87129409) im nordwestlichen Plangebiet (Bauflächen GE1, MI2 und MI4) sind wegen des Restrisikos von Deponiegasen nur Gebäude ohne Unterkellerung zulässig.

In den Baugebieten GE1 und MI2 anfallender Aushub ist aufgrund seiner Schadstoffbelastung generell auf eine Deponie zu beseitigen und es ist ein Entsorgungsnachweis vorzulegen. Aushub aus MI2 zählt aufgrund der hohen Zinkkonzentration im Feststoff als gefährlicher Abfall und ist anzeigepflichtig gegenüber der zuständigen Behörde.

Generell wurde im Bereich der Altlastenverdachtsfläche (GE1, MI2, MI4) ein inhomogener und locker gelagerter Baugrund festgestellt. Der Baugrund ist daher generell als wenig tragfähig und stark setzungsempfindlich zu bewerten. Das Gelände ist ohne technische Zusatzmaßnahmen nicht bebaubar. Es ist mit Tiefgründungen zu rechnen.

(5) Georisiken und natürliche Radioaktivität

Nach Informationen des Geodatenarchivs des Freistaates Sachsen befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit potentieller Verkarstung. Es wird daher empfohlen, mögliche Gefährdungen durch einen Sachverständigen klären zulassen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation auf dem Grundstück und den etwaigen Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem Sachverständigen klären zu lassen.

(6) Bohranzeigepflicht

Es wird auf die gesetzliche Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen, die z.B. im Zuge der Durchführung von Baugrundgutachten und hydrogeologischen Untersuchungen zu beachten ist.

(7) Ökologische Baubetreuung

Die von der Stadt Pirna oder vom Investor zu beauftragende Ökologische Baubetreuung überwacht insbesondere die festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die Anbringung der Vogelnistkästen und Fledermauskästen sowie die Umsetzung der Maßnahme zur Anlage der Habitatstrukturen für die Zauneidechse und meldet den Abschluss der Maßnahmen jeweils an die Stadt Pirna, die die Meldung an die Untere Naturschutzbehörde weiterleitet. Wenn Baugrundstücke, auf denen Nisthilfen oder Fledermauskästen oder Habitatstrukturen festgesetzt sind, verkauft werden, so ist im Kaufvertrag die Verpflichtung zur Errichtung und zum dauerhaften Erhalt der Nisthilfen und Fledermauskästen und Habitatstrukturen aufzunehmen. Der Stadt Pirna ist zeitnah mitzuteilen, wer diese Verpflichtung für ein konkretes Baufeld trägt und es ist ein Ansprechpartner zu benennen.

4.5 Angaben zur Erschließung des Plangebietes

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „An der Sandgrube“ an das umliegende Straßenverkehrsnetz gut angebunden. Eine Durchfahrt auf die Straße „Altjessen“ wurde nicht geplant, da Schleichverkehre vermieden werden sollen und der Knotenpunkt bei „Altjessen“ ungünstige Dimensionen für eine geregelte Anbindung aufweist.

Zu den einzelnen Festsetzungen zu Verkehrsflächen im Plangebiet wird auf die zuvor im Kap. 4.2.4 getroffenen Aussagen verwiesen.

Der Übergang von der Straße „An der Sandgrube“ ins Wohngebiet wird als Zufahrt ausgebildet, d.h. Rundbord mit Anschlag sowie eine Kastenrinne zur Entwässerung des Oberflächenwassers vor der öffentlichen Straße. Der längs zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufende Gehweg soll an der Zufahrt des verkehrsberuhigten Bereichs nicht unterbrochen werden.

Die Planstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die das Wohngebiet erschließende Planstraße A ist durchgängig befahrbar und hat zwei Ein-/Ausfahrten auf die Straße „An der Sandgrube“. Daher sind hier keine Wendestellen erforderlich. Die Regelausbaubreite der Planstraße A beträgt 5,50m und ermöglicht somit den Begegnungsfall Pkw/Lkw.

Die Planstraßen sollen mit den entsprechenden Verkehrszeichen für den „Verkehrsberuhigten Bereich“ versehen werden (325.1, 325.2). Die so gekennzeichneten Straßen müssen durch eine entsprechende Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und dass der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel geschieht dies durch einen niveaugleichen Ausbau über die gesamte Straßenbreite (Mischverkehrsfläche). Zudem soll durch eine geeignete bauliche Verkehrsraumgestaltung die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit im Plangebiet unterstützt werden.

Die geplanten Straßen werden gemäß ihrer Nutzung der Belastungsklasse Bk 0,3 zugeordnet (Wohnstraße, Wohnweg). Dementsprechend soll der Aufbau der Verkehrsflächen gemäß RStO wie folgt gewählt werden: 4cm Asphaltdeckschicht, 10cm Asphalttragschicht, 41cm Frostschutzschicht 0/45. Das von den Planstraßen ablaufende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder andere private Grundstücke außerhalb des Plangebietes abgeleitet werden, sondern ist vollständig in die dafür vorgesehenen Rigolenversickerungsflächen V1 bis V4 einzuleiten.

Aufgrund der Kürze der in der Regel 3,55m breiten Stichstraßen (Planstraßen A1.1, A1.2, A1.3 und A2.1) werden keine Wendestellen am Ende dieser Stichstraßen angeordnet, zumal die Müllfahrzeuge nicht in die Stichstraßen einfahren müssen, weil die Abstellflächen für die Müllbehälter jeweils am Beginn dieser Stichstraßen angeordnet werden.

Die Stellplätze für die Anwohner werden auf den Grundstücken vorgesehen. Es sind pro Wohngrundstück mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Der Besucherverkehr wird für die kleineren Wohngrundstücke Nr. 27 bis 29 außerhalb dieser Wohngrundstücke angeordnet. Hier werden 4 Pkw-Stellplätze zusätzlich ausgewiesen (Flurstück 120/20). Im Bereich der Planstraße A sind zwischen den dort geplanten straßenbegleitenden Baumpflanzungen 4 weitere Pkw-Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Plangebiet ebenfalls gut angebunden. An der Straße „An der Sandgrube“ befindet sich direkt gegenüber der Planstraße C eine Bushaltestelle, die zukünftig über einen zusätzlichen Gehweg auf der Südseite der Straße sicher vom Wohngebiet aus erreichbar sein wird.

Im Zusammenhang mit dem Straßenbauvorhaben „S177 Ausbau nördlich Pirna“ festgesetzte Kompensationsmaßnahmen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, die den Planungsraum tangieren, werden durch die Planung nicht angetastet. Auch die am südwestlichen Rand des Flurstücks Nr. 121/12 innerhalb des Plangebietes gelegene Kompensationsmaßnahme A1.1 (Entsiegelungsmaßnahme) wird durch das geplante Gewerbegebiet GE1 nicht überbaut, da sie sich knapp außerhalb des geplanten Baufeldes GE1 befindet.

Wegen der angrenzenden Staatsstraße S 177 werden keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der sächsischen Straßenbauverwaltung geltend gemacht.

Beim Bau der Fußwege sind die Vorgaben zur Barrierefreiheit für behinderte Menschen einzuhalten. Die Linienführung der Borde der Anbindung der Planstraßen zur Straße „An der Sandgrube“ sollen nicht als Bogen, sondern als schräge Gerade ausgeführt werden, damit erkennbar ist, dass es sich bei den Planstraßen um untergeordnete Straßen handelt.

4.5.2 Medien-Erschließung / Ver- und Entsorgung

<u>Niederschlagswasser:</u>

In den Fachgutachten (s. Anlagen 7,8 und 10) wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der geeigneten Baugrundverhältnisse im Grundsatz sehr gut realisiert werden kann. Aus Sicht der Eingriffsvermeidung und –minimierung sowie der Schonung des Wasserhaushaltes und einer geordneten schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers stellt dies auch die Vorzugslösung dar. Demzufolge stellt das Entwässerungskonzept sowohl für die Grundstücksentwässerung als auch für Entwässerung der vorhandenen und geplanten Straßen darauf ab, das Niederschlagswasser an geeigneten Standorten und mittels geeigneter Versickerungsanlagen umweltgerecht zu behandeln und dem Naturhaushalt wieder zuzuführen, sodass dadurch auch der

durch die Versiegelung von Flächen verursachte beschleunigte Oberflächenabfluss gemindert wird und die Vorfluter hydraulisch entlastet werden.

Die für die Entwässerung des Plangebietes notwendigen Anlagen und Maßnahmen wurden bereits am Ende des Kapitels 4.2.5 erläutert. Während die Entwässerung der Baugebiete GI1, MI2 und MI4 wegen der dortigen Altlasten über Rigolen nahe der Straße „An der Sandgrube“ erfolgt, kann die Versickerung des Niederschlagswassers für die Baugebiete südlich der Straße „An der Sandgrube“ auf den privaten Grundstücken erfolgen. (WA1 bis WA4; MI1, MI3)

Die Entwässerung der Planstraßen im Wohngebiet ist wiederum über Rigolenversickerungsflächen vorgesehen (Versickerungsflächen V1 bis V4, wobei die Flächen V3a und V3b Alternativlösungen darstellen). Für die dauerhafte Unterhaltung und Funktionsfähigkeit der Rigolen ist die Eigentümergemeinschaft bzw. deren Beauftragte zuständig.

Die Straße „An der Sandgrube“ entwässert wie bisher in den bestehenden, begrünten seitlichen Sickermulden, also über die belebte Bodenzone. Die Straße ist ca. 6m breit und weist ein Dachprofil auf, sodass die Hälfte des Niederschlagswassers in Richtung des nördlichen Fahrbahnrandes fließt, die andere Hälfte in Richtung des südlichen Fahrbahnrandes.

An der Südseite der Fahrbahn wird ein 1,8m breiter Gehweg angebaut. Damit der dort erforderliche Hochbord den Niederschlagswasserabfluss nicht behindert, werden aller 20m Bordeinläufe vorgesehen, die über nachgeschaltete Rinnen die Einleitung in die straßenbegleitende Längsmulde gestatten. Der Nachweis zur geregelten Entwässerung sowohl der südseitigen Straßenflächen als auch des neuen Gehweges in die südseitige Versickerungsmulde ist der Anlage 10 zu entnehmen.

Die Angaben zu den Versickerungsflächen werden in der Erschließungsplanung zum Plangebiet weiter konkretisiert.

Stromversorgung:

Im angefragten Baubereich befinden sich Mittelspannungskabel der ENSO Netz GmbH sowie Elt-Anlagen der Energieversorgung Pirna GmbH (EVP). Von dort aus können die Stromanschlüsse für das Plangebiet hergestellt werden. Die EVP teilt mit Schreiben vom 11.11.2019 mit, dass die Stromversorgung des Plangebietes mit Niederspannung von der Umspannstation neben dem Grundstück Altjessen 43 aus erfolgen kann. Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei der ENSO Netz GmbH einholen.

Gasversorgung:

Im Bereich der Straßen „An der Sandgrube“ und „Altjessen“ liegen Gasleitungen der Energieversorgung Pirna GmbH an. Für die bisher von dort versorgten Anlieger kann die Gasversorgung weiterhin

in dieser Weise gewährleistet werden. Die vorhandene Gasleitung zum bereits bebauten Wohngrundstück Nr. 17 muss in die Planstraße A verlegt werden. Für die neuen Wohnbaugrundstücke ist kein Gasanschluss erforderlich, da in den geplanten Wohnhäusern Heizsysteme auf der Basis von Wärmepumpen vorgesehen sind.

Fernwärmeversorgung:

Eine Fernwärmeversorgung ist im Plangebiet nicht vorhanden und wird auch nicht benötigt.

Abwasser, Trinkwasser:

Es liegen Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Pirna GmbH am Plangebiet an (Straße „An der Sandgrube“). Die Stadtwerke Pirna bestätigen mit Schreiben vom 11.11.2019, dass die äußere Erschließung und Versorgung mit Trinkwasser gesichert ist und die innere Erschließung hergestellt werden kann.

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in einem separaten Netz im Freigefälle erfasst und der öffentlichen Kanalisation in den Straßen „Altjessen“ und „An der Sandgrube“ zugeführt. Rechtsträger sind die Stadtwerke Pirna GmbH.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann durch die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in vollem Umfang gesichert werden.

Telekommunikation/Breitbandtechnik:

Die EVP hat die Lage ihrer im Gebiet liegenden Kommunikationsanlagen und Kabel mitgeteilt. Im Plangebiet befinden sich auch Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Diese teilt mit, dass die Versorgung der Bauplätze 1, 5-12 und 14-43 von der Straße „An der Sandgrube“ aus erfolgen kann. Die Bauplätze 2-4 werden vom „Querweg“ aus versorgt.

In der Straße „An der Sandgrube“ befindet sich außerdem ein Breitbandkabel der Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit 200 Mbit/s. Ein Ausbau auf 500 Mbit/s wird von Vodafone in Aussicht gestellt. Der diesbezügliche Anschluss des Plangebietes ist damit gesichert.

Abfallentsorgung:

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die Straße „An der Sandgrube“. Die Planstraßen A.1 und A.2 können von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Ein Befahren der schmalen Stichstraßen durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht erforderlich, da die Abstellflächen für Müll jeweils an

den ausreichend dimensionierten Planstraßen A1 und A2 angeordnet werden und die Anlieger ihre Mülltonnen zum Entleerungstermin dorthin zu bringen haben.

Auf der Grundlage einer zu erstellenden Erschließungsplanung werden mit den Ver- und Entsorgungsträgern entsprechende Verträge über den Anschluss des Plangebietes abgeschlossen.

Baugrund

Für die Errichtung von Neubauten und Erschließungsbauwerken empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2.
Baugrundbohrungen sind nach Geologiedatengesetz spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG anzuzeigen.

5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 69.170m². Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen verteilen sich wie folgt:

Bauflächen, gesamt (WA, MI, GE):	56.230 m²
davon Allgemeines Wohngebiet (WA)	38.269 m²
im WA max. überbaubare Flächen (GRZ 0,4; max. 40% Überbauung)	15.308 m²
im WA nicht überbaubare Flächen (Freiflächen, mind. 60%)	22.961 m²
davon Mischgebiet (MI)	12.227 m²
im MI max. überbaubare Flächen (GRZ 0,6; max. 60% Überbauung)	7.336 m²
im MI nicht überbaubare Flächen (Freiflächen, mind. 40%)	4.891 m²
davon Gewerbegebiet (GE)	5.734 m²
im GE max. überbaubare Flächen (GRZ 0,8; max. 80% Überbauung)	4.587 m²
im GE nicht überbaubare Flächen (Freiflächen, mind. 20%)	1.147 m²
Summe überbaubare Bauflächen (WA, MI, GE):	27.231 m²
Summe nicht überbaubarer Bauflächen (WA, MI, GE):	28.999 m²
Verkehrsflächen, gesamt:	6.572 m²
davon bereits vorhandene Verkehrsflächen (Straße „An der Sandgrube“)	3.229 m²
davon neue Planstraßen A – C	3.343 m²
Ver- und Entsorgungsflächen, Müllstellplätze:	135 m²
Grün- und Pflanzflächen, gesamt:	6.233 m²
davon zu erhaltende Gehölzflächen	1.208 m²
davon neu anzulegende Grün- und Pflanzflächen ohne Zweckbestimmung (zur Durchgrünung und zum Eingriffsausgleich)	4.745 m²
davon Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	280 m²
Gesamtfläche des Plangebietes:	69.170 m²

6 Quellen- und Literaturverzeichnis

/1/ Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

/2/ Regionaler Planungsverband (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung, sowie Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, in Kraft getreten 17.09.2020

/3/ Stadt Pirna (2009-2017): Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna / Dohma, 1. Änderung bis 3. Änderung.

/4/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

/5/ Freistaat Sachsen (2004): CIR-Biotoptypen- und Landnutzungskartierung

/6/ SMUL (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

/7/ Stadt Pirna (2003): Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna / Dohma.

/8/ Landratsamt Pirna (1993): Historische Erkundung Deponie Sandgrube Gottlieb; erarbeitet von Dresdner Grundwasser Consulting GmbH

/9/ Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013, das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 geändert worden ist (SächsGVBl. S. 349)

/10/ Akustik Bureau Dresden GmbH (2016): Schallschutzgutachten ABD 42202/16 für das Vorhaben Bebauungsplan „An der alten Gärtnerei Jessen“, 01796 Pirna, 23.09.2016

/11/ IFG GmbH (2017): Baugrund- und Altlastenuntersuchung IFG-113-06-17, Abfalldeponie Hinterjessen, An der Sandgrube, 01796 Pirna, 23.08.2017

/12/ Stadtwerke Pirna GmbH (2016): Stellungnahme zum Bauvorhaben 2125/2016, Konzept zur städtebaulichen Neuordnung „An der Sandgrube“, 01796 Pirna

/13/ Schulz UmweltPlanung (2016): Konzept zur städtebaulichen Neuordnung „An der Sandgrube“ in Jessen, Stand: 07.04.2016

/14/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2016): Auszug aus den Geobasisdaten / Luftbild

/15/ Ingenieurbüro Maik Wähner (2018): Grundwasseruntersuchung zur Altablagerung „Sandgrube Gottlieb“ vom 24.08.2018; Ergebnisbericht AKZ 87129409

/16/ Ingenieurbüro Galinsky & Partner GmbH (2018): Bericht zur Durchführung und Auswertung von Versickerungsversuchen in Pirna-Jessen, An der Sandgrube 3, vom 03.08.2018

/17/ Ingenieurbüro Ringel (2018): Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser; Gutachten vom 05.09.2018

/18/ Ingenieurbüro Ringel (2018): Maßnahmenkatalog zur Verhinderung Gaseintritt; Gutachten vom 05.09.2018

/19/ Ingenieur- und Sachverständigenbüro Volkmar Witschel (2019): Funktionsbestätigung zur Regenwasserversickerung (Straße), in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Konrad Kuntze, Klipphausen, 21.11.2019

/20/ PetroLab GmbH (2019): Ergänzungsgutachten Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Wirkungspfad Boden-Mensch, Glaubitz, 18.11.2019

7 Fotodokumentation

Abb. 1: Zufahrt zur Gärtnerei von der Straße „An der Sandgrube“ aus, mit angrenzender Wohnbebauung am „Querweg“

Abb. 2: Beengte Zufahrt zur Gärtnerei von der Radeberger Straße aus

Abb. 3: Straße „An der Sandgrube“ in Höhe der Autowerkstatt

Abb. 4: Bushalt „An der Sandgrube“ und Lagerflächen der TRB GmbH nördlich der Straße „An der Sandgrube“

Abb. 5: Jetziger beengter Betriebssitz der TRB GmbH südlich der Straße „An der Sandgrube“, mit benachbarter Gärtnerei

Abb. 6: Zufahrt auf die Betriebsflächen der Gärtnerei (rechts) und der TRB GmbH (links); im Hintergrund Wohnbebauung in Altjessen

Abb. 7: Betriebsflächen der Gärtnerei, Lagerflächen, Blickrichtung nach Westen

Abb. 8: Östlicher Teil des Betriebsgeländes der Gärtnerei, Blickrichtung nach Osten

Abb. 9: Östlicher Teil des Betriebsgeländes der Gärtnerei

Abb. 10: Östlicher Teil des Betriebsgeländes der Gärtnerei, im Hintergrund Wohnbebauung in Altjessen

Abb. 11: Wegeverbindung zur Straße „Altjessen

Abb. 12: Einmündungsbereich an der Straße „Altjessen“

Abb. 13: Jetzige Betriebsflächen der TRB GmbH

Abb. 14: Rekultivierter Randbereich der Sandgrube nördlich der Straße „An der Sandgrube“; möglicher Wohnbaustandort

8 Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht, Stand: 12.10.2020
- Anlage 2: Karte „Grünordnerische Bestandsaufnahme und Bewertung“, Stand: 12.10.2020
- Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 06.05.2020
- Anlage 4: Schallschutzgutachten für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 84 „An der alten Gärtnerei Jessen“, Pirna, vom 23.09.2016 (ABD Dresden GmbH; Gutachten ABD 42202/16)
- Anlage 5: Baugrund- und Altlastenuntersuchung Abfalldeponie Hinterjessen / Sandgrube vom 23.08.2017 (IFG GmbH, Bautzen; Gutachten IFG-113-06-17)
- Anlage 6: Grundwasseruntersuchung zur Altablagerung „Sandgrube Gottlieb“ vom 24.08.2018 (Ingenieurbüro Maik Wähner, Rechenberg-Bienenmühle; Ergebnisbericht AKZ 87129409)
- Anlage 7: Bericht zur Durchführung und Auswertung von Versickerungsversuchen in Pirna-Jessen, An der Sandgrube 3, vom 03.08.2018 (Ingenieurbüro Galinsky & Partner GmbH, Großschirma)
- Anlage 8: Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser; Gutachten vom 05.09.2018 (Ingenieurbüro Ringel, Pirna)
- Anlage 9: Maßnahmenkatalog zur Verhinderung Gaseintritt; Gutachten vom 05.09.2018 (Ingenieurbüro Ringel, Pirna)
- Anlage 10: Funktionsbestätigung zur Regenwasserversickerung (Straße); Gutachten vom 21.11.2019 (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Volkmar Witschel, Pirna, in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Konrad Kuntze, Klipphausen)
- Anlage 11: Ergänzungsgutachten Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Wirkungspfad Boden-Mensch; Gutachten vom 18.11.2019 (Ingenieurbüro Ringel, Pirna).