

## STADT KÖNIGSTEIN / SACHSEN

### BEBAUUNGSPLAN LEUPOLDISHAIN GEWERBE II, BAUABSCHNITT A (GEWERBEPARK)

#### VORENTWURF i.d.F. vom 16.07.2021

---

## TEIL C: BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis .....	2
2	Örtliche Gegebenheiten .....	2
2.1	Lage des räumlichen Geltungsbereiches .....	2
2.2	Bestandsbeschreibung des Plangebietes .....	3
2.3	Altlasten inkl. Strahlenschutz .....	4
2.4	Baugrundverhältnisse .....	4
2.5	Vorhandene Nutzungsbeschränkungen .....	5
3	Übergeordnete planerische Vorgaben .....	6
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen vom 14.8.2013 .....	6
3.1.2	Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge / Straßenbauvorhaben B 172a .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
4	Städtebauliche Konzeption .....	7
5	Grünordnerische Konzeption .....	8
6	Erschließungskonzeption .....	8
6.1	Verkehrerschließung .....	8
6.2	Ver- und Entsorgung .....	11
7	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	14
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
7.3	Festsetzungen zur Schmutz- und Regenwasserbewirtschaftung .....	14
7.4	Festsetzungen zur Verkehrerschließung .....	15
7.5	Grünordnerische Festsetzungen .....	15
8	Flächenbilanz .....	16
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	17
9.1	Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung .....	17
9.2	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten .....	17
9.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	17
9.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	18
9.5	Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	18
9.6	Auswirkungen auf raumordnerische Belange .....	18
9.7	Auswirkungen auf die Wirtschaft (einschließlich Landwirtschaft) und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	19
9.8	Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation .....	19
9.9	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (technische Medien) .....	19

## **1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis**

Im Königsteiner Ortsteil Leupoldishain, östlich der Königsteiner Straße, erfolgte seit 1964 Uranbergbau durch die Wismut SDAG. 1990 wurde die Produktion eingestellt und die Sanierung durch die bundesdeutsche Wismut GmbH eingeleitet und derzeit weiter betrieben.

Auf Grundlage des bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanes der Abbaustätte wurde ein Teil der Betriebsflächen aus dem Bergrecht entlassen und für eine Nachnutzung saniert und vorbereitet. Bislang sieht der Abschlussbetriebsplan, den die Wismut GmbH umsetzt, eine Nachnutzung der östlich der Königsteiner Straße gelegenen Teilflächen als Grünfläche vor.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet<sup>1</sup>. In dieser Studie wurde eine mögliche planerische Neuordnung des Gebietes untersucht. Dabei wurde herausgearbeitet, dass sich der nördliche Teil des Standortes mittel- bis langfristig für eine touristische Entwicklung, z.B. als Welcome-Center eignet, im zentralen bzw. südlichen Bereich günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben bestehen und auf den östlichen Flächen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Vordergrund stehen sollten.

Für die Stadt Königstein / Sachsen hat eine mögliche Brachen-Revitalisierung mit einer gewerblichen Nachnutzung eine besondere Bedeutung, da großflächige Gewerbeflächen in der Region rar sind. Die Stadt ist daher bestrebt, am ehemaligen Wismut-Standort östlich der Königsteiner Straße eine gewerbliche Nachnutzung zu etablieren. Das Gewerbegebiet „Leupoldishain II“ soll überwiegend für die Ansiedlung von mittelständischen Betrieben und als Umsiedlungs- und Erweiterungspotential für Betriebe aus der Region dienen, da Gewerbegebietsflächen im Umfeld des Plangebietes (Leupoldishain I, Pirna, Dohma u.a.) aktuell sehr rar sind. Mit der Bündelung gewerblicher Ansiedlungen am ehemaligen Wismut-Standort können im Gegenzug die ländlichen Siedlungsstrukturen in anderen Orten der Sächsischen Schweiz erhalten bleiben. Die parallelaufenden Planungen zum Industriepark Oberelbe stehen dem Planungserfordernis für den Standort Leupoldishain nicht entgegen, da dieser mit der Ansiedlung von größeren Industriebetrieben eine andere Zielrichtung hat.

Im Zusammenhang mit der Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen ist es erforderlich, auch deren Erschließungssituation zu klären. Das Plangebiet wird derzeit von der Kreisstraße K 8734 außerhalb der Ortsdurchfahrt tangiert. Aufgrund der Defizite hinsichtlich des Straßenzustandes und der Trassierung ist deswegen vorgesehen, das Baurecht für die Erneuerung der Kreisstraße durch den Bebauungsplan Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark) herzustellen (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan gemäß § 29 Abs. 7 SächsStrG). Mit der geringfügigen Verlegung der Straße in östliche Richtung soll außerdem die direkte Anbindung der angrenzenden Gewerbegrundstücke möglich sein.

## **2 Örtliche Gegebenheiten**

### **2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Leupoldishain II“ befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Sächsische Schweiz/Osterzgebirge, westlich der Stadt Königstein / Sachsen und gehört zum Ortsteil Leupoldishain.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch das bebaute Gewerbegrundstück Königsteiner Straße 46/47 (ESW Autoservice GmbH Leupoldishain)
- im Nordosten und Osten von den im Bestand der Wismut GmbH weiterhin genutzten Flächen (Betriebsgelände, Anlage zur Aufbereitung von Flutungswasser, Halde Schüsselgrund)
- im Süden durch das Waldgebiet Spanghorn
- im Osten durch das an die Kreisstraße K 8734 angrenzende Gewerbegebiet Leupoldishain I.

---

<sup>1</sup> Kasparetz-Kuhlmann GmbH im Auftrag der Stadt Königstein / Sachsen, 05.11.2019: Machbarkeitsstudie Leupoldishain II

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark) hat eine Größe von ca. 24 ha und umfasst Teile der Flurstücke 47/13, 267/3, 268/4 und 268/5 Gemarkung Leupoldishain.

## **2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet besteht aus den von der Wismut GmbH nicht mehr benötigten Betriebsflächen, die aus dem Bergrecht entlassen werden sollen. Die Flächen wurden zum größten Teil bereits abgeräumt und überwiegend gemäß dem Abschlussbetriebsplan schon als Grünland eingesät. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist noch Gebäudebestand vorhanden, welcher ebenfalls zurückgebaut werden soll. Dieser Abbruch erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Abschlussbetriebsplans und ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der im Nordosten vorhandene Parkplatz wird zunächst noch bestehen bleiben, wird für eine künftige Nutzung aber bereits mit überplant.

Mit dem Rückbau der Wismut-Anlagen wurde bzw. wird das Geländeniveau entsprechend dem Abschlussbetriebsplan neu hergestellt. Es fällt mit einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 2,5 % von ca. 317 m ü. NHN im Südwesten auf ca. 300 m ü. NHN nach Nordosten ab.

Landschaftsbildprägender Gehölzbestand ist lediglich im Westen des Plangebietes, unmittelbar benachbart zur Kreisstraße sowie im Südwesten, dem Waldgebiet vorgelagert, vorhanden. Einzelne Gehölze befinden sich außerdem begleitend zu ehemaligen Wismut-Wegeerschließungen an der östlichen Plangebietsgrenze sowie in zentraler Lage.

Da die Sanierungsarbeiten weiterhin (bis auf unbestimmte Zeiten) durchgeführt werden müssen, verbleibt der Betriebsstandort der Wismut GmbH in Leupoldishain außerhalb (östlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzend) auf rund 65 ha Fläche an diesem Standort. Dazu zählen neben der im Betrieb befindlichen (aber bereits teilsanierten) Halde Schüsselgrund, die Absetzbecken und Teiche, die technischen Anlagen und die Lagerstätten sowie die Betriebs- und Personalgebäude.

Nördlich des Wismut-Geländes, östlich der Königsteiner Straße, existiert Bestandsgewerbe (KFZ-Dienstleistung/ KFZ-Gewerbe, Betrieb zur Holzverarbeitung).

Westlich der Königsteiner Straße entstand seit den 1990er Jahren mit dem "Gewerbering" das kommunale Gewerbegebiet Leupoldishain 1 mit einer Größe von ca. 16 ha. Dieses Gewerbegebiet ist weitgehend ausgelastet, da auch die bisher unbebauten Parzellen bereits an Investoren verkauft sind. Neben Unternehmen des produzierenden Gewerbes (u.a. Werkzeug- und Gerätebau) etablierte sich auch die Großbäckerei 'Landbäckerei Schmidt' im nördlichen Teil des Gewerbegebietes.

Das Plangebiet wird nach Osten von einem zusammenhängenden Waldgebiet umschlossen, das sich von der südöstlich gelegenen Sächsischen Schweiz in den stärker agrarisch genutzten Landschaftsraum um Struppen und Pirna erstreckt. Westlich des Gewerbegebietes von Leupoldishain erstrecken sich daher ackerbauliche Flächen, ein Einzelstandort einer Mastanlage befindet sich nördlich in Struppen. Ca. 2 km nordöstlich des Plangebietes liegt die Festung Königstein, ein über Sachsen hinaus bekannter Tourismusschwerpunkt, der über 500.000 Besucher im Jahr anzieht. Mit der über 800 Jahre alten Festung, rund 250 m über dem Elbtal gelegen, beginnt erkennbar die sich nach Osten fortsetzende Tourismusregion Sächsische Schweiz<sup>2</sup>.

Zum Stadtkern Königstein bestehen keine räumlichen Beziehungen, da sich dieser jenseits der Festung an deren Nordost-Flanke erstreckt. Der Ortsteil Leupoldishain liegt ca. 500 m südlich des Geltungsbe-

---

<sup>2</sup> Projektbeschreibung „Informations- und Erlebniszentrum Sächsische Schweiz“ in Königstein OT. Leupoldishain. Errichtung eines „Informations- und Erlebniszentrums“ als innovativen und multifunktionalen Anlaufpunkt für Besucher und Bewohner der Sächsischen Schweiz. Projektbeschreibung erstellt durch: Landschaft(f) Zukunft e.V., Ansprechpartner: S. Eibenstein, Mobilitätsmanager LEADER-Region Sächsische Schweiz, Pirna, 2018

reiches jenseits des Waldgebietes Spanghorn. Mit dem Bebauungsplan „Leupoldishain Nr. 2“ wird derzeit eine Erweiterung von Wohnbauflächen am Ortsrand von Leupoldishain nach Norden in Richtung Gewerbegebiet geplant.

### 2.3 Altlasten inkl. Strahlenschutz

Im Plangebiet wurde von 1964 bis 1990 Uran im untertägigen Bergbau abgebaut und auf Teilflächen des Plangebietes aufbereitet. Die Wismut hat auf Grundlage eines Abschlussbetriebsplanes die Baulichkeiten abgebrochen sowie konventionelle als auch radioaktive Altlasten weitestgehend saniert. Die noch vorhandenen Baulichkeiten wird die Wismut bis 2024 abbauen und auch dort die Altlasten gemäß Abschlussbetriebsplan sanieren.

In Entsprechung der Empfehlung der Strahlenschutzkommission vom 27.06.1991 wurde das Sanierungsziel hinsichtlich Strahlenschutz mit einer max. Radioaktivität von 1 Bq/g festgelegt. Nach Strahlenschutzverordnung § 161 (4) liegt bei Unterschreitung dieses Prüfwertes keine radioaktive Altlast mehr vor, wenn im betreffenden Gebiet keine Wohnnutzung, keine andere mit einem dauerhaften Aufenthalt von Menschen verbundenen Nutzungen und kein Verzehr von dort landwirtschaftlich oder gärtnerisch erzeugten Produkten stattfinden.

In der Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, in denen die Prüfwerte von > 1 Bq/g nach Sanierungsdurchführung noch überschritten sind. Bei Eingriffen in diese Altlastflächen sind gesonderte Maßnahmen nach Strahlenschutzverordnung zu planen und durchzuführen. Die Altlastflächen befinden sich ausnahmslos außerhalb der mit Gebäuden bebaubaren Flächen.

### 2.4 Baugrundverhältnisse

Der Baugrund ist im Plangebiet stark durch die bergbauliche Vornutzung geprägt. Die bergbaulichen Tätigkeiten fanden jedoch ausschließlich in den vergangenen 63 Jahren statt und sind – anders als in den historischen Erzabbaugebieten – umfassend bekannt und dokumentiert. Die beiden im Plangebiet vorhandenen Schächte wurden im Zuge der Sanierungsarbeiten durch die Wismut vollständig mit Beton verfüllt. Eine Überbauung mit Gebäuden muss jedoch ausgeschlossen werden. Die noch vorhandenen bergbaulichen Höhlungen befinden sich in Tiefenlagen, die eine Bebauung des Plangebietes nicht beeinträchtigen. Auf Grund der bergbaulichen Vornutzung, bei dem auch Chemikalien zur Lösung des Uranerzes eingesetzt wurden und der noch laufenden chemischen Sanierung des Untergrundes muss die Herstellung von Brunnen ausgeschlossen werden. Dies beinhaltet auch die Herstellung von Bohrungen zur Nutzung der Geothermie.

Für eine Ersteinschätzung der Baugrundverhältnisse wurde auf Untersuchungsergebnisse der Wismut zurückgegriffen und ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis lässt sich folgendes Schichtenmodell verallgemeinern:

Schicht	Bezeichnung	DIN 4023	DIN 18196	Mächtigkeit* [m]	Bemerkungen
S 1: Auffüllungen					
S 1.1	Auffüllung, feinkörnig und gemischtkörnig mit plastischen Eigenschaften	A, U, ± s (± g)	[SU*], [UL], [UM]	bis 0,75	Konsistenz: st
S 1.2	Auffüllung, gemischtkörnig ohne plastische Eigenschaften	-	-	-	nicht erbohrt
S 1.3	Auffüllung, grobkörnig	A, mS - gS, g	[SE-SW]	0,45	
S 2: feinkörnige Böden (> 40 % Massenanteil < 0,06 mm)					
S 2.1	leicht (bis mittelplastische) – Löss- und Hanglehne	U, ± s	UL, UL-UM	bis 2,15	Konsistenz: w - hf
S 3: Festgestein (Sandstein)					

Schicht	Bezeichnung	DIN 4023	DIN 18196	Mächtigkeit* [m]	Bemerkungen
S 3.1	zersetzt, gemischtkörnig, grobkörnige Eigenschaften	Zv, S, u', g'	SU	1,05	Konsistenz: w - hf
S 3.2	stark bis mäßig verwittert		-	> 1,0	generell im Untersuchungsgebiet verbreitet

Die Benennung, Beschreibung und Klassifizierung der Böden erfolgte entsprechend der DIN EN ISO 14688-1, DIN 4023 (Bodenarten) sowie der DIN 18196 (Bodengruppen).

Die im Zuge der Vornutzung und der Freimachung der Flächen entstandenen Auffüllungen wurden in unterschiedlichen Schichtstärken angetroffen. Das eingebaute Material und die wechselnde Lagerungsdichte der Auffüllungen führen zu einer bedingten Eignung als Gründungsebene für Hochbauten. Die nur noch teilweise anstehenden Löss- und Hanglehme sind ebenfalls nur bedingt als Gründungshorizont für Hochbauten geeignet.

Die Schicht 3 – Festgestein (Sandstein) steht im gesamten Planungsgebiet als sehr gut geeigneter Gründungshorizont an. Schicht 3 wurde in Tiefenlagen von 0,6m bis 2,7m unter GOK angetroffen.

Unabhängig von jeweiligen Gründungskonzept sind für die Erschließungs- und Hochbauvorhaben jeweils vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

## 2.5 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

### Bergrecht / Abschlussbetriebsplan

Der Anschlussbetriebsplan wurde auf Antrag vom 19.11.1993 am 09.11.1994 vom Bergamt Chemnitz genehmigt (AZ4411/3.1). Dieser beinhaltet den Rückbau und die Sanierung der Betriebsflächen mit dem Ziel Grünflächen für eine mögliche forstwirtschaftliche Nachnutzung:

- die aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wurden/werden abgebrochen bzw. zurückgebaut
- die Flächen wurden/werden auf der Grundlage bergrechtlicher Zulassungen und strahlenschutzrechtlicher Genehmigungen als Grünflächen saniert
- mit der Flächensanierung wurde entsprechend der topographischen Gegebenheiten und der Kontaminationserkundung i.d.R. der Bodenabtrag bis ca. 1,0 m Tiefe vorgenommen und die Fundamente bis in diese Tiefe abgebrochen
- verbliebene Restkontaminationen und Fundamentreste wurden im Risswerk dokumentiert
- für den Bodenauftrag, nach der radiologischen Kontrollmessung wurde bewuchsfähiger Oberboden, mind. LAGA Z 1.1, aufgebracht
- der Bodenauftrag erfolgte durch lagenweisen Einbau von ca. 0,5 m Mächtigkeit und Verdichtung durch Überfahren mit dem Einbaugerät (Raupe)
- zur Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt gegenwärtig die Planung für eine Wasserfassung mittels Rigolen an der Nordkontur der Flächen (Gefällerrichtung ist Nord-Ost) und Teilversickerung sowie Einlauf in das betrieblich vorhandene Wasserfassungssystem.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark) ist eine Änderung bzw. Anpassung des Abschlussbetriebsplans vorzunehmen und damit die notwendige Entlassung aus dem Bergrecht beim zuständigen Oberbergamt in Freiberg zu beantragen.

### Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Sächsische Schweiz und unterliegt damit der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz vom 23. Oktober 2003 (SächsGVBl. S. 663), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 310) geändert worden ist.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Leupoldishain II ist ein Änderungsverfahren gemäß § 20 Sächsisches Naturschutzgesetz (LSG-Ausgliederung) erforderlich.

#### Straßenrecht

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans grenzt außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße K 8734 an. Gemäß § 24 Sächsisches Straßengesetz besteht damit derzeit ein Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Bauliche Anlagen, die über Zufahrten an die Staatsstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen ebenfalls nicht errichtet werden.

Des Weiteren bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### **3 Übergeordnete planerische Vorgaben**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

##### **3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen vom 14.8.2013**

Nach Karte 1 des LEP - Raumstruktur - liegt der Standort des geplanten Gewerbegebietes an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse von Dresden nach Pirna (weiterführend nach Usti / Prag). Die Karte 4 - Verkehrsinfrastruktur - zeigt die Lage des Plangebietes an einer bestehenden Bundesstraße (B 172).

##### **3.1.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge / Straßenbauvorhaben B 172a**

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist am 17.09.2020 wirksam geworden.

Von besonderer Bedeutung ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Sichtbereiches von einem sowie zu der Festung Königstein als einem historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage. Gemäß Ziel 4.1.2.1 Regionalplan sind im bildbedeutsamen Umfeld von historischen Kulturdenkmälern in weiträumig sichtexponierter Lage die Sichtbereiche, wie sie sich von gestalteten Aussichtspunkten des historischen Kulturdenkmals ergeben, von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten.

Der Standort liegt innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus und des damit in Zusammenhang stehenden regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes (diesbezügliche Maßnahmen in Wismut-Verantwortung geregelt). Gemäß Grundsatz 2.1.2.1 des Regionalplans sollen für die baulich genutzten Flächen am Standort der Wismut GmbH in Königstein / Leupoldishain, die nicht mehr für die Sanierung benötigt werden, die räumlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung geschaffen werden.

Den umgebenden Waldflächen kommt darüber hinaus die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet zu.

Die Raumnutzungskarte der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festlegungen. Im Süden und Osten wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz als Teil des ökologischen Verbundsystems eingerahmt und im Süden außerdem von einem Vorbehaltsgebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes begrenzt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königstein / Sachsen ist das Plangebiet von der Darstellung ausgenommen, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans die Fläche dem Bergrecht unterlag. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit zu ändern.

## 4 Städtebauliche Konzeption

Großflächige Gewerbegebiete in der Region sind rar und die Gewerbeflächen in näherer Umgebung sind bereits vollständig verkauft. Das Gebiet soll daher mittelständischen Betrieben eine Umsiedelungs- und Erweiterungsmöglichkeit bzw. Neuansiedlungsmöglichkeit bieten. Somit könnten ländliche Siedlungsstrukturen v.a. in der Nationalparkregion Sächsische Schweiz entlastet und erhalten bleiben.

Inwieweit zur Gewährleistung des Nachbarschaftsschutzes vor Lärm – auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch das Gewerbegebiet Leupoldishain I - eine Gliederung der Baugebiete hinsichtlich ihrer Emissionseigenschaften (Emissionskontingentierung) notwendig ist, wurde im Rahmen des Schallgutachtens geprüft.

Um dem Planungsziel - der Ansiedlung mittelständischer Unternehmen mit einem möglichst hochwertigen Branchenmix - gerecht zu werden, besteht aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ein Bedarf zur Steuerung der gewerblichen Nutzungen im Gebiet durch den Ausschluss von flächenintensiven Nutzungen, die den o.g. Standortvorteil nicht benötigen oder aufgrund ihrer Struktur dem Planungsziel entgegenstehen (Speditionen, Lebensmittelgroßhandelsbetriebe, selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Vergnügungsstätten). Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Städten sowie der innerörtlichen Nahversorgungslagen werden außerdem sämtliche Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächig als auch nicht großflächig) mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen ausgeschlossen.

Da das Gewerbegebiet Leupoldishain II außerhalb der gewachsenen Ortslagen liegt, werden Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke, die als Treffpunkt auch eine soziale Funktion in den Dörfern haben und bei externer Lage zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen führen, im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Zudem stehen sie dem Ziel, das Flächenbevorratung für mittelständische Betriebe v.a. des produzierenden Gewerbes ebenso entgegen wie die ebenfalls ausgeschlossenen Vergnügungsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Da die Höhe einen großen Einfluss auf das Landschaftsbild hat, wird sie im Norden des Plangebietes analog dem Nutzungsmaß im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Leupoldishain I auf 12 m, im zentralen und südlichen Teil auf 10 m begrenzt. Seitens der mittelständischen Betriebe gibt es in der Regel auch kaum Bedarf an höheren Gebäuden.

Um dennoch eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 8,0 festgesetzt. Wesentlicher Faktor des effizienten Umgangs mit Fläche ist die bauliche Dichte. Grundsätzlich sollte daher das Maß der baulichen Nutzung an die baurechtlich zulässige Maximalgrenze gehen. Darüber hinaus entspricht dies den Vorgaben des benachbarten Bebauungsplans Leupoldishain I.

Um der besonderen Lage des GE am Rand der Sächsischen Schweiz / LSG und den damit verbundenen hohen Anforderungen und Erwartungen hinsichtlich des Landschaftsbildes etc. gerecht zu werden, wird jedoch eine ausnahmsweise Überschreitung der max. zulässigen Überbauung von 80% nicht zugelassen. Außerdem werden für bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Überbauung besondere Gestaltungsanforderungen an Freiflächen und Dächer gestellt.

Um eine möglichst große Bandbreite an Gewerbebetrieben auch in unterschiedlichen Größen ansiedeln zu können, sind die überbaubaren Flächen nur durch den gesetzlichen Waldabstand und die internen Erschließungstrassen beschränkt. Damit lassen sich im Gewerbegebiet Leupoldishain II flexible Grundstückgrößen überwiegend zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup> anbieten, wobei die Kleinteiligkeit von Norden nach Süden abnimmt. In der südlichen Hälfte des Gewerbegebietes sind zwei Parzellen von 3 bzw. 3,5 ha vorgesehen, um auch Ansiedlungsinteressenten in dieser Größenordnung bedienen zu können. Diese räumliche Staffelung beruht einerseits auf der Lage der inneren Erschließung, die den Bestand und verbleibende Abhängigkeiten (Zufahrten zum Wismut-Gelände) berücksichtigt und dem

sich daraus ergebenden Flächenzuschnitt und andererseits auf den Sichtbeziehungen von der nordöstlich des Plangebietes gelegenen Festung Königstein, für die in geringerem Abstand eine kleinteiligere Bebauungsstruktur weniger Auswirkungen hat.

## 5 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption strebt eine landschaftsbildeingepasste und der Lage in naturschutzfachlich bedeutsamer Umgebung gerecht werdende Gestaltung des Plangebietes an. Um dies zu gewährleisten, werden unter anderem ein hoher Durchgrünungsgrad und eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung über zahlreiche Pflanzgebote und Maßnahmen festgesetzt.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Plangebietsgrenzen, entlang der Erschließungsstraßen und auf den Freiflächen der Grundstücke sowie ein Mindestanteil an Dachbegrünung bei großflächigen Gebäudekomplexen soll sich im Laufe der Zeit ein Sichtschutz in Richtung Norden und Osten entwickeln. In diese Richtungen befinden sich u.a. mit den Bärensteinen, dem Lilienstein und der Festung Königstein touristisch und kulturhistorisch bedeutsame Aussichtspunkte.

Aktuell findet die Regenwasserbewirtschaftung durch die Wismut GmbH statt. Diese sammelt das anfallende Wasser über eigene Kanalsysteme und leitet es nach Rückhaltung und Reinigung in die Elbe ein. Das natürliche Einzugsgebiet stellt jedoch der Teufelsgrundbach dar.

Das Plangebiet ist eingebettet in die Nationalparkregion „Sächsische Schweiz“. Diese zeichnet sich neben dem bedeutsamen Landschaftsbild auch als Region mit hoher biologischer Vielfalt aus. Aufgrund dessen wurden die Flora und Fauna im Plangebiet aufgenommen und in der Planung berücksichtigt. So befindet sich neben zwei gesetzlich geschützten Biotopen, einer „Frischwiese“ und einer „Mageren Frischwiese“, auch wertvolle Waldbiotop an den Grenzen des Plangebietes und zahlreiche Einzelbäume. Diese Strukturen werden vordergründig erhalten. Darüber hinaus werden sie durch die Entsiegelung und Rekultivierung der ehemaligen Verkehrsflächen erweitert und durch die Festsetzung spezifischer Pflegemaßnahmen aufgewertet.

Diese Maßnahmen werden jedoch nicht nur der Flora gerecht, sondern tragen zur Sicherung einer vielfältigen Zusammensetzung geschützter Tierarten bei. Im Zuge der Arterfassungen wurden unter anderem verschiedene Brutvogel- und Fledermausarten festgestellt. Der Erhalt sowie die Neupflanzung von Grünstrukturen, eine naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken sowie die Anlage von Habitatstrukturen, bspw. Brutvogelkästen an Gebäuden und Reptilienhabitaten auf ungestörten Freiflächen, bieten diesen Tieren einen Lebensraum.

## 6 Erschließungskonzeption

### 6.1 Verkehrserschließung

#### Straßenverkehr

Das Gewerbegebiet Leupoldishain II soll direkt über die Kreisstraße K 8734 erschlossen werden. Dazu ist neben deren Neutrassierung am westlichen Rand der gewerblichen Bauflächen die Einstufung als verkehrsrechtliche Ortsdurchfahrt vorgesehen. Zusätzlich sind im nördlichen Teil des Plangebietes 2 Stichstraßen zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes geplant, die mit einer Wendeanlage für Lastzüge enden und von denen eine Erschließung der verbleibenden benachbarten Wismut-Flächen möglich ist. Infolge der Verlegung der Kreisstraße müssen außerdem auf jeweils ca. 50 m Länge die beiden Anschlüsse an den Gewerbering Leupoldishain I an den neuen Trassenverlauf angepasst werden.

Die Regelbreite der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt für die Kreisstraße 11,6 m und setzt sich wie folgt zusammen:

Gehweg	2,1 m
Fahrbahn, maßgeblicher Begegnungsverkehr Lkw / Lkw	6,5 m
Bankett	0,5 m



Graben für Oberflächenwasser Straße 2,0 m  
 Schutzstreifen 0,5 m

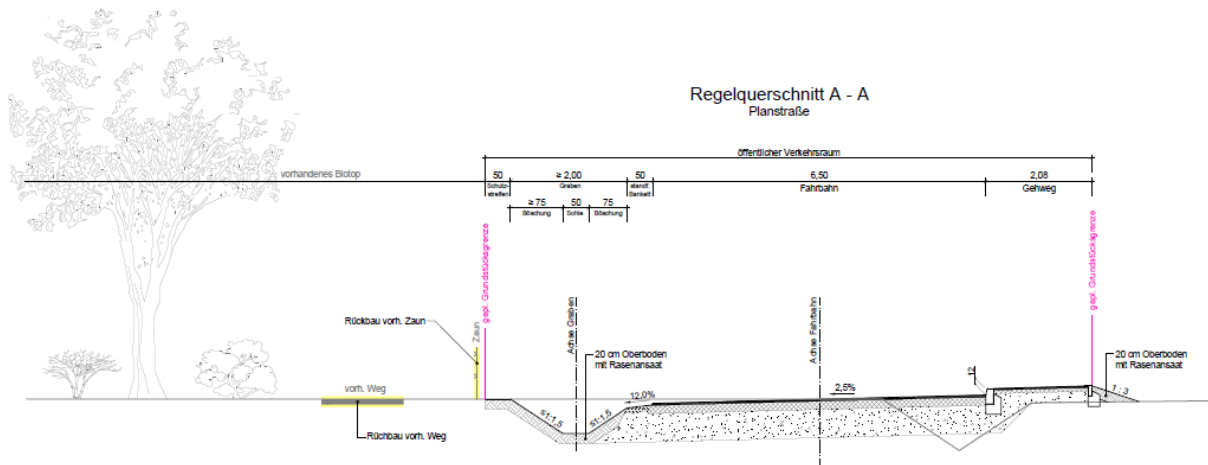


Abb.1: Planungsgesellschaft Scholz+Lewis mbH, Regelquerschnitt Planstraße

Die beiden Stichstraßen zur inneren Erschließung haben eine Regelbreite von 9,1 m, bestehend aus:  
 Gehweg 2,1 m  
 Fahrbahn, maßgeblicher Begegnungsverkehr Lkw / Lkw bei geminderter Geschwindigkeit 6,0 m  
 Schutzstreifen 1,0 m

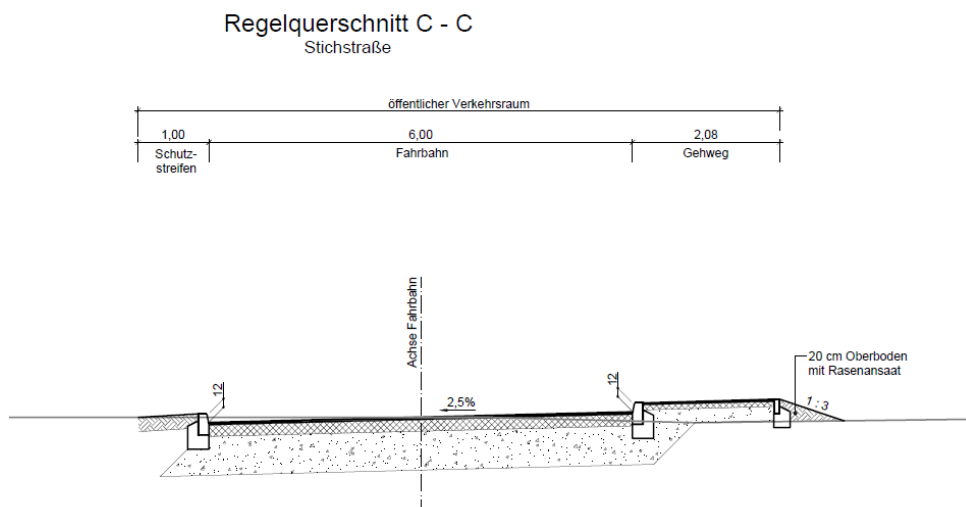


Abb.2: Planungsgesellschaft Scholz+Lewis mbH, Regelquerschnitt Stichstraße

Die Gliederung der Verkehrsfläche ist kein Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans, sondern nur informativ als Hinweis dargestellt. Damit besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Erschließungsplanung auf konkrete Erfordernisse zu reagieren.

### Zufahrten Wismut-Gelände

Die Zufahrten zum Wismut-Gelände werden innerhalb des Baugebietes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt Wismut-Gelände“ bzw. innerhalb der Kompensationsflächen M4 und M5 im Osten des Plangebietes als Flächen, die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten sind, festgesetzt und dienen damit nur einem beschränkten Nutzerkreis und der Sicherung des Leitungsbestandes der Wismut. Die nördliche Zufahrt zum Wismut-Gelände soll darüber hinaus als Geh- und Radweg genutzt werden (siehe unten, Radverkehr).

Des Weiteren ist die Zugänglichkeit der vorhandenen Pegelgruppen zu beachten, die Anfahrbarkeit für Fahrzeuge mit 7,5 t muss gewährleistet werden. Für die Pegelgruppen, die nicht unmittelbar an öffentlichen Erschließungsstraßen anliegen, werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Zufahrts- und Aufstellflächen von Fahrzeugen für Wartungsarbeiten festgesetzt.

### **Ruhender Verkehr**

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken anzuordnen. Auf die Anordnung öffentlicher straßenbegleitender Parkplätze wird bewusst verzichtet, da das für Gewerbetunden gedachte Angebot oftmals durch Fremdnutzer belegt wird. Für touristische Besucher der Sächsischen Schweiz stehen an anderer Stelle Besucherparkplätze zur Verfügung.

### **Wegerechte**

Für die Bewirtschaftung der offenen Mulden zur Regenwasserrückhaltung sowie der Grün- und Waldflächen im Osten des Plangebietes wird die südliche Wismut-Zuwegung auch zugunsten der Unterhaltungspflichtigen dieser Flächen mittels Wegerecht gesichert. Da die Nutzung des Weges im Rahmen der Unterhaltungspflege auf wenige Tage im Jahr beschränkt ist, wird dies als vertretbar angesehen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Anbindung des neuen Gewerbegebietes an den ÖPNV ist gegeben. Die Buslinie 245 Pirna ZOB / Bahnhof – Rosenthal des Verkehrsverbundes Oberelbe bedient im 2-Stunden-Takt die Haltestelle Gewerbegebiet Leupoldishain. Die Bushaltestelle muss im Zuge der Neutrassierung der Kreisstraße an die neue Straßenführung angepasst und damit geringfügig verlegt werden. Mit der im Norden vorgesehene Verkehrsinsel (Aufweitung der Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Kreisstraße / nördliche Anschluss Gewerbering) wird die Erreichbarkeit der Bushaltestellen verbessert.

### **Fußgänger**

Ein einseitiger straßenbegleitender Gehweg entlang der umverlegten Kreisstraße und der inneren Erschließungsstraßen gewährleistet eine sichere Fußgängerführung zwischen Bushaltestelle und Arbeitsstätten.

Zusätzlich soll für die Beschäftigten des Gewerbegebietes Leupoldishain I die Möglichkeit bestehen, über rückwärtige Grundstückszugänge am östlichen Rand des Gewerbegebietes Leupoldishain I und über ein mittels sandgeschlämmter Schotterdecke befestigtes Gehweg im Bereich des zu entsiegelnden derzeitigen Kreisstraßenverlaufs auf direktem Weg durch die Maßnahmefläche M 6 die Bushaltestellen zu erreichen.

Die bestehende Gehwegverbindung im Süden des Plangebietes in Richtung Ortslage Leupoldishain soll auch zukünftig beibehalten werden. Anstelle der bisherigen schmalen Wegeverbindung soll nach Umverlegung der Kreisstraße ein Teil der derzeitigen Straßenfläche als Gehweg nachgenutzt werden.

### **Radverkehr**

Gemäß der aktuell verabschiedeten Radverkehrskonzeption des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wird der Alltagsradverkehr für die Verbindung der Ortschaften Krietzschwitz bzw. Struppen – Struppen-Siedlung - Leupoldishain über den Gewerbering des Gewerbegebietes Leupoldishain I und dessen südlichen Anschluss an die Kreisstraße K 8734 in das Plangebiet und von diesem Knotenpunkt nach Süden zur Ortslage Leupoldishain geführt. Der Bebauungsplan wird der Radverkehrskonzeption gerecht, indem zwischen Gewerbering Süd und Kirchsteig westlich der neuen Kreisstraße ein Geh- und Radweg vorgesehen wird.



Abb. 4: Auszug Radverkehrskonzeption Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, April 2021:

Aus nordwestlicher Richtung soll außerdem eine touristische Radroute außerhalb des SachsenNetz Rad als Anschluss zum Gewerbegebiet Leupoldishain bzw. nördlich des Gewerbegebietes perspektivisch vorgesehenen Welcome-Center hergestellt werden. Hier kann die Radwegführung über die nördliche Stichstraße des Gewerbegebietes in Richtung Gewerbering Leupoldishain I erfolgen. Für eine sicher Querung der Kreisstraße wird im Querschnitt der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ausreichend Platz für die spätere Anlage einer Querungshilfe vorgesehen.

Darüber hinaus soll es möglich sein, die Gehwegverbindungen durch die öffentlichen Grünflächen im Süden und Westen des Plangebietes für Radfahrer mitzunutzen. Die festgesetzte Wegebreite erlaubt eine Beschilderung „Radfahrer frei“ gemäß StVO.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

### Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation

Grundsätzlich ist von einer gesicherten externen Versorgung auszugehen. Die Leitungsverlegung erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen, von denen Hausanschlüsse auf die einzelnen Parzellen hergestellt werden. Darüber hinaus können Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikation, erneuerbaren Energien und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme auch auf den Baugrundstücken zugelassen werden.

### Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist die Errichtung von Zisternen erforderlich. Dabei soll auch die Abdeckung des Löschwasserbedarfs für das Gewerbegebiet Leupoldishain I gewährleistet werden. Der Löschwasserbedarf beträgt gemäß DVWG-Arbeitsblatt W405 für Gewerbegebiete je nach Gebäudekubatur und Gefahr der Brandausbreitung zwischen 96 m<sup>3</sup>/h und 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden.

Die vorhandenen Leitungen im Gewerbegebiet Leupoldishain I bringen über die beiden dort angeordneten Hydranten 50m<sup>3</sup>/h. Es wird davon ausgegangen, dass über die für das Gewerbegebiet Leupoldishain II neu zu errichtenden Trinkwasserleitungen (angeschlossen an die gleiche Zuleitung) ebenfalls 50m<sup>3</sup>/h gezogen werden können. Damit bleibt ein Defizit von ca. 150 m<sup>3</sup>/h, um den o.g. Bedarf des Gewerbegebietes abzudecken.

Unter der Berücksichtigung der Vorschrift, dass sich alle gefährdeten Objekte im Radius von 300 m um die Löschwasserentnahmestellen befinden müssen, ist die Errichtung von zwei Löschwasserzisternen in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Es ist vorgesehen, am Rand der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet Leupoldishain I und der neu verlegten Kreisstraße

zwei Löschwasserzisternen von jeweils 300 m<sup>3</sup> als Systemlösung mit 10 m Durchmesser zu bauen. Die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr wird auf der Behälterdecke angrenzend an die öffentliche Straße angeordnet. Die Flächen werden als Flächen für die Löschwasserentsorgung im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt für die konzipierten 600 Einwohnergleichwerte des Gewerbegebietes Leupoldishain II zur Kläranlage Struppen-Siedlung. Die Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Kläranlage Struppen wurde vom Abwasserzweckverband im Zusammenhang mit der ohnehin anstehenden Sanierung der Kläranlage geplant. Grundlage ist der am 14.04.2021 zwischen dem Abwasserzweckverband Wehlen-Naundorf und dem Abwasserzweckverband Königstein abgeschlossene Abwassereinleitungsvertrag. Der Übergabeschacht mit Pumpwerk wird im Nordwesten des Plangebietes angeordnet, hierfür ist im Bebauungsplan eine Fläche für die Abwasserentsorgung festgesetzt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine externe Fachplanung der Schmutzwasseranlagen.

Da eine weitere Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Kläranlage nicht möglich ist, wird der Abwasserzweckverband im Rahmen der Anschlussgenehmigung nur durchschnittliche Schmutzwasserfrachten zulassen können. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit überdurchschnittlichen Schmutzfrachten kann nur unter Auflagen zugelassen werden.

### **Umgang mit anfallendem Regenwasser**

Gegenwärtig sammelt die Wismut das auf den Betriebsflächen anfallende Wasser über eigene Graben- und Kanalsysteme und führt diese über eigene Rückhalte- und teilweise auch Reinigungssysteme (Oberflächenwasser aus Bereichen mit Umschlag von radioaktivem Material), um das insgesamt auf dem Standort anfallende Wasser (inkl. aufbereitetes Grubenwasser) dann über die Rohrleitung in die Elbe abzuschlagen. Ein Zufluss von Oberflächenwasser aus den Wismut-Flächen in Richtung Teufelsgrundbach oder in Richtung Waldbach ist damit bisher nicht geben.

Der aus dem Gebiet anzusetzende Drosselabfluss, der dem jetzigen Versiegelungsgrad und dem zugehörigen Abfluss aus dem Plangebiet entspricht, soll eine Verschlechterung der Hochwassersituation in den Vorfluten zu vermeiden. Das auf der Kreisstraße anfallende Oberflächenwasser wird derzeit über Straßengräben und verrohrte Abschnitte ohne Rückhaltung direkt dem Waldbach zugeleitet. Nach überschläglicher Berechnung werden damit von der K-Straße im B-Plangebiet (Trassenlänge ca. 750 m) bei einem 10jährigem Regenereignis ca. 100l/s in den Waldbach abgeführt.

Eine Versickerung wird nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sein, da der relativ undurchlässige Sandstein / Pläner sehr oberflächennah ansteht.

Es ist daher vorgesehen, die Flächen der verlegten Kreisstraße und des geplanten Gewerbegebietes über ausreichend dimensionierte Regenrückhaltungsanlagen in den Waldbach zu entwässern und den Drosselabfluss auf insgesamt maximal 100l / s zu begrenzen. Damit ist für den Waldbach keine Verschlechterung des aktuellen Ist-Zustandes zu erwarten.

Entsprechend der gegebenen topographischen Situation erfolgt die Entwässerung von Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes in unterschiedliche Richtungen.

Der überwiegende Teil des geplanten Gewerbegebietes (ca. 105.000 m<sup>2</sup>) entwässert in östliche bzw. nordöstliche Richtung. Angrenzend an den östlichen Rand des Gebietes wird ein 48 m breiter Grünstreifen als Regenwasserbewirtschaftungsfläche ausgewiesen. Dieser wird in Form einer großflächigen Mulde mit kaskadenförmig angeordneten flachen Becken gestaltet. Diese Becken dienen der großflä-

chigen Regenwasserrückhaltung mit zeitlich begrenztem Einstau mit teilweise abflusslosen Verdunstungsbereichen sowie der teilweisen Versickerung ohne Nachweis. In diesen kommt es dann in Abhängigkeit der Witterung auch zu einem, auch aus Gründen des Natur- und Artenschutzes gewollten, längerem dauerhaften Einstau.

Die kaskadenförmige Anordnung der Becken bewirkt einen gestaffelten Regenrückhalt. Die Becken besitzen von oben nach unten zunehmende Drosselabläufe. Übersteigt der RW-Zufluss zum ersten Becken dessen Drosselablaufmenge beginnt sich das Becken zu füllen. Bei Vollenfüllung erfolgt ein Überlauf in das darunter befindliche Becken, welches sich dann bei größerem Zulauf als dessen Drosselmenge ebenfalls zu füllen beginnt, usw. Das unterste Becken erhält einen Drosselablauf von 50 l/s. Dieser Ablauf wird über einen Kanal DN 300 bis zur Planstraße geführt und bindet dort in das Rückhaltebecken Nord aus. Für den Kanal wird ein 6 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen.

Der verbleibende Teil des Gewerbegebietes (ca. 35.000 m<sup>2</sup>) entwässert direkt in nördliche Richtung. Zur Drosselung der Regenwasserabfluss dieses Bereiches wird am nördlichen Rand des Gewerbegebietes eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Teilfläche als Regenwasserbewirtschaftungsfläche ausgewiesen. Hier wird ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet (RRB Nord), welches alle Regenabläufe des Gewerbegebietes zunächst aufnimmt und mit einem auf 100 l/s begrenzten Drosselabfluss in den Waldbach abgibt.

Die Erschließungsstraße A (K8741) sowie die Stichstraßen des Gewerbegebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> entwässern in einen am westlichen Straßenrand anzulegenden Straßenentwässerungsgraben. Am westlichen Ende des B-Plan Gebietes wird eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Teilfläche als Regenwasserbewirtschaftungsfläche ausgewiesen. Es ist vorgesehen hier ein Rückhaltebecken anzuordnen (RRB West), welches neben der Funktion des Regenwasserrückhalts und der gedrosselten Wasserabgabe gleichzeitig die Funktion einer Regenwasserreinigung des auf den Straßenflächen anfallenden Regenwassers übernimmt. Der Abfluss aus diesem Becken wird auf eine Drosselmenge von 17,5 l/s begrenzt und zum RRB Nord geführt.

Der Gesamtabfluss von 100 l/s in den Waldbach wird nicht überschritten und damit die bestehenden Abflussverhältnisse in dem Gewässer nicht negativ beeinflusst.

### **Hausmüllentsorgung**

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über das an die Baugebiete angrenzende Straßennetz.

### **Leitungsbestand Wismut-**

Der im Plangebiet vorhandene und weiterhin erforderliche Leitungsbestand der Wismut GmbH muss im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes in die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in die zugunsten der Wismut mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen verlegt werden, um Baufreiheit auf den Baugrundstücken herzustellen.

## **7 Begründung der planerischen Festsetzungen**

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel, klein- und mittelständische Betriebe in der Region anzusiedeln bzw. an andere Stelle im Landschaftsraum der Sächsischen Schweiz ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichzeitig werden flächenintensive Nutzungen mit starkem Verkehrsaufkommen bzw. wenig Arbeitsplatzangeboten ausgeschlossen. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Einrichtungen und Funktionen der umliegenden Ortschaften sind außerdem Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig. Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke werden außerdem ebenso wie Betriebsleiterwohnungen sowie der Anbau zum Verzehr oder zur Verfütterung vorgesehener Produkte aus Gründen der Gesundheitsvorsorge wegen der radioaktiven Altlasten infolge der Vornutzung durch die Wismut GmbH ausgeschlossen.

Aufgrund der südlich gelegenen Ortslage Leupoldishain ist eine Gliederung der Baugebiete nach ihren Emissionseigenschaften von Norden (unbeschränkt) nach Süden (Einschränkung) erforderlich. Grundlage der festgesetzten Gliederung der Baugebiete hinsichtlich ihrer Emissionseigenschaften gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bildet die vorliegende Schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup>.

Das Nutzungsmaß muss aufgrund der Lage des Gewerbegebietes am Rand der Sächsischen Schweiz und der vorhandene Sichtbeziehungen von umliegenden Aussichtspunkten hinsichtlich der Höhe beschränkt werden und entspricht den zulässigen Gebäudehöhen im benachbarten Gewerbegebiet Leupoldishain I. Bezugssystem für die Höhenfestsetzung ist das amtliche Höhenbezugssystem DHHN2016. Die Staffelung der absoluten Gebäudehöhen ergibt sich aus der Geländetopografie, die von Südwesten nach Norden und Osten hin abfällt. Die Festsetzungen gewährleisten innerhalb der jeweiligen Teilfläche des Baugrundstücks Gebäudehöhen von 12 m (im Norden, Westen sowie im Zentrum des Gewerbegebietes) bzw. 10 m (im zur freien Landschaft hin orientierten Süden und Osten) über der bestehenden Geländeoberfläche. Untergeordnete technische Anlagen dürfen diese festgesetzte Höhe geringfügig überschreiten, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert.

Aufgrund dieser besonderen landschaftlichen Lage werden auch (nach BauNVO ohne weitere Regelungen grundsätzlich zulässige) geringfügige Überschreitungen der Grundflächenzahl ausgeschlossen. Da die festgesetzte Grundflächenzahl der Obergrenze nach BauNVO entspricht, wird sie jedoch als ausreichend für die Umsetzung der Planungsziele angesehen.

### **7.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine flexible Grundstücksteilung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich durch die Erschließungslinien unterbrochen. Die Außengrenzen berücksichtigen die Wismut-Pegel, die Pflanzgebote mit ihrem Kronen- bzw. Wurzelraum und im Süden den gesetzlichen Waldabstand, so dass mit Ausnahme von Flächenbefestigungen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen auch keine Nebenanlagen zulässig sind.

### **7.3 Festsetzungen zur Schmutz- und Regenwasserbewirtschaftung**

Gemäß dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept werden in der Planzeichnung 3 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Für die östliche, für die Anlage flacher Muldenkaskaden vorgesehene Fläche erfolgt dabei eine überlagernde Festsetzung mit der für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen öffentlichen Grünfläche, da hier Rückhaltefunktion und Kompensationsziel gleichermaßen relevant sind.

---

<sup>3</sup> SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, 05.07.2021

Die Flächen für die Einordnung von Regenrückhaltebecken im Norden und Osten werden dagegen als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, da hier die technischen Anlagen im Vordergrund stehen.

Die für das Schmutzwasserpumpwerk vorgesehene Fläche im Nordwesten des Plangebietes dient ebenfalls der öffentlichen Erschließung und wird daher als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

#### **7.4 Festsetzungen zur Verkehrserschließung**

Die Festsetzungen zur Verkehrserschließung gliedern sich je nach Nutzerkreis in öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind. Um in der späteren Umsetzung einen gewissen Spielraum zu haben, hat die dargestellte Gliederung des Straßenraums keinen Festsetzungscharakter. Die Dimensionierung der Verkehrsanlagen berücksichtigt die Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 6.1) sowie die vorliegende Fachplanung Verkehrsanlagen.

Untergeordnete wasserdurchlässig befestigte und von der Lage her derzeit noch nicht bestimmbare Erschließungsflächen für die rückwärtige fußläufige Anbindung von den Baugrundstücken des Gewerbegebietes Leupoldishain I an die zentrale Erschließungsachse sind im festgesetzten Maximalumfang in der öffentlichen Grünfläche möglich, ohne deren grundsätzliche Zweckbestimmung entgegenzustehen. Die Regelung der Zulässigkeit erfolgt daher nur über eine textliche Festsetzung.

#### **7.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Sowohl aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes am Rand der Sächsischen Schweiz als auch aufgrund der allgemeinen aktuellen Anforderungen an den Umweltschutz sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans von besonderer Bedeutung. Unterschieden wird dabei in boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen, artenschutzbezogenen Regelungen, biotopschutzbezogenen Regelungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen sowie in Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes.

#### **boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen sowie Pflanzgebot zur Dachbegrünung**

Um die Auswirkungen des Gebietes auf den Wasserhaushalt des Areals zu reduzieren, Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu minimieren und dem Klimaschutz Rechnung zu tragen sind ab einer Überbauung von 65% sind die über 65% hinausgehenden Flächenanteile der überbaubaren Grundstücksfläche mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Rasengitterplatten, Betonpflaster mit Öffnungsanteil von mind. 27% oder vergleichbar) zu befestigen. Ab einer Überbauung von 70% sind die über 70% hinausgehenden Flächenanteile der überbaubaren Grundstücksfläche als Gründach auszubilden.

Das heißt, ab einem Überbauungsgrad von über 65 % sind mindestens 1 %, bei einem Überbauungsgrad von 80 % dann mindestens 15 % der Gesamtgrundstücksfläche mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen und ab einem Überbauungsgrad von über 70 % mindestens 1 %, bei einem Überbauungsgrad von 80 % sind mindestens 10 % der Gesamtgrundstücksfläche als Gründach auszubilden.

Dadurch werden am Beispiel eines Baugrundstücks von 1 ha Größe folgende Konstellationen erreicht:

Grundstück 10.000m<sup>2</sup>

Überbaubare Grundstücksfläche maximal 10.000 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 = 8.000m<sup>2</sup>

davon

GRZ 0,65: Halle / Hof / Stellplätze etc. bis 6.500m<sup>2</sup> >> keine weiteren Maßnahmen

GRZ 0,7: Halle / Hof / Stellplätze 7.000m<sup>2</sup> >> mind. 500m<sup>2</sup> Ökopflaster

GRZ 0,75: Halle / Hof / Stellplätze 7.500m<sup>2</sup> >> mind. 1.000m<sup>2</sup> Ökopflaster + mind. 500m<sup>2</sup> Gründach

Damit wird erreicht, dass entweder eine weniger kompakte Bebauung entsteht oder bei Auslastung der maximal möglichen Überbauung entsprechende Maßnahmen ausgleichend wirken.

### **Artenschutzbezogene Regelungen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß der Unterlage „Artenschutzrechtliche Prüfung“ umzusetzen. Die bisher im Vorentwurf des Bebauungsplans enthaltenen Maßnahmen entsprechen dem derzeitigen Kenntnisstand hinsichtlich planungsrelevanter Arten. Die Ergänzung der Festsetzungen erfolgt in der Entwurfsfassung des B-Plans nach Abschluss der Arterfassungen (voraussichtlich August / September 2021).

### **Biotopschutzbezogene Regelungen**

Im westlichen Teil des Plangebietes sind mehrere Teilflächen, die den Status eines besonders geschützten Biotops i.S. von § 30 BNatSchG haben, vorhanden und sollen langfristig erhalten bleiben.

### **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen**

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen basieren auf dem grünordnerischen Konzept (vgl. Punkt 5) und dienen der Kompensation der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes. Neben einer Verbesserung des Biotopwerts erfüllen die Maßnahmen wesentliche Funktionen für

- Landschaftsbild, Luft und Klima (Laubwaldanpflanzung, Maßnahme M4)
- den Gebietswasserhaushalt (Anlage naturnaher Flächen zur Regenrückhaltung, Maßnahme M5)
- den Boden (Entsiegelung alter Kreisstraßenverlauf, Maßnahme M6).

### **Pflanzgebote / Erhaltung von Einzelbäumen**

Mit den Pflanzgeboten innerhalb der Baugebiete und Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen wird in erster Linie das Ziel verfolgt, das Gewerbegebiet landschaftlich bestmöglich einzubinden.

### **Maßnahmen zum Klimaschutz**

Neben den o.g. grünordnerischen Maßnahmen, die bereits teilweise eine erhebliche Klimarelevanz besitzen (Anpflanzung von Wald, Dachbegrünung, Verschattung von Stellplätzen) werden Vorgaben zur Ausstattung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen getroffen, um mit der Erzeugung erneuerbarer Energien innerhalb des Plangebietes einen weiteren wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen dienen ebenfalls in erster Linie der Vermeidung erheblicher nachteiliger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

*Die detaillierte Begründung der einzelnen Festsetzungen wird in der Entwurfsphase ergänzt.*

## **8 Flächenbilanz**

Größe des Plangebietes:	ca. 24,0 ha
davon:	
GE – Gewerbegebiet	ca. 13,5 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,9 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,3 ha
Fläche für die Ver- und Entsorgung	ca. 0,4 ha
Öffentliche Grünfläche / Kompensationsfläche	ca. 5,4 ha
Fläche für Wald	ca. 2,5 ha



## **9 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung gewerblicher Bauflächen auf insgesamt ca. 14 ha vorgesehen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans insgesamt  $14 \text{ ha} \times 0,8 = 11,2 \text{ ha}$ .

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (d.h. die nicht als Feriendorf, Campingplatz, Freizeitpark, Parkplatz, Industriezone, Einkaufszentrum unter Nr. 18.1 bis 18.6 der Anlage 1 zum UVPG fallen), für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 10 ha oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

***Gemäß § 50 Abs.1 UVPG entfällt jedoch eine nach UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung, wenn für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.***

Der Umweltbericht wird in der nach BauGB vorgeschriebenen Form zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

### **9.2 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten**

Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten, d.h. von Europäischen Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat-Gebieten, ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

### **9.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Im Frühjahr und Sommer des Jahres 2021 erfolgen Erfassungen zur Ermittlung des Arteninventars im Plangebiet und möglicher Beeinträchtigungen durch die Gewerbebebauung.

Folgende Untersuchungen werden durchgeführt:

- 3 Begehungen zur Absuchung Zauneidechse im Bereich potenzieller Habitatflächen
- 1 Begehung zur Absuchung vernässter Bereiche auf Amphibien
- 4 Begehungen zur Brutvogelkartierung
- 2 Detectorbegehungen zur Erfassung von Fledermausarten

Zusätzlich zu den Erfassungen vor Ort werden vorhandenen Daten aus der MultiBase-Artdatenbank im Plangebiet und einem Puffer von 500 m darum sowie Anlagen aus verschiedenen Literaturquellen ausgewertet. Im Zuge der geplanten Abrisse im Plangebiet als Bestandteil der Sanierung durch die Wismut AG wurden die Gebäude auf Arten untersucht. Die Unterlagen dazu werden für die Artenschutzprüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark) ebenfalls ausgewertet.

Des Weiteren erfolgt eine Abschätzung des potenziellen Arteninventars auf Grundlage der aktuell tatsächlich vorkommenden Habitatstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung. Die Strukturen werden im Frühjahr 2021 aufgenommen.

Die Ergebnisse der Erfassungen und daraus abgeleitete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen sowie zum Ersatz von beeinträchtigten Arten werden in einer separaten Unterlage, der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, zusammengestellt und werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Die Unterlage wird nach Abschluss aller Erfassungen voraussichtlich August / September erstellt.

#### **9.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Bilanzierung erfolgt nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Fassung Mai 2009). Bewertungsgrundlage ist der rechtliche IST-Zustand, d.h. der Zustand der Fläche nach erfolgter Sanierung durch die Wismut AG. Gemäß Abschlussbetriebsplan ist im Plangebiet eine Grünlandfläche vorgesehen. Konkret beinhaltet die Sanierung folgende Arbeiten (gemäß Stellungnahme Oberbergamt vom 3. Mai 2019):

- Beseitigung von Bewuchs, Beräumung der Fläche,
- Bodenabtrag (Fahrwege, Fundamente inkl. Gebäudeabrisse, Unterflurbauten, Flächenversiegelungen),
- Bodenauftrag zur Geländeregulierung,
- Grasansaat zur Sicherung gegen Erosion.

Ein wichtiger Punkt für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges ist die Bewertung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mindestens in verbal-argumentativer Form. Es besteht eine potenzielle Störung von Blickbeziehungen aus Richtung touristischer Ziele, wie dem Lilienstein und den Bärensteinen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet gemäß Regionalplan im Sichtbereich von und zu einem historischen Kulturdenkmal, der Festung Königstein.

Nach ersten Untersuchungen ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere aus Richtung der Festung Königstein, auszugehen. Daher sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen, wie bspw. eine landschaftseingepasste Farbgebung, Begrünung der Gebäude und der Freiflächen im Plangebiet, notwendig.

Neben der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasserhaushalt und Klima durch den hohen Grad der Überbauung bisher unversiegelter Flächen auszugehen. Ein hoher Anteil an wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sowie Begrünung innerhalb des Plangebietes soll dem entgegenwirken. Die Gestaltung einer naturnahen Regenrückhaltung soll sich zusätzlich positiv auf den Wasserhaushalt und kleinklimatische Bedingungen auswirken.

#### **9.5 Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zählen insbesondere erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch gewerbliche Nutzungen.

Aufgrund der Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen und der bestehenden Vorbelastung durch das Gewerbegebiet Leupoldishain I wird zur Aufstellung des Bebauungsplans Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark) ein Schallschutzgutachten erstellt.

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens fließen in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO als Gliederung der Baugebiete hinsichtlich ihrer Emissionskontingente ein.

Die tageszeitlichen Kontingente sind mehr als auskömmlich und erfüllen sowohl die Empfehlungen der DIN 18005 als auch die Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung, wonach in Gewerbegebieten mindestens eine Fläche ausgewiesen werden muss, die ein  $L_{EK}$  tags von 65 dB/m<sup>2</sup> besitzt. Im Nachtzeitraum sind gegenüber dem Tageszeitraum um 15 dB/m<sup>2</sup> niedrigere Kontingente festgesetzt, damit der Schutzanspruch der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung gewährleistet ist.

#### **9.6 Auswirkungen auf raumordnerische Belange**

Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen (Gebäudekubaturen, Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzgebote) wird dem raumordnerischen Ziel, die Sichtbereiche, wie von und zur Festung Königstein von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten, Rechnung getragen.

Der Standort liegt innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus und des damit in Zusammenhang stehenden regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes. Diesbezügliche Maßnahmen sind in Wismut-Verantwortung geregelt und betreffen somit nicht den vorliegenden Bebauungsplan.

Gemäß Grundsatz 2.1.2.1 des Regionalplans sollen für die baulich genutzten Flächen am Standort der Wismut GmbH in Königstein / Leupoldishain, die nicht mehr für die Sanierung benötigt werden, die räumlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung geschaffen werden. Dem entspricht die vorliegende Planung.

### **9.7 Auswirkungen auf die Wirtschaft (einschließlich Landwirtschaft) und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark) werden die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung nicht nur der Stadt Königstein / Sachsen, sondern der gesamten Region Sächsische Schweiz verbessert, da die ländlichen Siedlungsstrukturen in anderen Orten der Sächsischen Schweiz aufgrund ihrer Lage in der Nationalparkregion außerhalb der Branchen Tourismus, Gastgewerbe und Dienstleistungen nur wenig Flächenpotenzial für die Schaffung von Arbeitsplätzen besitzen.

Die Einstellung der Uranförderung hat zu einem Verlust an Arbeitsplätzen in der Region geführt. Die zeitlich befristeten Sanierungsmaßnahmen am Standort werden dazu führen, dass auch die für die Sanierungsarbeiten verbliebenen Arbeitsplätze bei der Wismut wegfallen. Mit der Schaffung des Gewerbegebietes soll auch dieser Verlust kompensiert werden.

Bei der Standortwahl der Kompensationsflächen soll vorrangig auf Maßnahmen zurückgegriffen werden, die eine Inanspruchnahme von Ackerland vermeiden.

### **9.8 Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation**

Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Auf das Erfordernis einer hinreichenden Stellplatzzahl wird hingewiesen, vergleiche auch § 49 SächsBO in Verbindung mit den entsprechenden Ausführungen zu Stellplatzrichtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung.

Die äußere Erschließung ist mit der angrenzenden Kreisstraße K 8734, die in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet am Kreisverkehr Struppen auf die B 172, aufbindet, in ausreichendem Maß für den zu erwartenden gewerblichen Fahrverkehr gegeben. Mit der derzeit in Bau befindlichen Ortsumfahrung Süd in Pirna (B172n) wird eine direkte Verbindung zum Autobahzubringer 172a geschaffen,

### **9.9 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (technische Medien)**

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Mit der begleitenden Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert werden. Dazu gehören auch der Erhalt und die dingliche Sicherung betriebsnotwendiger Leitungen der Wismut bzw. deren Umverlegung in öffentliche Flächen. Dadurch ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung verbessert sich die Situation auch für das bestehende Gewerbegebiet Leupoldishain I.