

Gemeinde Röderau - Bobersen
Landkreis Riesa - Großenhain

Bebauungsplan Nr. 6 „Gohliser Straße“

Begründung

Fassung vom 15. Februar 2000

geändert am 10. April 2000,
am 23. Mai 2000,
am 01. November 2000 und
am 19. Dezember 2000

Ingenieurbüro Mißbach
Dresden

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und planungsrechtliche Grundlagen	3
3. Standortbeschreibung	
3.1 Städtebaulicher Bestand	4
3.2 Erschließungstechnische Bedingungen	4
4. Städtebauliches Konzept	5
5. Erschließungskonzept	
5.1 Verkehrserschließung	6
5.2 Trinkwasserversorgung	6
5.3 Abwasserentsorgung	7
5.4 Abfallentsorgung	7
5.5 Altlasten, Bodenschutz	8
5.6 Immissionsschutz	8
5.7 Elektroenergieversorgung	9
5.8 Telekommunikationstechnische Versorgung	10
5.9 Vermessungspunkte	10
5.10 Archäologische Funde	10
6. Grünordnerisches Konzept	
6.1 Landschaftsökologische Grundlagen	11
6.2 Biotop- und Nutzungsstruktur	11
6.3 Planung	12
7. Flächenbilanz	12

Anlage:

Überwachungsprotokoll Nr. 06/00 (Altlastenbearbeitung)

1. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Röderau – Bobersen befindet sich im Landkreis Riesa – Großenhain und liegt am rechten Elbufer, gegenüber der Stadt Riesa. Sie ist mit der Bundesstraße B 169 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die kurze Entfernung zur Industriestadt Riesa, der verkehrsgünstigen Anbindung und der guten infrastrukturellen Ausstattung von Röderau – Bobersen selbst liegen der Gemeinde Bauanträge für Wohnbebauung vor.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für das Ortszentrum von Röderau wurden die Gewerbeanlagen der Nowotnik Metall - Verarbeitung GmbH auf dem Flurstück 35/2 der Gemarkung Röderau in das neue Gewerbegebiet Röderau – Süd verlagert, da eine Erweiterung der Betriebsstätte auf dem Grundstück nicht möglich war. 1999 wurden die alten Betriebsgebäude abgerissen. Damit wurde ein Ziel der städtebaulichen Sanierung – die Entfernung einer gewerblichen Fehlentwicklung innerhalb der gewachsenen Wohnbebauung – erreicht.

Mit dem Abriss der Betriebsstätte ergibt sich die Möglichkeit, über das Flurstück 35/2 den nicht bebauten inneren Bereich zwischen der Gohliser Straße und der Schachtgasse zu erschließen. Damit soll es den Eigentümern ermöglicht werden, die übergroßen, anderweitig nicht nutzbaren Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Auf Grund der Überalterung soll hier vor allem Bauland für die nachfolgenden Generationen bereitgestellt werden, um einer Abwanderung von jungen Leuten aus dem Ort entgegenzutreten.

Mit dem Bebauungsplan wird die Erschließung des inneren Bereiches vorbereitet und gleichzeitig Baurecht für eine Bebauung in der zweiten Reihe geschaffen.

Die Beplanung des gesamten inneren Bereiches erfordert auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse eine langfristige Abstimmung mit den Eigentümern der Grundstücke. Deshalb wird die weiterfolgende städtebauliche Entwicklung in einem Rahmenplan dargestellt, der lediglich informativen Charakter besitzt und nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens ist.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und planungsrechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan umfaßt das Flurstück 35/2 und Teile des Flurstückes 35/1 der Gemarkung Röderau. Das Planungsgebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha.

Das Planungsgebiet ist Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Röderau – Ortsmitte“.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Röderau – Bobersen entwickelt, welcher als Entwurf vorliegt. Der Entwurf wurde mit Stand vom 14. Juli 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde durchgeführt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet sowohl des Bebauungs- als auch des Rahmenplanes als Allgemeines Wohngebietes ausgewiesen. Einsprüche der Träger öffentlicher Belange direkt zur Baufläche erfolgten im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht. Vom Landratsamt wurde aber darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe zur Bahnanlage Lärmbelästigungen durch den Bahnbetrieb nicht auszuschließen sind und für das geplante Wohngebiet ein Schallschutzgutachten erstellt werden sollte.

Am 01.01.1999 erfolgte der Zusammenschluss der Gemeinden Zeithain und Röderau – Bobersen zur Verwaltungsgemeinschaft Zeithain.

Bei der Erstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes erfolgt u.a. eine Abstimmung der geplanten Wohnbauflächen innerhalb des gesamten Gebietes der Verwaltungsgemeinschaft.

Da mit dem Abriss der Gewerbegebäude der Bedarf der städtebaulichen Ordnung des Gebietes erkannt wurde, führt die Gemeinde nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan das Bebauungsplanverfahren durch.

Aufgrund des im Flächennutzungsplan formulierten Planungsziels der Gemeinde, vorrangig innerörtliche Flächen zu entwickeln, dem Planungsstand des Flächennutzungsplanes und den positiven Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Plangebiet im Rahmen seines Verfahrens ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

3. Standortbeschreibung

3.1 Städtebaulicher Bestand

Der östliche Teil des **Bebauungsplangebietes** wurde bisher gewerblich durch die Nowotnik Metall - Verarbeitung GmbH genutzt. Mit dem Abriss der Betriebsgebäude liegt die Fläche brach und wird im südlichen Bereich zwischen vorhandenem Wohnhaus und Gartenlaube gärtnerisch gestaltet.

Das eingeschossige Wohnhaus an der Straßenfront und die Gartenlaube im südwestlichen Teil des Grundstückes bleiben bestehen.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Süden an bestehende Wohngrundstücke. Im Westen wird es durch die privaten Gärten der Wohnbebauung von der Schachtgasse begrenzt. Die östliche Begrenzung bildet die Gohliser Straße.

Das Gebiet des **Städtebaulichen Rahmenplanes** umfasst den gesamten inneren Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Gohliser Straße und der Schachtgasse. Dieser wird als innerörtliches privates Gartenland genutzt. Die nördliche Begrenzung bildet hier die Kleingartenanlage an der Bahnlinie.

Bebauungsplan und Städtebaulicher Rahmenplan liegen im Einwirkungsbereich der zweigleisigen elektrifizierten Kernnetzstrecke Dresden – Leipzig der Deutschen Bahn AG. Im Rahmen des Ausbaus der Stammstrecke ist die Erweiterung auf vier Gleise mit der Anlage der notwendigen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

3.2 Erschließungstechnische Bedingungen

Die Verkehrserschließung für den Bebauungs- und Rahmenplan soll über die Gohliser Straße, Flurstück 233/1 der Gemarkung Röderau, erfolgen.

Die Gohliser Straße ist derzeit als Staatsstraße S 88 klassifiziert. Mit der Auflassung des niveaugleichen Bahnüberganges im Zuge der Neutrassierung der S 88 wird dieser Straßenabschnitt zur Gemeindestraße zurückgestuft und im Bahnbereich unterbrochen (Abschluss mit Wendehammer). Es erfolgt die Ausbildung als Sackgasse. Anstelle des jetzigen Bahnüberganges wird eine Unterführung für Fußgänger und Radfahrer eingerichtet.

Röderau ist wasserwirtschaftlich zentral erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Regionalen Zweckverband kommunale Wasserversorgung Riesa / Großenhain. Es verlaufen Versorgungsleitungen sowohl in der Gohliser Straße wie auch in der Schachtgasse.

Das Abwassersystem der Gemeinde wird ausgebaut. Der Abwasserkanal verläuft von Süden kommend auf der Gohliser Straße bis zur Grenze des Flurstückes 37a.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird zur Zeit dezentral entsorgt. Auf dem Flurstück 35/2 befindet sich an der Gohliser Straße nördlich des bestehenden Wohngebäudes eine Dreikammergrube zur Abwasserentsorgung des Grundstückes.

Über den westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verläuft eine Niederspannungsfreileitung.

Röderau wird durch das Mitteldrucknetz der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH versorgt. Versorgungsleitungen verlaufen sowohl in der Schachtgasse als auch in der Riesaer Straße.

4. Städtebauliches Konzept

Für das gesamte Planungsgebiet werden drei Realisierungsstufen angeboten:

1. Den ersten Planungsabschnitt bildet der **Bebauungsplan**. Im Norden des Flurstückes 35/2 wird die notwendige Erschließung sowohl für das Gebiet des Bebauungsplanes als auch für die künftige Bebauung des gesamten Rahmenplanes eingeordnet.

Die Lücke an der Gohliser Straße soll mit einem Wohnhaus ähnlicher Größe und Gestaltung wie die vorhandene Bebauung geschlossen werden. Damit wird das einheitliche städtebauliche Ensemble vervollständigt. Die Baulinie wird aufgenommen.

Das Wohngebäude im hinteren Bereich des Grundstückes wird der Erschließungsstraße zugeordnet. Die beiden neuen Baugrundstücke werden durch eine Hecke abgetrennt.

2. Der zweite Planungsabschnitt umfasst den Kernbereich des **Rahmenplanes**. Zum Bebauungsplan werden die hinteren Bereiche der Flurstücke 33/1, 34/1, 34/2 und 35/1 hinzugenommen.

Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer, um den die Wohngebäude angeordnet sind.

3. Der dritte Planungsabschnitt umfasst das gesamte Gebiet des Rahmenplanes. Damit werden Erschließung und Bebauung des gesamten inneren Bereiches zwischen Gohliser Straße und Schachtgasse angeboten.

Die Erschließungsstraßen für die nördliche und südliche Baufläche setzen am Wendehammer an. Beim Verlauf der inneren Erschließung werden vorhandene Grundstücksgrenzen weitgehend berücksichtigt, um die Bodenumlegung zu vereinfachen.

Die neuen Wohngebäude werden der Erschließungsstraße zugeordnet, um einen möglichst großen Grünbereich zwischen vorhandener und geplanter Bebauung zu erhalten. Die Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung erfolgt durch Hecken, wobei der Gartenbereich zwischen vorhandener und geplanter Bebauung aufgeteilt werden sollte.

Im nördlichen Bereich werden die Gebäude mit der Traufe parallel zur Bahnlinie gestellt, damit eine Längsseite lärmgeschützt ist.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung der Gohliser Straße und der Schachtgasse wird eine offene Bebauung festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, damit wird die Höhe der umliegenden Bebauung aufgenommen.

Die Gebäudegestaltung soll sich in den Grundzügen an die umgebende Bebauung anlehnen. Für den hinteren Teil des Bebauungsplangebietes, der sich innerhalb vorhandener Bebauung befindet und damit kaum einsehbar ist, werden lediglich grundsätzliche Festsetzungen zur Dach- und Außenwandgestaltung getroffen. Diese Festsetzungen sollten auch bei der Weiterbearbeitung für das Gebiet des Rahmenplanes übernommen werden.

Eine Ausnahme bilden die Wohngebäude an der Gohliser Straße. Die vorhandene Bebauung weist hier noch durchgehend einheitliche Gestaltungsmerkmale auf (Mittelerker mit Zwerchgiebel, Satteldach ohne weitere Dachaufbauten, stehende Fensterformate in symmetrischer Anordnung), die auch bei dem Neubau aufzunehmen sind.



• Geschossigkeit der Wohngebäude

Nutzungen:
 Wa Wohngebäude
 Wa/G Wohn- und Geschäftshaus

5. Erschließungskonzept

5.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Wohngebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über eine Mischverkehrsfläche, die von der Gohliser Straße, Flurstück 233/1 der Gemarkung Röderau abzweigt. Für die Anbindung der Anliegerstraße an die Gohliser Straße ist im Rahmen der Erschließungsplanung beim Straßenbaulastträger, dem Straßenbauamt Meißen, eine Anschlussgenehmigung zu beantragen.

Nach Abschluss der Straßenbauplanungen ist dem Straßenverkehrsamt des Landratsamtes ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung vorzulegen.

An der Nordgrenze des Flurstückes 35/2 wird ein 5 m breiter Streifen für die Anliegerstraße des Bebauungs- und Rahmenplanes ausgewiesen (Lkw – Pkw im Gegenverkehr bei verminderter Geschwindigkeit). Im Baugebiet selbst tritt nur Anliegerverkehr auf. Die Verkehrserschließung erfolgt deshalb im Mischprinzip, d.h. es werden für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer keine getrennten Straßenräume ausgewiesen.

Durch den geringen anliegenden Verkehr und den nur bedingt zur Verfügung stehenden Platz wurden die bei endgültiger Realisierung des gesamten Wohngebietes erforderlichen Wendehämmer im Rahmenplan für Pkw und LKW bis 8 m Länge ausgebildet. Bei der Weiterführung der Rahmenplanung ist eine Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsamt bezüglich der erforderlichen Größe der Wendehämmer notwendig, da die Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen gegeben sein muss. Die vom Amt geforderten Wendekreise (Wenderadius mind. 22 m) werden von der Gemeinde nicht als sinnvoll erachtet, da sie eine kostengünstige und effektive Erschließung anstrebt, die im Sinne des Umweltschutzes eine geringe Versiegelung aufweisen soll. Deswegen wird bei der Weiterführung der Planung auf die Anordnung von Wendehämmern orientiert.

Öffentliche Stellplätze werden lediglich für eine Bebauung des gesamten Rahmenplanes ausgewiesen. Da die Gohliser Straße nach Auffassung des Bahnüberganges zur Sackgasse wird und damit nur noch dem Anliegerverkehr dient, können hier die Flächen am Straßenrand für Parkmöglichkeiten genutzt werden.

5.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplan- und Rahmenplangebietes erfolgt durch einen Anschluss an das Ortsnetz von Röderau. Abnahmepunkt ist die Leitung in der Gohliser Straße. Die Erschließungsleitungen für das Gebiet verlaufen in der Anliegerstraße.

Vor der Erschließung des Baugebietes ist zwischen dem Bauträger und dem Trinkwasserzweckverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Sicherung der Löschwasserversorgung nachzuweisen. Der Zweckverband stimmt einer Löschwassarentnahme aus dem Trinkwassernetz im Brandfall zu, ein Rechtsanspruch kann dafür allerdings nicht geltend gemacht werden. Die entnehmbare Löschwassermenge ist dabei abhängig von der momentanen Kapazität, der geforderte Mindestdruck im Netz muss gewährleistet bleiben.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen des staatlichen Grundwasserbeobachtungsdienstes. Sollten im Gebiet Grundwasserbeobachtungsrohre angetroffen werden, sind diese vor jeder Beeinträchtigung zu schützen.

Bei konkreten Bauvorhaben wird empfohlen, ein Gutachten zur hydrogeologischen Einschätzung des Baugrundes bzw. eine amtliche Auskunft zum Grundwasserstand einzuholen.

5.3 Abwasserentsorgung

Zum Anschluss des Bebauungsplan- und Rahmenplangebietes an die zentrale Abwasserentsorgung ist der Hauptsammler die Gohliser Straße weiterzuführen. Der Abwassersammler für das Baugebiet verläuft ebenfalls in der Anliegerstraße. Die Erschließung der Gohliser Straße und damit der Anschluss des Bebauungsplangebietes an die zentrale Abwasserentsorgung ist bis zum Jahr 2002 vorgesehen.

Bis zum Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung soll als Übergangslösung die auf dem Flurstück 35/2 vorhandene Dreikammerklärgrube weitergenutzt werden.

Bei der Bebauung des Baufeldes WA 2 ist die Standsicherheit der vorhandenen Kleinkläranlage während des befristeten Betriebes sicherzustellen. Aus diesem Grund wird eine Bebauung des Baufeldes WA 2 erst dann empfohlen, wenn die Kleinkläranlage als Übergangslösung nicht mehr benötigt wird und der Standort an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen ist.

Die vorhandene Dreikammerkläranlage hat ein Nutzvolumen von ca. 12,3 m³ und ist damit für 12 Personen als Übergangslösung nutzbar. Die Kleinkläranlage ist nach den Bestimmungen der DIN 4261, Teil 1 und 3 zu betreiben und zu warten. Abwasserbeseitigungspflichtiger für die Entsorgung des Klärschlammes ist die Gemeinde Röderau – Bobersen. Der Betrieb der Kleinkläranlage wird durch die Untere Wasserbehörde bis zum 31. Dezember 2002 befristet. Die vorhandenen Sickerschächte sind gemäß DIN 4261, Teil 3 regelmäßig, mindestens zweimal jährlich, auf Betriebsfähigkeit zu prüfen.

Die vorhandenen Sickerschächte dürfen nicht überbaut werden. Zwischen den Sickerschächten und der geplanten Bebauung sind die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten.

Stilllegung und Abriss der vorhandenen Dreikammerkläranlage sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt anzuzeigen. Das dazugehörige Wasserrecht ist gleichzeitig abzumelden.

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind anzeigepflichtig.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Im Gemeindegebiet stehen zuoberst etwa 1- 2 m mächtige Sande an, die teils schluffig sind. Darunter folgen Sande und Kiese. Durch den vorhandenen Sandboden steht im Planungsgebiet versickerungsfähiger Boden an. Durch die großflächige Entfernung des kontaminierten Bodens beim Abriss der Werkstattgebäude ist daneben ausreichend kontaminationsfreier Untergrund für die Versickerung vorhanden.

Im Rahmen der Bauanzeige ist zu den einzelnen Vorhaben die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers nachzuweisen.

5.4 Abfallentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt durch den Abfallzweckverband. Plätze für die Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken anzuordnen.

Flächen für Wertstoffcontainer werden im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie befinden sich in zumutbarer Entfernung an der Moritzer Straße.

5.5 Altlasten, Bodenschutz

Der Bereich der ehemaligen Gewerbeanlagen der Nowotnik Metall – Verarbeitung GmbH auf dem Flurstück 35/2 ist im Sächsischen Altlastenkataster als Altstandort Nr. 85200755 erfasst. Bis 1996 wurde auf dem Grundstück ein Metallbau betrieben. Alle Hallen- und Hofflächen waren mit Beton versiegelt.

Alle Gebäude und Freiflächen wurden auf der Grundlage einer Abbruchgenehmigung im Oktober 1999 abgebrochen. Die Flächen wurden mit Mutterboden bedeckt.

Aus der Abbruchdokumentation von Gebäude und Hofbefestigung sowie aus der Inaugenscheinnahme der Flächen vor Ort durch die Fachbehörden ergeben sich keine Hinweise auf Boden- bzw. Grundwasserkontaminationen. (siehe Anlage)

Es bestehen keine Einwände bezüglich der Altlastenproblematik.

Aufgrund der Vornutzung verbleibt der Altstandort im Sächsischen Altlastenkataster. Die ehemals gewerblich genutzte Fläche wird im Bebauungsplan als Altstandort gekennzeichnet.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen einschließlich des Rückbaus der Kläranlage ist auf Anzeichen eventuell noch vorhandener Restkontaminationen im Boden zu achten (z.B. organoleptische Auffälligkeiten). Kontaminierte Materialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten bei den anstehenden Bauvorhaben wider Erwarten unbekannt Kontaminationsherde (verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, sind die Maßnahmen sofort einzustellen und die zuständigen Behörden (Umweltamt des Landratsamtes Riesa – Großenhain und Staatliches Umweltfachamt Radebeul) sofort in Kenntnis zu setzen (besondere Pflichten nach § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 20. Mai 1999).

5.6 Immissionsschutz

Für das Gebiet des Städtebaulichen Rahmenplanes liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Die Untersuchungen zeigen für das gesamte Planungsgebiet zwischen Gohliser Straße und Schachtgasse eine erhebliche Verlärmung durch die Bahntrasse auf, der Straßenverkehrslärm kann dagegen vernachlässigt werden. Die Lärmemissionen durch die Schiene sind dabei so hoch, dass aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Vom Planungsbüro wird eine 4 m hohe Schallschutzwand an der Nordgrenze des Gebietes bzw. eine niedrigere Wand direkt an der Bahnstrecke vorgeschlagen. Trotzdem noch auftretende Orientierungswertüberschreitungen (vor allem nachts) sind durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, schallschutzgünstige Raumanordnung im Haus) zu begrenzen.

Die Schallimmissionsprognose in der gegebenen Aufgabenstellung kann für das Bebauungsplangebiet selbst nur bedingt zugrunde gelegt werden. Im Gutachten wird von einer durchgängigen Bebauung der Fläche ausgegangen, die sich in der Berechnung mit einem Dämpfungsfaktor von 10 dB / 100 m niederschlägt. Diese Dämpfung ist durch die fehlende Bebauung nicht gegeben. Trotzdem liefert das Gutachten ausreichend genaue Aussagen für die Beurteilung der Schallschutzproblematik.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen muss Teil 1 der Anlage des Gutachtens (ohne Schallschutz) herangezogen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen für das Gebiet des Bebauungsplanes sind nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen. Dem Grundsatz, dass dem aktiven Schallschutz Vorrang vor dem passiven Schallschutz einzuräumen ist, wird hier im konkreten Fall nicht gefolgt. Die durch die Schallimmissionsprognose ermittelte Lärmschutzwand führt nach der Grobschätzung des Gutachtens zu erheblichen Kosten und ist umgelegt auf den Bebauungsplan wirtschaftlich nicht zumutbar und durchführbar. Die Gemeinde folgt hier den Aussagen des Staatlichen Umweltfachamtes Radebeul (Stellungnahme vom

24.03.2000), dass „die Kosten der Schutzwand außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck nach § 41 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)“ stehen.

Aus diesem Grund soll die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sollten im Zusammenhang mit dem Gebiet des Rahmenplanes betrachtet werden.

Für den Tag werden Pegel zwischen 55 und 60 dB ermittelt, so dass auf der bahnabgewandten Seite die gesetzlichen Orientierungswerte von 55 dB vermutlich auch im Freiraum eingehalten werden können. Die Schwelle für erhebliche Belästigungen (60 – 65 dB), bei denen der Umgebungslärm deutliche Auswirkungen auf das Zusammenleben der Bevölkerung hat (geringe Balkonnutzung, erschwerte spontane Kommunikation auf der Straße) wird im gesamten Bebauungsplangebiet nicht erreicht.

Für die Nacht werden Pegel bis 60 dB ermittelt, eine Überschreitung zum gesetzlichen Orientierungswert von 15 dB. Nach Aussagen des Gutachtens können für Gebäuderückfronten um ca. 10 dB reduzierte Immissionswerte angenommen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen hier auf eine Sicherung des Innenpegels in den schutzbedürftigen Räumen (Schlaf-, Kinderzimmer), um hier die Lärmstörungen gering zu halten. Mit der Forderung nach dem Einbau von schallgedämmten Lüftern soll eine ausreichende Belüftung auch während der Nachtstunden gesichert werden.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Vorbelastung des Planungsgebietes durch den Schienenlärm Belange des Gesundheitsschutzes betroffen sind. Aus ihrer Sicht ist aber das städtebauliche Planungsziel, die bauliche Entwicklung auf die Verdichtung des innerörtlichen Bereiches des Hauptortes Röderau zu konzentrieren, höherwertig einzuschätzen.

Das Territorium der Gemeinde Röderau – Bobersen ist vielfältigen infrastrukturellen Nutzungen wie Eisenbahn- und Straßenverkehr, Versorgungstrassen der Energieversorgungsunternehmen sowie Kiesabbau unterworfen, die große Bereiche der Gemeinde immissionsseitig vorbelasten. Unbelastete Bauflächen stehen in den kleineren Ortsteilen an der Elbe zur Verfügung, hier wird eine bauliche Entwicklung aber aus raumplanerischer Sicht nicht befürwortet (keine Ausweitung und Verfestigung von sogenannten Splittersiedlungen). Somit konzentriert sich die Entwicklung der Gemeinde auf den Hauptort Röderau.

Eine Ausweitung der Bebauung des Hauptortes in den Landschaftsraum wird dabei von der Gemeinde nicht angestrebt, da aufgrund der hohen Vorbelastungen noch ungenutzte Landschaftsbereiche gezielt für den Landschafts- und Naturschutz aufgewertet werden sollen. Bei der Verdichtung innenliegender Bereiche ist dagegen in vielen Fällen von einer immissionsseitigen Vorbelastung auszugehen.

Mit den beim Ausbau der Kernnetzstrecke erforderlichen bahnseitigen Schallschutzmaßnahmen erhofft sich die Gemeinde eine Verbesserung der Gesamtsituation innerhalb der Ortslage von Röderau. Eine Weiterentwicklung des Rahmenplangebietes ist aufgrund der hohen Kosten der Lärmschutzwand erst sinnvoll, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke erfolgen.

5.7 Elektroenergieversorgung

Das Baufeld WA 1 wird von einer Niederspannungsleitung der ESAG Geschäftsstelle Großenhain gequert. Bei der Errichtung der geplanten Gebäude sind die nach DIN VDE 0211 geforderten Abstände zur Niederspannungsfreileitung einzuhalten, um sicher zu stellen, dass sich die Freileitungsseile außerhalb des Handbereiches, z.B. von Balkonen, Fenstern und Dächern befinden. Damit ist die Kreuzung der Freileitung über Bauwerksteilen bei Einhaltung der geforderten Abstände zulässig.

So sind vom Leiterseil z.B. zu Bauwerksteilen und Bäumen die folgenden Abstände einzuhalten:

- Dächer mit einer Neigung > 15° 0,4 m
 - Dächer mit einer Neigung ≤ 15°
bei Fenstern und Ausbauten nach oben 2,5 m
nach unten und seitlich 1,25 m
 - zu Bäumen, die zur Ausführung von Arbeiten bestiegen werden, allseitig 1 m
- Im Rahmen der Bauausführung ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll bei der Erstellung von Regelquerschnitten für die einzelnen Medienträger unterirdischer Bauraum im Randbereich der Straße reserviert werden.

5.8 Telekommunikationstechnische Versorgung

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Deshalb soll vor Baubeginn der aktuelle Leitungsbestand beim Bezirksbüro Netze, Meißen, eingeholt werden.

Mit dem Bezirksbüro Netze ist auch zu gegebener Zeit die telekommunikationstechnische Erschließung des Baugebietes (Hauszuführungskabel) abzusprechen.

5.9 Vermessungspunkte

Festpunkte des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktnetzes sind besonders zu schützen und zu erhalten. Eine Gefährdung dieser Punkte sollte nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Nach Aussage des Vermessungsamtes Außenstelle Riesa befinden sich keine Aufnahme- punkte im Bebauungsplangebiet.

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Grenzpunkte sollen erhalten bleiben. Kann diese Forderung nicht eingehalten werden, ist dem Vermessungsamt Anzeige zu erstatten.

5.10 Archäologische Funde

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in einem höchst archäologierelevanten Gebiet. Deshalb dürfen Eingriffe in das Erdreich nur mit Zustimmung des Landesamtes für Archäologie erfolgen.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Damit hat vor Beginn der mit Bodenbewegungen verbundenen Erschließungs- und Bauarbeiten Anzeige an das Archäologische Landesamt Sachsen zu erfolgen.

6. Grünordnerisches Konzept

6.1 Landschaftsökologische Grundlagen

Für den Bebauungs- und Rahmenplan gelten die folgenden großräumigen landschaftsökologischen Faktoren:

- Das Gebiet wird dem Naturraum der „Elsterwerda – Herzberger Elsterniederung“ zugeordnet. Die potentielle natürliche Vegetation auf den grundwassernahen Talsandflächen und ehemaligen Sandinseln bilden Kiefern-Birken-Stieleichenwälder.
- Die Geologie des Gebietes wird von den Talsandböden der Elbtalwanne geprägt. Gemäß der „Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung“ von 1980 treten hier Bodenarten der grundwasserfernen Standorte (sickerwasserbestimmte Sande) auf.
- Das Gebiet liegt auf einer Höhe von 95,5 m über NN. Ausformungen des Reliefs sind nicht erkennbar, das Gelände verläuft eben.
- Das Klima wird der stark kontinental beeinflussten Zone des Binnentieflandes der Heidegebiete zwischen Mulde und Schwarzer Elster zugeordnet und gehört zu den niederschlagsärmsten Gebieten.
- Hydrologische Faktoren spielen keine Rolle. Im Planungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer und es wird nicht dem Hochwasserschutzgebiet zugeordnet.

6.2 Biotop- und Nutzungsstruktur

Das Gebiet des Bebauungsplanes läßt sich in seiner Nutzung in zwei Bereiche gliedern:

Der östliche Bereich an der Gohliser Straße war bis zum Abriss des Gewerbebetriebes durch eine fast vollständige Versiegelung (Arbeitshalle, Nebenräume, Garagen, Hoffläche) gekennzeichnet.

Der westliche Bereich wird als privates Gartenland genutzt. Im Süden befindet sich eine Gartenlaube.

Die Grenze zwischen den Flurstücken 35/1 und 35/2 wird durch eine Blaufichtenhecke gebildet.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes für die Gemeinde Röderau – Bobersen werden im Gebiet des Bebauungsplanes zwei Biotoparten erfasst und wie folgt bewertet:

Der östliche Bereich an der Gohliser Straße als „Mischgebiet dörflich geprägt“ – Bewertung als bedingt wertvoll. Dieser Einschätzung kann für das konkrete Grundstück nicht gefolgt werden. Vor Abriss der Gewerberäume war der Bereich durch Gebäude und Hoffläche mit 1.420 m² fast vollständig versiegelt. Aufgrund des hohen Überbauungsgrades ist der Bereich aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als sehr gering wertvoll einzuschätzen.

Der westliche Bereich als „Garten, Gartenbrachen, Grabeland“ – Bewertung als mäßig wertvoll.

6.3 Planung

Aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplanes ist der Eingriff in den Naturhaushalt als nur gering zu werten. Der Einfluss auf großflächige landschaftsökologische Faktoren kann als vernachlässigbar eingeschätzt werden.

Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird deswegen verzichtet und dieselbige im folgenden nur verbal aufgeführt. Bei der Ausweitung der Planung auf das Gebiet des Rahmenplanes ist ein Grünordnungsplan unabdingbar.

Eingriff in den Naturhaushalt:

- ca. 785 m² Flächenversiegelung durch die Anlage der Erschließungsstraße und der beiden Wohngebäude einschließlich Zufahrten und Nebengebäude
- Entfernung von 26 m Blaufichtenhecke an der Grundstücksgrenze

Maßnahmen zum Ausgleich:

- Entsiegelung von 1420 m² Gewerbeflächen
- Anlage von 23 m Hecke aus einheimischen Straucharten zur Grundstücksabtrennung

7. Flächenbilanz

Baufläche:	2.610 m ² private Bauflächen
Verkehrsfläche:	260 m ² Erschließungsstraße
Geltungsbereich insgesamt:	2.870 m ²

Verwendete Unterlagen zum Bebauungsplan:

„Flächennutzungsplan der Gemeinde Röderau – Bobersen“,
Entwurf mit Stand vom 14. Juli 1998
BAUER OSTERZGEBIRGE Beratende Ingenieure GmbH

„Landschaftsplan der Gemeinde Röderau – Bobersen“, Stand Juni 1997
GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH Dresden