

STADT ZITTAU

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. XXXI

**„Neubau Feuerwehrgerätehaus
im Ortsteil Hirschfelde“**

SATZUNG

PLANFASSUNG 27.09.2011

(mit redaktionellen Änderungen vom 31.01.2012)

BEGRÜNDUNG

digitale Kopie

erstellt: 31.01.2012

Katrin Müldener Freie Architektin und Stadtplanerin
Urlandstraße 2, 02785 Olbersdorf Tel: 03583/510743 Fax:03583/510742

Präambel

Die Stadt Zittau plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich auf dem Gelände der Stadt Zittau zwischen Görlitzer Straße und Dr.-Külz-Straße auf Teilen der Flurstücke 416/18 und 441/10 der Gemarkung Hirschfelde.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat mit Datum vom 16.12.2010 gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Am 17.03.2011 wurde ein Scoping-Termin beim Landratsamt Görlitz durchgeführt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan in der Planfassung vom 27.09.2011 wurde mit Datum vom 20.10.2011 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 21.11.2011 bis 20.12.2011 öffentlich ausgelegt.

Die während der Auslegung und Beteiligung der TöB's vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 23.02.2012 abgewogen.

Die Abwägung hat nicht zu inhaltlichen Änderungen des Entwurfes geführt, so dass die Planfassung vom 27.09.2011 am 23.02.2012 als Satzung beschlossen werden kann.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich, ist jedoch von drei Seiten mit baulicher Nutzung umgeben. Durch die alleinige Ergänzung der Bebauung durch das Feuerwehrgerätehaus im Anschluss an die vorhandene Bebauung und aufgrund der Tatsache, dass der an die Bebauung angrenzende Bereich bereits zum Teil versiegelt ist, erfolgt keine gezielte Inanspruchnahme des Außenbereiches. Vielmehr dient der Bebauungsplan zur baulichen Abrundung am Siedlungsrand. Das Vorhaben gilt somit nach § 13a Abs. 1 BauGB als „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“.

Entsprechend des Gesetzes darf ein Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn:

- er die Summe der zulässigen Grundflächen von 20.000 m² nicht überschreitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- Die Summe der zulässigen Grundflächen beträgt 3.979,8 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr
- Festsetzung von Verkehrsflächen für die innere Erschließung

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 aufgestellt.

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585)
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174)
- Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region Oberlausitz-Niederschlesien, vom 04. Februar 2010
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl I S.3830), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. März 2011
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl 1998 Teil I Nr.16) zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S.3214)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl I S.1554) geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) in der Fassung vom 3. Juli 2007 (GVBl. Nr. 9 vom 30.7.2007 S. 321), zuletzt geändert am 23. September 2010, SächsGVBl. S. 270
- Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl S.200), zuletzt geändert am 19.05.2010 (SächsGVBl. S. 142, 143)

Sonstige Grundlagen des Bebauungsplanes

- Lage- und Höhenplan
- Bestandsplan Artenschutz und Artenschutzliste
- Entwurfsplanung Feuerwehrgerätehaus
- Brandschutzbedarfsplan der Großen Kreisstadt Zittau, 1. Fortschreibung 2007, und 2. Fortschreibung 2009.

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS	7
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1 Lage des Plangebietes.....	8
2.2 Geltungsbereich	9
2.3 Bestandsanalyse.....	10
2.3.1 Historische Entwicklung.....	10
2.3.2 Nutzung.....	10
2.3.3 Verkehr und Technische Infrastruktur	10
2.3.4 Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild	10
2.3.5 Naturhaushalt, Vegetation und Biotopfunktion	10
2.3.6 Altlasten	14
2.3.7 Altbergbau.....	14
2.4 Übergeordnete Planungen	14
2.4.1 Regionalplan.....	14
2.4.2 Flächennutzungsplanung.....	14
2.4.3 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)	15
2.4.4 Stadtentwicklungskonzept Zittau (SEKo)	15
2.5 Rechtsgrundlagen	15
2.5.1 Vorhandenes Baurecht	15
2.5.2 Naturschutz / Wasserrecht	15
2.5.3 Denkmalschutz und Archäologie	16
2.5.4 Eigentumsverhältnisse.....	16
3. PLANUNGSZIELE	16
3.1 Ziel der Gebietsentwicklung.....	16
3.1.1 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr	16
3.1.2 Immissionsschutz	16
3.1.3 Grünordnerische Festsetzungen	16
4. PLANUNGSINHALT	17
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.1.1 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	17
4.1.2 Grundflächenzahl.....	17
4.1.3 Zahl der Vollgeschosse	18
4.1.4 Höhe der baulichen Anlagen	18
4.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	18
4.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
4.2.1 Bauweise	18
4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	18
4.3 Verkehr & Technische Infrastruktur	19
4.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
4.3.2 Versorgungsanlagen.....	19
4.4 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen.....	20
4.4.1 Öffentliche Grünflächen	20
4.4.2 Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzgebote	20
4.5 Gehr-, Fahr- und Leitungsrechte.....	20

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	21
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	21
5.2 Verkehr.....	21
5.3 Immissionsschutz.....	21
5.4 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	21
5.5 Alternativstandorte	23
6. MAßNAHMEN UND KOSTEN	23
7. FLÄCHENBILANZ.....	23
8. ABWÄGUNG VON ANREGUNGEN, BEDENKEN UND HINWEISEN AUS DER ENTWURFSBETEILIGUNG.....	24
8.1 Wesentliche Bedenken und Hinweise sowie deren Berücksichtigung	24
9. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....	27
10. ANHANG	28

1. Planungsanlass

Die Stadt Zittau plant den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses der Wehren Hirschfelde und Dittelsdorf. Die Anlage soll auf dem Gelände der Stadt Zittau zwischen Görlitzer Straße und Dr.-Külz-Straße auf Teilen der Flurstücke 416/18 und 441/10 der Gemarkung Hirschfelde errichtet werden.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Außenbereich ist zur Schaffung des Planungsrechtes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

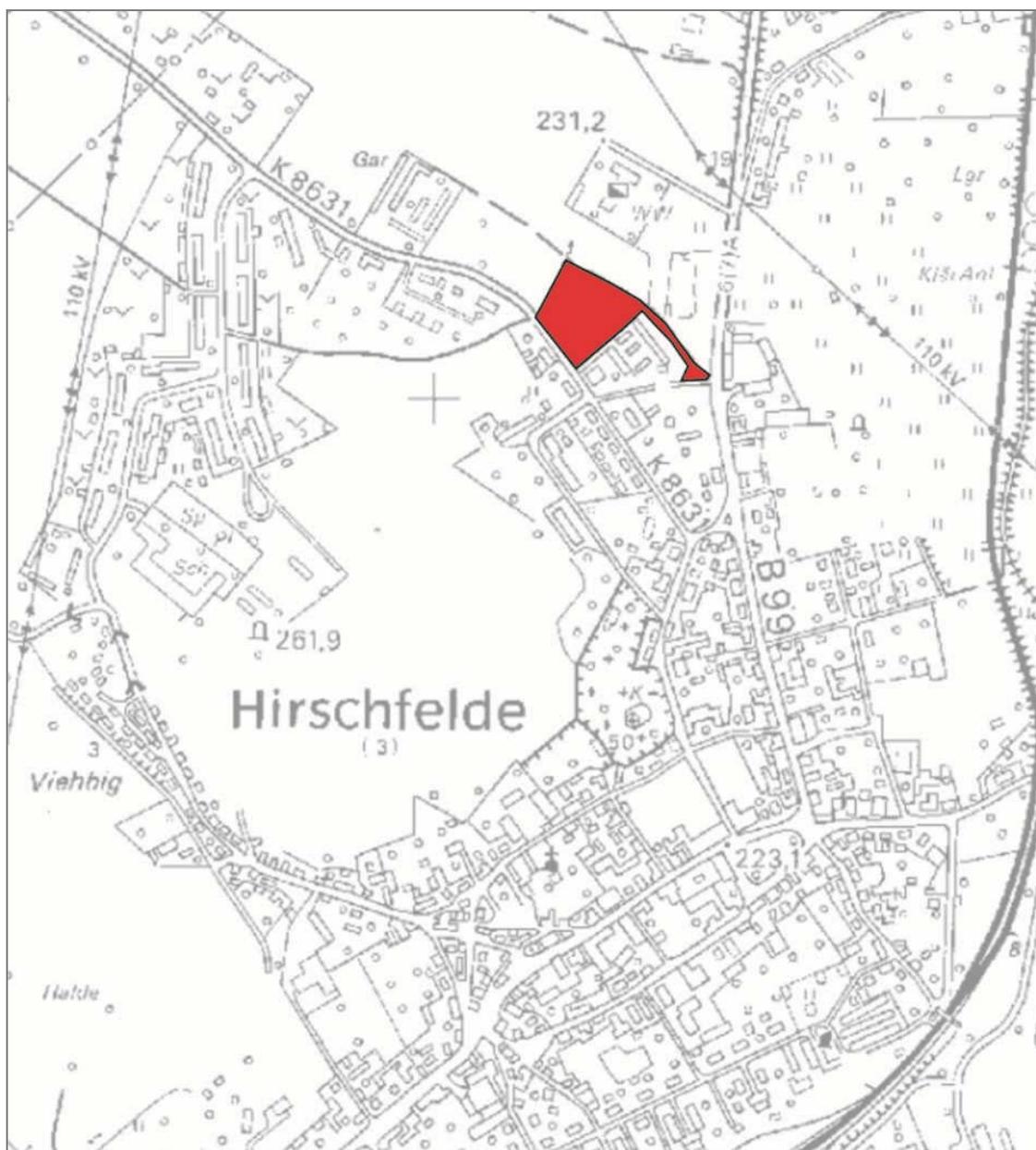
Die bisherigen Standorte der Feuerwehrgerätehäuser an Rosenstraße (Hirschfelde) und Kretschamweg (Dittelsdorf) genügen vor allem aufgrund baulicher Probleme sowie ihrer Lage in den historischen Ortskernen nicht mehr den einsatzbezogenen Anforderungen. Die ungünstige Verkehrssituation durch enge, teilweise nur als Einbahnstraßen ausgewiesene Straßen verhindert nicht nur bei Einsatzfahrten ein schnelles Ausrücken der Fahrzeuge, sondern erschwert bei Alarmierungen auch die schnelle Erreichbarkeit der Gerätehäuser durch die Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr. Zudem wirken sich die Lärmbelastungen durch Übungen und die Ausbildung der Jugendfeuerwehr in den Nachmittags- und Abendstunden sowie das Martinshorn bei Einsätzen negativ auf angrenzende Wohngebäude aus.

Mit dem Bebauungsplan Nr. XXXI sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses an einem günstiger gelegenen Standort gewährleistet werden. Die mit dem Neubau angestrebte Zusammenlegung beider Wehren soll zusätzlich zur Optimierung der Ressourcenausnutzung beitragen. Der Standort an der Dr.-Külz-Straße ist von beiden Ortsteilen aus gut zu erreichen und ermöglicht ein problemloses Ausrücken der Fahrzeuge zu Einsätzen. Gleichzeitig kann durch die Verlagerung der Gerätehäuser aus den Ortskernen die Lärmbelastung der Anwohner reduziert werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortsteilkerns Hirschfelde zwischen Görlitzer Straße (B 99) und Dr.-Külz-Straße (K 8631). Die Bundesstraße B 99 tangiert das Plangebiet im Osten. Sie bildet eine der Hauptverkehrsachsen des Ortsteiles und stellt die überörtliche Verkehrsanbindung an die Mittelzentren Zittau und Görlitz dar. Die K 8631 erschließt das Plangebiet im Westen und stellt die Verbindung zum Ortsteil Dittelsdorf her. Durch diese verkehrsgünstige Lage ist das Plangebiet gut erschlossen und von den Mitgliedern der Wehren Hirschfelde und Dittelsdorf gut erreichbar.



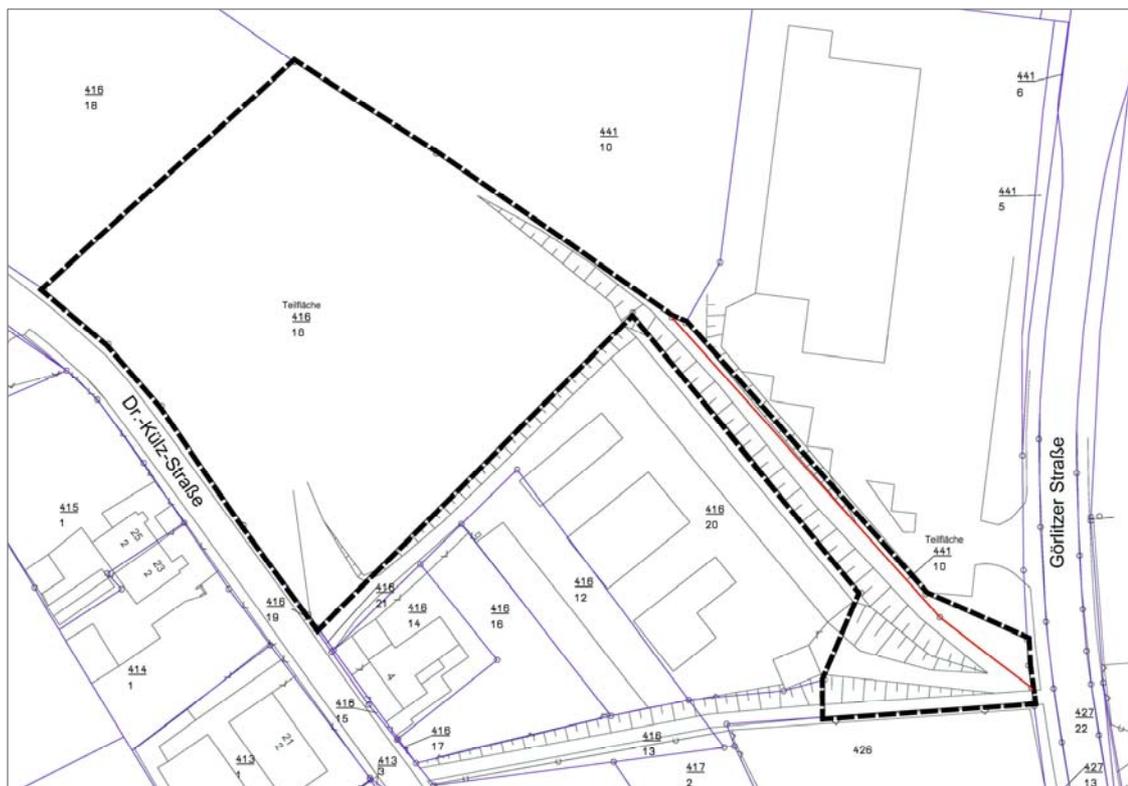
2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,70 ha der Gemarkung Hirschfelde. Er umfasst Teilbereiche der Flurstücke 416/18 und 441/10 der Gemarkung Hirschfelde.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich überwiegend an vorhandenen Flurstücksgrenzen. Im Einzelnen grenzen an:

- Nordost/Ost: Einzelhandelsmarkt und nördlich angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- Nordwest/West: Wald
- Südwest: Dr.-Külz-Straße und daran angrenzende vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße sowie Erschließungsweg des Garagenstandortes
- Süd/Südost: Görlitzer Straße und gegenüberliegende Bebauung entlang der Straße, Garagenstandort und Kreuzung Görlitzer Straße / Dr.-Külz-Straße

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde eine geringfügige Flächenerweiterung vorgenommen. Ein Teilbereich der Flurstücke 441/10 in Richtung Einkaufsmarkt wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um eine ausreichende Breite der Alarmausfahrt und der Einmündung auf die B 99 zu gewährleisten.



 Änderung des Geltungsbereiches

2.3 Bestandsanalyse

2.3.1 Historische Entwicklung

Um 1900 war das Plangebiet Teil des Standortes „Ziegelwerke der Flachsspinnerei Hirschfelde H. C. Müller“. Die Produktion erfolgte bis zur Stilllegung der Ziegelei in den 1950er Jahren. Der Abriss der baulichen Anlagen wurde in den 1960er Jahren realisiert. Zwischen 1960 und 1990 wurde die Lehmgrube, die sich auf dem heutigen Flurstück 416/18, aber bereits außerhalb des Plangebietes befindet, als Deponie für Hausmüll, Gartenabfälle, Sperrmüll und Autowracks genutzt. Die Rekultivierungsmaßnahmen dieses Deponiealtstandortes wurden 1992/93 durchgeführt und abgeschlossen.

Nach Abriss der Ziegelei wurde die südliche Fläche des Plangebietes als Spielpark genutzt, in der Nachwendezeit jedoch aufgegeben. Bis Ende der 1990er Jahre nutzte die ca. 700 m entfernt liegende Grundschule den asphaltierten Bereich gegenüber dem Garagenstandort als Verkehrsgarten. Seit Aufgabe dieser Nutzung ist die Fläche ungenutzt.

2.3.2 Nutzung

Die Nutzung des Plangebietes ist durch versiegelte Bereiche und unversiegelte Freiflächen sowie einen kleinen Laubmischwaldbestand geprägt. Angrenzend an das Plangebiet dominiert entlang der Dr.-Külz-Straße die Wohnnutzung mit westlich daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. An das Plangebiet angrenzend finden sich zudem ein Garagenkomplex und ein Einzelhandelsstandort des Lebensmitteleinzelhandels sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald.

2.3.3 Verkehr und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über eine Zufahrt von der Dr.-Külz-Straße her erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den öffentlichen Straßen an, müssen aber in das Plangebiet hinein geführt werden.

Im Plangebiet selbst queren keine Versorgungsleitungen die Fläche. Entlang der nördlichen Grenze, aber außerhalb des Plangebietes, verläuft eine Niederspannungskabelleitung der Enso.

2.3.4 Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild

Die Struktur des Plangebietes ist überwiegend durch Grünflächen, einen kleinen Wald und eine asphaltierte Fläche sowie durch kleinräumig wechselnde Geländehöhen gekennzeichnet. Der südlich anschließende Garagenkomplex ist durch die Pflanzung von Nadelbaumreihen entlang der Böschungen vom Standort abgegrenzt. Durch die Großgehölze innerhalb des Plangebietes sowie entlang der Gebietsgrenzen, die teilweise Höhen von über 15 m und Kronendurchmesser von bis zu 16 m erreichen, ist ein guter Sichtschutz gegeben und ein harmonischer Übergang in den Landschaftsraum gewährleistet.

2.3.5 Naturhaushalt, Vegetation und Biotopfunktion

Naturräumliche Gegebenheiten

Hirschfelde ist im äußersten Südosten von Sachsen an der Lausitzer Neiße gelegen. Der Standort liegt ca. 600 m nordwestlich vom Ortsteilzentrum Hirschfelde entfernt, in einer Höhe von ca. 230 m üHN. Charakteristisch ist das von Ost nach West ansteigende Terrain, sowohl in der Standortumgebung als auch am Standort selbst. Die

Geländehöhen im Plangebiet differieren zwischen 224,66 m üHN an der südöstlichen und 235,79 m üHN an der nordwestlichen Grenze.

Naturräumlich gehört Hirschfelde zur östlichen Oberlausitz und detailliert zur Kleingebirgslandschaft „Lössrücken bei Hirschfelde“. Westlich und nördlich grenzt das Großhennersdorfer Lösshügelland, südlich das Zittauer Becken an.

Geologische Situation

Regionale Geologie

Geologisch wird das Gebiet dem Lausitzer Granit-Granodioritmassiv zugeordnet. Der Oberflächencharakter wird überwiegend durch ein flachwelliges Hügelrelief mit herausragenden Einzelbergen vulkanischen Ursprungs charakterisiert.

Substratbildendes Material der Bodenbildung sind Löss und lössähnliche Sedimente. Die Lösslehmschichten sind durchschnittlich etwa 1,0 bis 1,5 m mächtig. Sie können in Abhängigkeit des Reliefs lokal wesentlich mächtiger bzw. geringmächtiger auftreten. Um Zittau finden sich häufig Löss-Fahlerden und -Parabraunerden mit Übergängen zum Pseudogley. In Talauen und an Unterhängen entwickelten sich Auelehme, an Mittelhängen mit geringer mächtigen Lössablagerungen Parabraunerden.

Südöstlich des Plangebietes, auf polnischer Seite, wird Braunkohle im Großtagebau gefördert und in einem unmittelbar an der Grenze errichteten Kraftwerk Turów zur Energie- und Wärmeerzeugung eingesetzt.

Lokale Geologie

Das Plangebiet wies ursprünglich eine 5 bis 10 m mächtige Tonschicht über zersetztem Granitgrus auf. Durch die Verwendung dieses Materials bei der Ziegelherstellung erfolgte dessen Abbau in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Die BÜK 400 weist für das Plangebiet Löss-Staugley als Leitbodenform auf. Der mittlere Grundwasserstand unter Flur beträgt >20 dm.

Auf Grund der Vornutzung des Geländes ist mit dem Antreffen von heterogen zusammengesetzten und variierend mächtigen Auffüllungen zu rechnen. Die natürliche, quartäre Schichtenfolge besteht meist aus solifluidal umgelagertem, z.T. kiesigem Lösslehm sowie Tallehm und Talkiesen / Talsanden vornehmlich am östlichen Rand des Plangebietes. Die quartäre Schichtenfolge wird von tertiären Lockergesteinen der Briesker Folge / Formation unterlagert, d.h. Wechsellagerungen aus Tonen, Schluffen, Feinsanden und Braunkohle. Den Festgesteinsuntergrund bilden meist grobkörnige Biotitgranite vom Typ Rumburk.

Hydrogeologische Situation

Regionale Hydrologie

Der Standort liegt im Gewässereinzugsgebiet der Lausitzer Neiße. Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine Oberflächengewässer. Folgende Gewässer befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes:

Lausitzer Neiße (ca. 350 m östlich)

Kemmlitzbach ca. (500 m nordöstlich)

Dittelsdorfer Wasser ca. (670 m nordwestlich)

Lokale Hydrologie

Auf der hydrogeologischen Übersichtskarte liegt das Plangebiet in einem Bereich, der aufgrund fehlender wasserstauer Deckschichten als ungeschützt eingestuft wurde. Das bedeutet, dass das Risiko einer Grundwasserverschmutzung gegenüber bedeckten Gebieten höher und damit das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ungünstig ist.

In den rolligen Lockergesteinen des Tertiärs und Quartärs ist mit dem Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperioden im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten.

Klima/Regionalklima

Zittau liegt im Bereich des subkontinental geprägten Klimas. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus West bzw. Südwest und das westlich angrenzende Bergland wird die Region um Zittau durch die Lee-Lage zum Lausitzer Bergland beeinflusst. Klimatische Werte für das Basalthügelland der südöstlichen Oberlausitz sind¹:

mittlere Niederschlagsmenge im Jahr:	680-730 mm
mittlere Lufttemperatur im Jahr:	7,5°C
mittlere Lufttemperatur im Januar:	-1,5°C
mittlere Lufttemperatur im Juli:	17°C

Flora und Fauna

Natürliche Vegetation

Die Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Sachsens weist ursprünglich für den südlichen Teil des Gebietes ein dichtes Siedlungsgebiet und den nördlichen Bereich einen ostsächsischen (Labkraut-)Hainbuchen-Traubeneichenwald auf. Diese Waldgesellschaft verfügt häufig über eine mehrschichtige Baum- und eine gut ausgebildete Strauchschicht und stellt eine regionale Besonderheit dar.

Durch die ehemalige industrielle Nutzung ist das Plangebiet stark anthropogen beeinflusst. Naturgeprägte Voraussetzungen, unter anderem hinsichtlich der Bodenverhältnisse, sind somit nicht mehr gegeben.

Reale Vegetation

Mit Ausnahme eines asphaltierten Bereiches im Anschluss an den Garagenkomplex befinden sich im Plangebiet siedlungsbezogene Grünflächen sowie verschiedene Gehölzstrukturen. In den Wiesenflächen wurden verschiedene Kräuter- und Staudenarten kartiert (Anhang). Nach der Nutzungsaufgabe der Fläche erfolgte deren Wiederbesiedlung mit verschiedenen Gehölzen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine größere bodendeckende Gehölzfläche vorhanden, der Garagenkomplex wird durch Heckengehölze begrenzt.

Folgende Großbäume und andere Gehölze wurden im Geltungsbereich kartiert:

Ahorn	Birke	Buche	Eberesche	Eiche
Esche	Fichte	Kastanie	Kiefer	Kirsche
Lärche	Linde	Pappel	Pflaume	Robinie
Rotdorn	Weide			

Im Bearbeitungsgebiet gibt es keine geschützten Pflanzenarten. Jedoch wurden unmittelbar nördlich der Grenze des Geltungsbereiches Vorkommen des Knöllchensteinbrechs (*Saxifraga granulata*) sowie der Wiesenschlüsselblume (*Primula veris*) nachgewiesen. Nach der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) § 1 Satz 1 und Anlage 1 zu § 1 sind alle wild lebenden Populationen europäischer Arten der Schlüsselblume sowie des Steinbrechs, mit Ausnahme des Finger-Steinbrechs als besonders geschützte Arten erfasst. Der Ausbreitungsradius der Samen reicht aufgrund der räumlichen Nähe bis in das Plangebiet.

Auf dem Standort wurden im westlichen Bereich Vorkommen des Staudenknöterichs, einer invasiven Neophytenart, erfasst.

¹ Naturräume der sächsischen Bezirke

Tierwelt

Das Gebiet wurde hinsichtlich geschützter Tierarten untersucht. Es wurden Vorkommen der Roten Waldameise (*Formica rufa*) an drei Standorten im Plangebiet nachgewiesen. Nach der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) § 1 Satz 1 ist die Rote Waldameise einschließlich ihrer Nester als besonders geschützte Art erfasst.

Zusammenfassung²

Geschützte Pflanzen- und Tierarten im Bereich des B-Planes und nähere Umgebung:

Wiesenschlüsselblume / <i>Primula veris</i> lt. Bundesartenschutzverordnung	RLSN 2 (stark gefährdet) 1999 Besonders geschützte Art
Knöllchensteinbrech / <i>Saxifraga granulata</i> lt. Bundesartenschutzverordnung	RL SN R (Rückgang) 1991 RL SN * (nicht gefährdet) 1999 Besonders geschützte Art
Rote Waldameise / <i>Formica rufa</i> Untergattung <i>Formica</i> s. str lt. Bundesartenschutzverordnung	RL D V (Vorwarnliste), gefährdete Art Besonders geschützte Art

Sonstige häufig vorkommende Stauden und Kräuter in den Wiesenflächen:

Ochsenzunge
Klette
Frühlingsblatterbse
Schafgarbe
Scharbockskraut
Verschiedene Kleearten
Sauerampfer
Giersch
Spitzweiderich
Wiesenlabkraut
Verschiedene Hahnenfußarten
Ehrenpreis / Veronikaarten
Cerastiumarten / Hornkraut
Veilchen
Steinbrecharten (Knöllchensteinbrech / Körnchensteinbrech, geschützt)

² Bestandserfassung zum Artenschutz Landschaftsarchitekturbüro Hänsch

2.3.6 Altlasten

Das Flurstück 416/18 der Gemarkung Hirschfelde ist in der Altlastenverdachtsfallkartei des Freistaates Sachsen unter SALKA 1428612 / 86 100 254 als Altlastenverdachtsfläche "Deponie, früher Lehmgrube" registriert.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt nicht im Bereich der ehemaligen Deponie³, die im Altlastenkataster des Landkreises erfasst ist. Die Deponie wurde in den 1990-er Jahren rekultiviert.

Nach Aussagen der Unteren Abfallbehörde besteht für den Geltungsbereich kein weiterer Erkundungs- oder Handlungsbedarf.

2.3.7 Altbergbau

Im Plangebiet sind keine Bereiche mit unterirdischen Hohlräumen bekannt.

2.4 Übergeordnete Planungen

2.4.1 Regionalplan

In den Planunterlagen der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien (Stand 2010) werden keine relevanten Angaben gemacht, die das Planungsgebiet direkt betreffen. Folgende Regionalplaninhalte sind jedoch trotzdem für das Plangebiet von Bedeutung:

Landschaftsrahmenplan Karte A4-2 Integriertes Entwicklungskonzept

- Schaffung von Verbindungsflächen des ökologischen Verbundes sowie Minderung von Isolationswirkung (A3b)
- Erhaltung von Räumen mit hohem Freiflächensicherungsbedarf (K1)
- Erhaltung von Räumen mit hoher/sehr hoher Bedeutung des Landschaftsbildes (L1)
- Abbau vorhandener/Verhütung künftiger Schadstoff-Kontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten (W7)

2.4.2 Flächennutzungsplanung

Die zu Zittau eingemeindeten Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Hirschfelde verfügen über keinen gültigen Flächennutzungsplan, so dass der Bebauungsplan als vorzeitiger B-Plan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die Gründe für die vorzeitige Aufstellung liegen vor allem in dem dringenden Bedarf der Ortsfeuerwehren Hirschfelde und Dittelsdorf nach einem den aktuellen Standards entsprechenden Feuerwehrgerätehaus an einem einsatztaktisch günstigeren Standort, damit die Feuerwehr ihre Funktion als kommunale Einrichtung der Daseinsvorsorge erfüllen kann.

Die derzeit in beiden Ortsteilen vorhandenen Gerätehäuser entsprechen laut Brandschutzbedarfsplan der Großen Kreisstadt Zittau nicht mehr den Anforderungen der DIN 14092 Feuerwehrhäuser und den geltenden Unfallverhütungsvorschriften. Daher forderte bereits der Brandschutzbedarfsplan 2007 den mittelfristigen Neubau eines zentralen Feuerwehrgerätehauses für diese Ortswehren oder eine grundlegende Sanierung der vorhandenen Gerätehäuser. Die zweite Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans (2009) hält an dieser Forderung fest und konkretisiert den Standort des Gebäudes auf die Ortslage Hirschfelde.

³ Übersichtskarte zur Lage der ehemaligen Deponie siehe Anhang

Seit der Eingemeindung der Gemeinde Hirschfelde mit ihren Ortsteilen zur Stadt Zittau ist die Stadt bemüht, vorhandene Ressourcen auch vor dem Hintergrund der Folgen des demographischen Wandels zu bündeln. Daher wird anstelle der Sanierung der Einzelgebäude die Errichtung eines gemeinsamen Depots an einem zentralen Standort, von dem die Erreichbarkeit in die Ortsteile gewährleistet ist, angestrebt.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Außenbereich, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben notwendig. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses an einem günstiger gelegenen Standort gewährleistet werden. Da das Plangebiet von drei Seiten mit baulicher Nutzung umgeben ist und das Vorhaben die alleinige Ergänzung der vorhandenen Bebauung um das Feuerwehrdepot auf einer bereits zum Teil versiegelten Fläche vorsieht, erfolgt keine gezielte Inanspruchnahme des Außenbereiches. Vielmehr dient der Bebauungsplan der baulichen Abrundung am Siedlungsrand und steht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

2.4.3 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Entwicklungsgebiet „Naturpark Zittauer Gebirge“, für das 2007 ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

2.4.4 Stadtentwicklungskonzept Zittau (SEKo)

Der Ortsteil Hirschfelde wird im Stadtentwicklungskonzept Zittau als konsolidierungswürdiges Gebiet ausgewiesen. Demnach sollen vorhandene Missstände gezielt beseitigt werden, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern.

2.5 Rechtsgrundlagen

2.5.1 Vorhandenes Baurecht

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 aufgestellt.

Für das Plangebiet existieren keine städtebaulichen Satzungen oder andere örtliche Bauvorschriften.

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Vorhaben- u. Erschließungsplan HI_1.1 „Einkaufsmarkt an der B 99, Görlitzer Straße“ an, der seit 11.03.1992 rechtskräftig ist. Ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zum Plangebiet besteht nicht.

2.5.2 Naturschutz / Wasserrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im unmittelbaren Umkreis befinden sich keine nach § 15 Abs. 1 und § 26 Abs. 1 SächsNatSchG geschützten Gebiete und Biotope sowie keine nach § 22a Abs. 1 SächsNatSchG geschützten NATURA-2000-Gebiete. Das am nächsten befindliche FFH-Gebiet „Neißengebiet“ beginnt ca. 500 m nördlich des Plangebiets im benachbarten Ortsteil Rosenthal, dehnt sich weiter nach Norden aus und hat keine räumliche Verbindung zum Standort.

Aufgrund des vereinfachten Aufstellungsverfahrens ist eine Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

In den Gefahrenkarten für Ortslagen des LfULG (2004/2005) liegt das B-Plangebiet weder im Überschwemmungsgebiet HQ 100 noch im Bereich eines Extremhochwassers, bei dem vom Versagen der Hochwasserschutzanlagen ausgegangen wird.

2.5.3 Denkmalschutz und Archäologie

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.5.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 416/18 befindet sich im Eigentum der Stadt Zittau, das Flurstück 441/10 in Privateigentum.

3. Planungsziele

3.1 Ziel der Gebietsentwicklung

3.1.1 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geplant. Das Gerätehaus soll als gemeinsamer Stützpunkt der freiwilligen Wehren Hirschfelde und Dittelsdorf fungieren und die derzeitigen nicht mehr anforderungsgerechten Einrichtungen in den Zentren der beiden Ortsteile ersetzen.

Das geplante Gebäude soll u.a. Fahrzeughalle, Lager-, Sanitär- und Technikräume sowie Verwaltungs- und Schulungsräume vorsehen.

3.1.2 Immissionsschutz

Um Immissionen, die aufgrund des Feuerwehr- und Ausbildungsbetriebes entstehen, einzuschränken und Nutzungskonflikte zur Nachbarschaft hin zu vermeiden, wird die Nutzungsaufteilung auf der Gemeinbedarfsfläche so geplant, dass lärmintensivere Nutzungen im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden. Der Baukörper des Feuerwehrgerätehauses wirkt sich so lärmindernd aus.

3.1.3 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen sollen eine standortheimische Durchgrünung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Erhaltes vorhandener Pflanzungen sichern. Sie sollen auch dazu beitragen, den Charakter der umgebenden Siedlungsstruktur mit lockerer Bebauung und hohem Grünanteil aufzugreifen und einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft zu unterstützen. Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche sind die grünordnerischen Festsetzungen vor allem in den Randbereichen möglich.

4. Planungsinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Feuerwehr nimmt vor allem die öffentlichen Aufgaben von Brandschutz, Rettungswesen und Katastrophenschutz wahr. Bei dem geplanten Feuerwehrgerätehaus handelt es sich somit um eine der Allgemeinheit dienende Anlage.

Festgesetzt wird daher eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen für die Feuerwehr.

4.1.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der geplanten Nutzung auf 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellflächen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen der Feuerwehr um maximal 50% überschritten werden. Abweichend von der in § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Kappungsgrenze einer GRZ von 0,8 darf diese Obergrenze um maximal 0,1 überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,9. Die Abweichung von der in § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Kappungsgrenze ist auf den Einzelfall bezogen und an der Durchführung des konkreten Vorhabens Neubau Feuerwehrgerätehaus und den damit verbundenen notwendigen Anlagen bemessen. Die Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB bezüglich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Belange des Umweltschutzes sowie die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB hinsichtlich des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und damit der auf das notwendige Maß zu begrenzenden Bodenversiegelungen finden weitere Anwendung.

Der hohe Anteil des Baugrundstückes, der insgesamt von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist erforderlich, weil Alarm- und Übungshof sowie deren Zuwegungen befestigt werden müssen und die erforderlichen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten auf der Fläche unterzubringen sind. Um im Alarmfall gegenseitige Behinderungen durch Pkw und ausrückende Fahrzeuge weitgehend auszuschließen, sind dabei voneinander getrennte Zuwegungen notwendig. Ebenso müssen Alarm- und Übungsbereich räumlich voneinander getrennt angeordnet werden.

Dem Gebot, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wurde jedoch bei der Bemessung der Größe der Gemeinbedarfsfläche bereits Rechnung getragen. Die Gebietsgröße wurde mit der besonderen planerischen Absicht des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses auf ein Minimum beschränkt. Der Flächen- und die Gebietsgröße der Gemeinbedarfsfläche wurde allein der notwendige Flächenbedarf des geplanten Feuerwehrgerätehauses einschließlich der erforderlichen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

Um die Bodenversiegelung weiter zu reduzieren, ist durch textliche Festsetzungen geregelt, dass Stellplätze nur mit versickerungsfähigem Material anzulegen sind. Damit wird gewährleistet, dass in den Bereichen, die aufgrund des besonderen Nutzungszwecks nicht zwingend vollversiegelt ausgeführt werden müssen, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens erfolgen. Der Luftaustausch mit dem Boden sowie die Möglichkeit der Regenwasserversickerung sollen sichergestellt werden.

4.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die im Plangebiet festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß angegeben und orientiert sich an der Geschosshöhe der umliegenden Bebauung. Damit ordnet sich das Gebäude in die umgebende Bebauung, die überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern besteht, ein.

4.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf einen Höhenfestpunkt von 231 m über HN. Als zulässige Gebäudehöhe werden maximal 10 m festgesetzt. Da der Übungsturm eine technische Notwendigkeit für die Gebäudenutzung darstellt, ist für diesen eine Höhe von maximal 16 m ausnahmsweise zulässig.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der umliegenden Bebauung entlang der Dr.-Külz-Straße. Durch die Begrenzung der Höhe wird gewährleistet, dass sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt. Durch den tiefer liegenden Baukörper ordnet sich der Übungsturm trotz seiner Höhe besser in das Ortsbild ein.

4.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in den als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Teilbereich zu integrieren. Um die Flexibilität der Nutzungsaufteilung der Fläche nicht weiter einzuschränken, werden die erforderlichen Stellplätze nicht separat ausgewiesen.

Um die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die Versiegelung zu reduzieren, ist durch textliche Festsetzungen geregelt, dass Stellplätze nur mit versickerungsfähigem Material anzulegen sind. Durch die damit angestrebte Teilversiegelung sollen die Versickerung des Oberflächenwassers und der Luftaustausch mit dem Boden in diesen Bereichen ermöglicht werden.

4.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

4.2.1 Bauweise

Im Plangebiet ist mit dem Feuerwehrgerätehaus die Errichtung eines einzelnen Gebäudes geplant. Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche die Anordnung des Baukörpers ausreichend geregelt ist.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Das Baufenster wurde auf ca. 52 m x 48 m beschränkt. Die Stellung des Baukörpers ist entsprechend der anschließenden Objektplanung parallel oder senkrecht zum Straßenverlauf möglich. Damit soll eine optimale Einordnung hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Gebäudes ermöglicht werden.

In der Größe des Baufensters ist außerdem die Möglichkeit zur Erweiterung des Gebäudes bereits berücksichtigt.

Da durch die Festsetzung von Lage und Größe des Baufensters die Stellung der Hauptanlage weitgehend eingegrenzt ist, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Damit wird die Nutzungsaufteilung der zur Verfügung stehenden Flächen für die sonstigen zweckbezogenen Nutzungen der Feuerwehr nicht weiter eingeschränkt.

Die Festsetzung zur Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich öffentlicher Einmündungen und Kreuzungen erfolgt im Textteil B. Der Nachweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung geführt und mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

4.3 Verkehr & Technische Infrastruktur

4.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung der Fläche sind Alarmzufahrt und Alarmausfahrt getrennt voneinander geplant, um ein konfliktfreies Ausrücken der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten. Die Alarmzufahrt für einrückende Kräfte erfolgt über die Verkehrsanbindung des Plangebietes an die Dr.-Külz-Straße. Es werden zwei seitliche Alarmzufahrten vorgesehen – für Einsatzkräfte aus Richtung Dittelsdorf an der nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (Alarmzufahrt Nord) und für Einsatzkräfte aus Richtung Hirschfelde an der Grenze des Plangebietes zum Garagenstandort (Alarmzufahrt Süd). Die Alarmausfahrt für Einsatzfahrzeuge ist ebenfalls auf die Dr.-Külz-Straße geplant. Sie soll sich nördlich an die Alarmzufahrt Süd anschließen. Der Einmündungsbereich auf die Dr.-Külz-Straße ist in einer Breite von 10 m vorgesehen. Optional ist eine weitere Alarmausfahrt durch die Neuerrichtung einer Erschließungsstraße mit der Zweckbestimmung Alarmausfahrt vorgesehen. Die Straßentrasse verläuft entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes und wird im Bereich des derzeitigen Schotterweges nördlich des Garagenstandortes hin zur Görlitzer Straße/B 99 geführt. Die Feuerwehrausfahrt ist in einer Breite von 3,50 m und die Einmündung auf die B 99 in einer Breite von 10 m geplant. Sie wird mit versenkbaren oder umlegbaren Pollern ausgestattet und dient der Alarmausfahrt. Die bisherige Nutzung durch den Landwirt, der die vorhandene Zufahrt auf sein Grundstück benötigt, bleibt ebenfalls erhalten.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wurde in ihrem Bestand übernommen.

4.3.2 Versorgungsanlagen

Öffentliche Versorgungsanlagen zur inneren Erschließung des Plangebietes werden im öffentlichen Straßenraum geführt.

Der Anschluss an das öffentliche Trink- und Abwassernetz erfolgt in der Dr.-Külz-Straße. Da über das öffentliche TW-Netz eine Löschwasserbereitstellung nicht uneingeschränkt abgesichert werden kann, wird es ggf. erforderlich, den für das Planvorhaben erforderlichen Löschwasserbedarf auf dem Grundstück vorzuhalten.

Die Regenentwässerung erfolgt über eine verzögerte Ableitung (Sammeltank) in das öffentliche Kanalnetz in der Dr.-Külz-Straße.

Der seitliche Mindestabstand zu der nördlich der Plangebietsgrenze verlaufenden Niederspannungsleitung der Enso tangiert die Plangebietsgrenze.

Da die Leistung außerhalb des Plangebietes verläuft, ist eine nachrichtliche Übernahme nicht erfolgt.

4.4 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen

4.4.1 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, denen kein gesonderter Nutzungszweck zugeordnet ist.

Die vorhandenen Gehölze und anderen Vegetationsstrukturen auf den als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Teilbereichen sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Sie stellen den Übergang in den freien Landschaftsraum dar und unterstützen das Ziel der städtebaulichen Einordnung des Feuerwehrdepots in die umgebende lockere Siedlungsstruktur mit hohem Grünanteil zur baulichen Abrundung am Siedlungsrand. Außerdem sichert der Erhalt der Grünflächen im nördlichen Planbereich potentielle Ausbreitungsflächen für die angrenzenden Vorkommen der geschützten Pflanzenarten (Knöllchensteinbrech, Wiesenschlüsselblume).

Sofern der vorhandene Bestand nicht erhalten werden kann, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.4.2 Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzgebote

Grünordnerische Maßnahmen zur gestalterischen Gliederung des Gebietes und zur Sicherung der Grünstruktur werden im Rahmen der Bauleitplanung integriert festgesetzt. Ein eigenständiger Grünordnungsplan wird nicht aufgestellt.

Festsetzungen zu Anpflanzungsflächen werden angrenzend an die Verkehrsflächen getroffen. Diese sind unter Verwendung heimischer Gehölze, Stauden und bodendeckender Pflanzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungs- oder Stellflächen genutzt werden, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, als Vegetationsflächen zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.

Die Festsetzungen berücksichtigen Anforderungen an einen gering zu haltenden Versiegelungsgrad sowie eine artgerechte Bepflanzung.

Die Standorte der drei dokumentierten Nester der Waldameisen auf den öffentlichen Grünflächen sind im Planteil gekennzeichnet und dauerhaft zu erhalten. Eines der Nester wurde im Vorfeld der Planung bereits umgesetzt.

Entsprechend den Anforderungen an eine Minimierung der Abflussmenge des Oberflächenwassers werden Festsetzungen zur Nutzung, Versickerung oder der verzögerten Ableitung getroffen. Auf Grund der in der Regel geringen Versickerungseignung der anstehenden Böden wird es erforderlich werden, die Versickerungseignung standortkonkret mittels Sickertest zu prüfen. Falls die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, sollte das Niederschlagswasser vorzugsweise vor Ort genutzt werden. Ausnahmsweise ist jedoch auch eine verzögerte Ableitung zugelassen.

4.5 Gehr-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Herstellung der Alarmausfahrt auf die B99 ist die Nutzung privater Grundstücksflächen erforderlich. Die Ausfahrt selbst verläuft über Teilflächen des Flurstückes 441/10. Die Nutzung ist über ein Geh- und Fahrrecht zu sichern. Die Eintragung von Leistungsrechten ist im Geltungsbereich nicht erforderlich, da sich die Versorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes oder im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen befinden, die eine Freihaltung generell gewährleisten.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Umwelt und wie sie behandelt werden, sind in der Begründung dargelegt.

Aufgrund des vereinfachten Aufstellungsverfahrens für einen B-Plan der Innenentwicklung ist eine Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und teilweise versiegelt. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in den Siedlungsraum dar, es werden jedoch zu großen Teilen ehemalige Brachflächen wieder genutzt. Durch Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Ortsbild positiv beeinflusst wird. Mit Rücksicht auf die umliegende Bebauung wurde die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem notwendigen nutzungsbedingten Maß für die Feuerwehr.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Dr.-Külz-Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der Nutzungsbeschränkung auf das Feuerwehrgerätehaus ist keine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Mit der entsprechenden Festsetzung zur Nutzungsbeschränkung für die optionale Erschließungsstraße entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist keine Belastung durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

5.3 Immissionsschutz

Seitens der Immissionsschutzbehörde gibt es keine Bedenken zum Vorhaben.

5.4 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Boden

Aufgrund der drei wichtigen Faktoren, die der Boden erfüllt, und zwar

- Speicher und Filter für den Wasserhaushalt
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft

zu sein, kommt der Sicherung und Erhaltung der Ressource "Boden" sowie seiner natürlichen Regulations- und Regenerationsprozesse ein hoher Stellenwert zu.

Durch die Versiegelung einer Teilfläche im Bereich des ehemaligen Verkehrsgartens und vorhandene Wege ist der Boden in diesen Teilbereichen in seiner natürlichen Funktion gestört bzw. ist belebter Oberboden kaum noch vorhanden. Auf den derzeit ungenutzten Grünflächen kann der Boden seine Funktionen in den restlichen Vegetationsflächen erfüllen.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Bodenfunktion in diesen Bereichen zusätzlich eingeschränkt. In der Bemessung der Gemeinbedarfsfläche sowie in den Festsetzungen zum B-Plan wird deshalb besonderes Augenmerk auf einen schonenden Umgang mit Boden gelegt.

Wasser

Eine Grundwasserneubildung ist nur auf den restlichen Vegetationsflächen (Rasen- und Gehölzflächen) möglich. Auf bebauten und versiegelten Flächen kommt es nicht zu einer Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Neuversiegelung auf der Fläche steht weniger Versickerungsfläche zur Verfügung. Wegen der anstehenden Bodenverhältnisse spielt die Versickerung von Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung aber nur eine untergeordnete Rolle.

Klima

Durch die geringfügige Flächeninanspruchnahme unmittelbar angrenzend an den Siedlungsraum sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokal- und Regional-klima zu erwarten.

Biotope

Mit dem Vorhaben erfolgt der Eingriff durch Bau- und Pflanzmaßnahmen sowie durch Geländeregulierungen. Um vorhandene Biotopstrukturen und damit kleinräumige Lebensräume in Teilbereichen erhalten zu können, erfolgte die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und entsprechenden Festsetzungen.

Das während der Grundlagenuntersuchung erfasste Waldameisennest auf der für die Gemeinnutzung Feuerwehr vorgesehenen Fläche wurde fachgerecht versetzt. Die beiden weiteren Waldameisennester verbleiben auf den Grünflächen und werden durch Festsetzungen zu deren Erhalt nicht beeinträchtigt.

Das auf der Fläche nachgewiesene Neophytenvorkommen des Staudenknöterichs wird mit der Umsetzung des Vorhabens nachhaltig entfernt.

Die nördlich des Geltungsbereiches vorkommenden geschützten Pflanzenarten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ihre Ausbreitung bis in den Geltungsbereich hinein wird nicht beeinträchtigt, da der nördliche Teil des Plangebietes als Grünfläche ausgewiesen wird. Damit ist die Möglichkeit der weiteren Ausbreitung gegeben.

Orts- und Landschaftsbild

Durch den Erhalt der Gehölze im nördlichen Teilbereich und entlang der nördlichen Grenze zum Garagenstandort ist eine verträgliche Einbindung in den Landschaftsraum weiterhin gegeben.

Durch die Ausnutzung der Geländeunterschiede wird erreicht, dass sich der Übungsturm trotz seiner Höhe zusammen mit den Bepflanzungen in das Siedlungsgefüge einordnet.

5.5 Alternativstandorte

Hinsichtlich der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses wurden durch die Stadt Zittau Alternativstandorte geprüft:

1. Standort ehemaliges Ferrolegierungswerk
2. Standort Görlitzer Straße

Beide Alternativstandorte konnten auf Grund nachfolgend aufgeführter Probleme nicht in die engere Wahl gezogen werden:

1. Der an den Standort angrenzende Bereich war vom August-Hochwasser 2010 betroffen. Die Erreichbarkeit des Gerätehauses wäre bei einem vergleichbaren Ereignis nicht gewährleistet.
2. Der Standort liegt in einem Wohngebiet. Damit wären die Anwohner höheren Lärmbelastungen ausgesetzt. Zudem handelt es sich um eine denkmalgeschützte Bausubstanz und das Grundstück befindet sich nicht im städtischen Eigentum. Auch seitens der Feuerwehr wird der Standort abgelehnt. Neben der Lage im Wohngebiet, die zur Störung der Anwohner bei Einsätzen und Übungen führen würde, spricht die Verkehrssituation vor Ort gegen den Standort. Eine schnelle Erreichbarkeit für die Kameraden beider Wehren kann im Ernstfall nicht gewährleistet werden.

6. Maßnahmen und Kosten

Das Flurstück 416/18 befindet sich im Eigentum der Stadt Zittau. Der im Privatbesitz befindliche Teilbereich des Flurstücks 441/10 soll im Privateigentum verbleiben. Damit fallen keine Kosten für den Grunderwerb an.

Der geplante Bau der Alarmausfahrt innerhalb des Plangebietes erfordert Kosten der Erschließung. Bei rund 170 m Straßenlänge umfassen die geschätzten Kosten ca. 265.000 €.

Das Vorhaben des geplanten Neubaus des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der erforderlichen Anlagen umfasst nach Planungsstand Entwurf ca. 2,785 Mio €. Davon können voraussichtlich 90% gefördert werden.

7. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:		7.018 m²
Gemeinbedarfsfläche:		4.422 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		
Alarmausfahrt	766 m ²	
Fuß- und Radweg	89 m ²	
	855 m ²	855 m²
Grünflächen:		
öffentlich	1.741 m ²	1.741 m²
Gesamtsumme:		7.018 m²

8. Abwägung von Anregungen, Bedenken und Hinweisen aus der Entwurfsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am Entwurf zum Bebauungsplan in der Planfassung vom 27.09.2011 wurden Bedenken, Hinweise und Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung unterzogen wurden. Die aus der Abwägung erforderlichen Korrekturen oder Ergänzungen haben nur redaktionellen Charakter und führen nicht zu inhaltlichen Änderungen des Entwurfes.

8.1 Wesentliche Bedenken und Hinweise sowie deren Berücksichtigung

- Empfehlung des SG Kreisentwicklung zur Aufnahme von Hinweisen auf die Meldepflicht von Bodenfunden in den nicht normierten Teil des B-Planes

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß SächsDschG wird als Hinweis an die Textlichen Festsetzungen angehängen. Damit wird gegenüber den Bauherren noch einmal die Bedeutung archäologische Funde zum Ausdruck gebracht.

- Hinweis der Unteren Wasserbehörde beim LRA Görlitz, eine Versickerung des Regenwassers festzusetzen
- Bedenken seitens des LfULG hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Böden und Hinweise zum geologischen Bestand

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verfolgt, anfallendes Regenwasser möglichst Vorort zu nutzen oder zu versickern und damit dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Bereits im Entwurf des Bebauungsplanes wurde berücksichtigt, dass die Böden in unserer Region in der Regel keine günstigen Bedingungen für eine Versickerung aufweisen. Aus diesem Grund wurde in den Textteil (B) unter Punkt 5.1 vorrangig eine Nutzung des Regenwassers festgesetzt und ausnahmsweise auch eine verzögerte Ableitung zugelassen. Den Bedenken und Hinweisen wurde Rechnung getragen. Die Hinweise zum geologischen Aufbau des Plangebietes wurden informativ in den Begründungsteil übernommen.

- Hinweise seitens des Umweltamtes SG Abfall/Altlasten beim LRA Görlitz hinsichtlich des Bekanntwerdens von schädlichen Bodenveränderungen

Der Hinweis auf die Mitteilungspflicht bei Bekanntwerden von schädlichen Bodenveränderungen wird als Hinweis an die Textlichen Festsetzungen angehängen. Eine Kennzeichnungspflicht ist nicht abzuleiten, da die in der Altlastenverdachtsfallkartei registrierte Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegt.

- Hinweise des Amtes für Vermessung und Flurneuordnung beim LRA Görlitz zur Ergänzung von Flurstücksnummern

Die aufgeführten Flurstücke im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden gemäß Katasterbestand ergänzt.

- Hinweise des Hoch- und Tiefbauamtes beim LRA Görlitz, die Textliche Festsetzung zu Sichtdreiecken soll um die Feuerwehrdepotzufahrten ergänzt werden

Im Bereich der Sichtfelder von Feuerwehrdepotzufahrten ist die Errichtung von Nebenanlagen, wie sie unter Punkt 3.2 der Textlichen Festsetzungen geregelt ist, unwahrscheinlich. Die Flächen werden für Zufahrtsbereiche benötigt und angrenzend sind Randbegrünungen mit Bodendeckern vorgesehen. Eine ausdrückliche Festsetzung von Sichtfeldern sollte nur in Bezug auf öffentliche Kreuzungs- und Einmündungsbereiche getroffen werden. Unabhängig davon gelten die Regelungen zur Freihaltung von Sichtfeldern auch für private Bereiche, auch wenn sie im B-Plan nicht ausdrücklich festgesetzt wurden. Es ist keine Notwendigkeit eines Festsetzungszwanges vorhanden.

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

- Bedenken eines Bürgers hinsichtlich der Durchführung des Vorhabens im Außenbereich, der Wahl des Standortes und des Vorkommens geschützter Arten

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Außenbereich, unmittelbar angrenzend an die Innenbereichsbebauung. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren, also ohne Umweltprüfung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zulässig. Der vorhandene Bestand wurde jedoch durch einen Landschaftsarchitekten hinsichtlich Artenvorkommen geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wurden Standorte der Roten Waldameise festgestellt, die im Plan gekennzeichnet sind und deren Schutz im Textteil unter Punkt 5.2 berücksichtigt wurden. Weitergehende Befunde hinsichtlich des Artenschutzes im Plangebiet, die von der Planung betroffen sind, wurden nicht festgestellt. Geschützte Pflanzenarten befinden sich im Bereich der Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches. Seitens der Naturschutzbehörde wurde eine nochmalige Überprüfung im Datenerfassungssystem vorgenommen und auch auf Grund vorliegender Erkenntnisse kein weiterer Untersuchungsbedarf festgestellt. Der Bereich, der für eine Bebauung vorgesehen ist, lässt keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz erwarten.

Hinsichtlich der Wahl des Standortes für das Feuerwehrgerätehaus hat es vor Entscheidung umfassende Untersuchungen bezüglich einer optimalen Erreichbarkeit für die Ortsteile gegeben. Entsprechend den Zielen des Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Zittau stellt der Standort Dr.-Külz-Straße die günstigste Lage bezüglich der Einsatzzeiten und des Einsatzbereiches im nördlichen Stadtgebiet dar.

Das gewählte Plangebiet des B-Planes umfasst einen großen Teilbereich bereits devastierter Flächen. Am Standort befand sich die ehemalige Ziegelei, große Teilflächen wurden nach Abbruch der Betriebsanlagen aufgefüllt.

Die südliche Fläche des Plangebietes wurde später als Spielpark genutzt, in der Nachwendezeit jedoch aufgegeben. Bis Ende der 1990er Jahre nutzte die ca. 700 m entfernt liegende Grundschule den asphaltierten Bereich gegenüber dem Garagenstandort als Verkehrsgarten. Seit Aufgabe dieser Nutzung ist die Fläche ungenutzt. Es wird also keinesfalls eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen und auch kein wesentlicher Anteil an bisheriger Grünfläche zusätzlich versiegelt.

Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bernhard Stürer: Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H.Beck, 3. Auflage, München 2006
- Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck, Stand September 2010
- Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, Verlag Kohlhammer, 10. Auflage , Stuttgart 2002
- Kuschernus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bornheim Dezember 1997
- Prof. Dr.-Ing.V. Schwier: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H.Beck, München 2002
- Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien: Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien – Erste Gesamtfortschreibung 2010, Bautzen
-
- Bernhardt, A.: Naturräume der sächsischen Bezirke
In: Sächsische Heimatblätter, Sonderdruck H. 4/5
1986
- Mannsfeld / Syrbe (Hrsg.): Naturräume in Sachsen
In: Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 257, Leipzig 2008
-
- Landkreis Görlitz: Geoportal
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Interaktive Karten
- potentiell natürliche Vegetation
- Gefahrenkarten für Ortslagen
- Bodenübersichtskarte Sachsen 1: 400.000 (BÜK 400)
- Bodenkzeptkarte (Boden und Wasserhaushalt der BÜK 200)
- Hydrogeologische Übersichtskarte 1:200.000 (HÜK 200)
- Sächsisches geologisches Landesamt: Geologische Karte von Sachsen 1:25 000, Nr. 89, Blatt Hirschfelde
Erläuterungen zur Geologischen Karte von Sachsen 1:25 000, Nr. 89, Blatt Hirschfelde

10. Anhang

- Bestandsplan Artenschutz
- Lageplanausschnitt zur ehemaligen Deponie gemäß SALKA
- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu den Bedenken eines Bürgers



LEGENDE

- Einzelgebüsch
- Nadelbaum
- Laubb Baum
- Laubwald
- Baumstumpf
- Wiese

- bodendeckende Gehölzfläche
- Neophytenstandort
- Hecke
- Standort geschützte Tier- und Pflanzarten
- Waldmeisennest (Rote Waldmeise)

- Stahlrohrmast mit Lampe
- Holzmast
- Stahlrohrmast
- Stahlrohrbetonmast
- Schacht rund
- Ventilbohrschelle
- Wasserschieber
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Verkehrszeichen
- Infotafel

- Schranke
- Grenzpunkt
- Elektro-Verteiler
- Straßenablauf (0,3x0,5)
- Straßenablauf (0,5x0,5)
- SD Schotterdecke
- BB Bituminöser Belag
- KP Kleinpflaster
- BPF Betonpflaster

Bearbeitungsgrenze B-Plangebiet

Bauvorhaben:
Bebauungsplan Nr. XXXI

"Neubau Feuerwehrrätehaus im OT Hirschfelde"

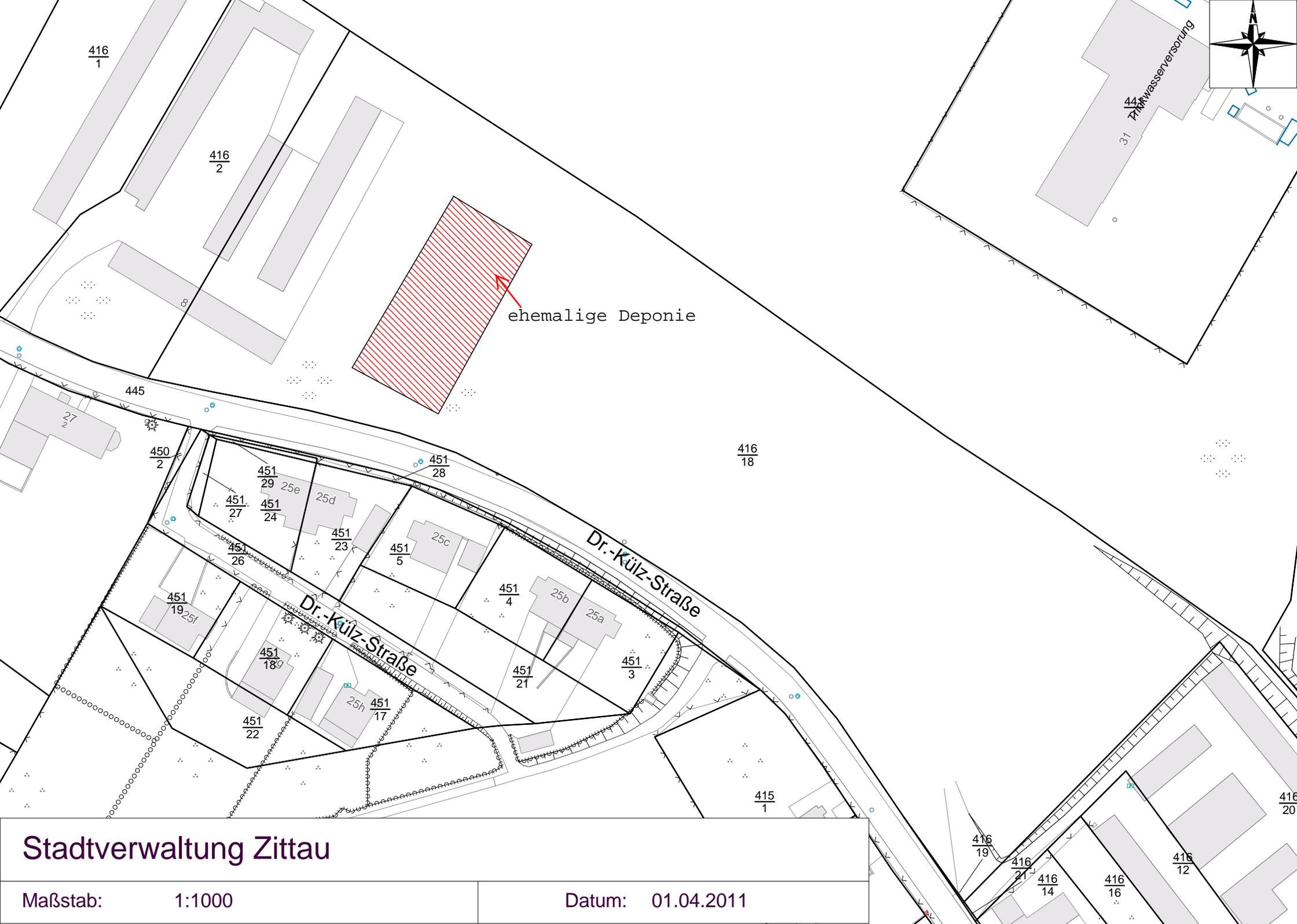
Inhalt:
Bestandsplan - Artenschutz

Auftraggeber: Große Kreisstadt Zittau Markt 1 02763 Zittau	Auftragnehmer: Planungsbüro Hänsch Am Hofe 3 02779 Großschönau Tel./Fax: (035841) 3180 / 31844
Maßstab: 1:500	Datum: 03.05.2011
Gezeichnet: Henschel	Auftrags-Nr.: 11-06
Anlage 1	

Bi 40 – Gehölz- und Staudenarten mit Stammdurchmesser in cm

Ah	Ahorn	Ki	Kirsche
Asp	Aspe/Zitterpappel	Knö	Staudenknöterich
Ber	Berberitze	Knstb	Knöllchensteinbrech
Bi	Birke	Krdo	Kreuzdorn
Bro	Brombeere	Lä	Lärche
Bu	Buche	Li	Linde
Ebes	Eberesche	Lig	Liguster
Ei	Eiche	Pa	Pappel
Es	Esche	Pfl	Pflaume
Feod	Feuerdorn	Phü	Pfaffenhütchen
Fi	Fichte	Rob	Robinie
Fli	Flieder	Rodo	Rotdorn
Habu	Hainbuche	Sado	Sanddorn
Has	Haselnuss	Sspi	Schneespüre
Heki	Heckenkirsche	Trki	Traubenkirsche
Hero	Heckenrose	Vki	Vogelkirsche
Hischl	Himmelschlüssel	Wei	Weide
Kie	Wiesenschlüsselblume	Zmi	Zwergmispel

Asp/Es – Sämlinge/Jungaufwuchs



416
1

416
2

445
31
ZMW Wasserversorgung

ehemalige Deponie

445

416
18

450
2

451
29

451
28

451
27

451
24

25e

25d

451
23

451
5

25c

451
4

25b

Dr.-Kütz-Straße

25a

451
3

451
19

451
18

451
21

25h

451
17

451
22

415
1

416
19

416
21

416
14

416
16

416
12

416
20

Stadtverwaltung Zittau

Maßstab: 1:1000

Datum: 01.04.2011

Katrin Müldener

Von: Jens.Neumann@kreis-gr.de
Gesendet: Dienstag, 3. Januar 2012 16:22
An: katrin.mueldener@t-online.de
Betreff: B-Plan Feuerwehrdepot Hirschfelde

Sehr geehrte Frau Müldener,

aufgrund Ihrer Anfrage habe ich nochmal eine Multi-Base Recherche anstellen lassen, um ggf. dort eingetragene, bisher ev. übersehene Artdaten ausfindig zu machen. Das Ergebnis war negativ. Auch sonst ergeben sich nach hier vorliegenden Erkenntnissen gegenwärtig keine Veranlassungen für weiter gehende Untersuchungen, als die von Herrn Hänsch angestellten. Die Biotopausprägung im zu bebauenden Bereich lässt, anders als in der zu erhaltenden Grünfläche, auch keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Neumann
Sachbearbeiter Eingriffsregelung

Landkreis Görlitz
Dezernat III - Umweltamt
SG untere Naturschutzbehörde
Neustadt 47
02763 Zittau
tel.: 03583 / 79672733
Fax: 03583 / 54032733
jens.neumann@kreis-gr.de