

Gemeinde Oberwiera

Landkreis Zwickau

Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Hohe Straße“

BEGRÜNDUNG



STAND

Entwurf 09/2020

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
0371 36 74 170

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
info@staedtebau-chemnitz.de
www.staedtebau-chemnitz.de

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hohe Straße“

Stand:	09/2020
Kommune:	Gemeinde Oberwiera
Landkreis:	Landkreis Zwickau
Region:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans

1. Teil A – Planzeichnung im Maßstab 1:500
2. Teil B – Textliche Festsetzungen
3. Begründung mit Umweltbericht

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer:	Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung:	M. Sc. Simone Freiberg
Verantwortlicher Bearbeiter:	M. Sc. Matthias Geißler

Geschäftsleitung

Chemnitz, September 2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

Inhalt

TEIL I	Grundlagen.....	4
1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.1	Lage, örtliche Situation und Nutzungsstruktur.....	4
1.2	Geltungsbereich, Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	4
1.3	Bau- und Untergrund.....	5
1.4	Archäologie und Denkmalschutz.....	9
1.5	Nutzungsbeschränkungen	9
1.6	Plangrundlage	9
2	Rechtsgrundlagen	10
3	Höherrangige örtliche und überörtliche Planungen.....	12
3.1	Landes- und Regionalplanung	12
3.2	Bestehendes Satzungsrecht, Flächennutzungsplan und Fachplanungen..	18
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	19
4.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	19
4.2	Planungsalternativen	19
5	Hinweise zum Arbeits- und Gesundheitsschutz.....	20
TEIL II	Städtebauliche Planung	21
1	Planinhalt.....	21
1.1	Art der baulichen Nutzung	21
1.2	Maß der baulichen Nutzung	22
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	24
1.4	Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
1.5	Immissionsschutz	24
1.6	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen ...	24
1.7	Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	25
1.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
1.9	Flächenbilanz	26
2	Stadttechnische Erschließung	27
2.1	Verkehrstechnische Erschließung	27
2.2	Wasserversorgung	28
2.3	Brandschutz und Löschwasser	28
2.4	Elektroenergieversorgung	29
2.5	Gasversorgung.....	30
2.6	Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)	30
2.7	Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung.....	31

2.8	Telekommunikation	31
3	Auswirkungen der Planung.....	32
3.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	32
3.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	32
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr	32
3.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	32
3.5	Auswirkungen auf den Bestand	32
3.6	Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse	33
4	Umsetzung der Planung	33
4.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	33
4.2	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung.....	33
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	33
4.4	Kostentragung	33
TEIL III	Umweltbericht	34
1	Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen	34
2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	34
2.1	Planungsabsicht.....	34
2.2	Standörtliche Situation	35
2.3	Geplante Nutzung.....	35
3	Ziele des Umweltschutzes	36
4	Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter	40
4.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	40
4.2	Boden und Fläche	43
4.3	Wasser	48
4.4	Klima und Luft.....	49
4.5	Landschaft.....	52
4.6	Mensch, Bevölkerung und Gesundheit	57
4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	60
4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	61
5	Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen.....	62
5.1	Bestandsaufnahme	62
5.2	Planung	68
5.3	Gegenüberstellung von Bestand und Planung.....	71
6	Anderweitige Planungsalternativen und Standortalternativen	72
7	Zusätzliche Angaben.....	72
7.1	Verwendete (technische) Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	72

7.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	72
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	73
8.1	Planerfordernis und Standort	73
8.2	Planinhalt	74
8.3	Gesetzliche Grundlagen	74
8.4	Ziele des Umweltschutzes	74
8.5	Zusammenfassung der ermittelten Umweltauswirkungen.....	75
8.6	Fazit.....	76
9	Zusammenfassende Erklärung	76
	Verzeichnisse (Abbildungen, Tabellen, Quellen, Anlagen)	77

TEIL I GRUNDLAGEN

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1 Lage, örtliche Situation und Nutzungsstruktur

Das circa 1,5 ha Fläche umfassende Plangebiet befindet sich in städtebaulich eigenständiger Lage an der nördlichen Grenze der Gemarkung Wickersdorf an der Bundesstraße 180 (Hohe Straße). Es ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Der Bereich ist durch vormalige und gegenwärtige Nutzungen bereits baulich und siedlungswirtschaftlich vorgeprägt. Derzeit befinden sich auf dem Flurstück 129/4 eine Autolackiererei und die dazugehörige Betriebsinhaberwohnung. Auf dem Flurstück 129/5 befindet sich die Gewerbehalle eines Unternehmens, welches Service- und Wartungsarbeiten an Bussen durchführt.

Auf dem Gelände wurden bereits vor 1990 Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen. In den Randbereichen des Plangebietes finden sich Gehölzpflanzungen, teilweise eine baum- und strauchgeprägte Gehölzsukzession.

Ausgehend vom jeweiligen Rand des Plangebietes als Bezugspunkt zeigt Tabelle 1 die Entfernung der nächstgelegenen Landschaftselemente neben den Ackerflächen.

Tabelle 1: Nächstgelegene Landschaftselemente.

Richtung	Entfernung [ca. m]	Landschaftselement
N	500	Siedlungskörper der Ortslage Niederwiera
W	350	Siedlungskörper der Ortslage Oberwiera
SW	170	einzelne Wohngebäude
S	250	Siedlungskörper der Ortslage Wickersdorf
SE	1.100	Waldstreifen (Laubmischwald), ca. 80 x 350 m
E	2.000	Siedlungskörper der Ortslage Schwaben (Waldenburg)
NE	900	Siedlungskörper der Ortslage Röhrsdorf

1.2 Geltungsbereich, Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die in Tabelle 2 dargestellten Flurstücke vollständig oder teilweise. Alle berührten Flurstücke gehören zur Gemarkung Wickersdorf.

Tabelle 2: Flurstücke im Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.

Flurstück	Fläche [m ²]	in Plangebiet	Eigentum
129/4	2.241	vollständig	privat
129/5	11.768	vollständig	privat
129/6	105.651	teilweise	privat
129/7	600	vollständig	privat
130	129.590	teilweise	privat

1.3 Bau- und Untergrund

1.3.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Bereich des Nordsächsischen Synklinoriums.

Der Untergrund im Plangebiet wird überwiegend von sandbändigem bis sandstreifigem Tonschiefer und Schluffschiefer des Ordovizium gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenah stehen ggf. umgelagerter Gehängelehm bzw. Gehängeschutt sowie, insbesondere im nördlichen Plangebiet, ggf. umgelagerter Löss und Lößlehm an. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes ist im Bereich einer morphologisch bedingten Geländerinne auch mit holozänen Ablagerungen der kleinen Täler (Schluff über Kies und Sand) zu rechnen.

Die natürliche Schichtenfolge ist durch Aufschüttungen und Abgrabungen gestört und es ist mit dem Auftreten von Hindernissen zu rechnen. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. In diesem Bereich wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt (siehe Abschnitt 1.3.4).

1.3.2 Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen gemäß §8 SächsHohlrVO¹. Altbergbau ist nicht bekannt.

1.3.3 Geogefahren

Die Böden in der Umgebung des Bebauungsplans sind in hohem Maße erosionsgefährdet und verdichtungsempfindlich. Eine nähere Beschreibung der Empfindlichkeit des Bodens findet sich in Teil III (Umweltbericht).

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine morphologisch bedingte Geländerinne in deren Verlauf bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen die Gefahr des Ab- bzw. Eintrages von Erosionsmassen (Boden) besteht. Im Rahmen der weiteren Planung sollte deshalb insbesondere im Bereich des Regenwasserrückhalterumes bzw. des Feuerlöschteiches verstärkt auf die Oberflächenabflussverhältnisse sowie ggf. auf einen ausreichenden Erosionsschutz geachtet werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse T. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird hingewiesen.

1.3.4 Altlastenverdachtsfläche

Auf dem Flurstück 129/5 der Gemarkung Wickersdorf befindet sich nach Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand 09.07.2019 eine Altlastenverdachtsfläche, Bezeichnung: „Altablagerung Teich“, Altlastenkennziffer 73100119. Es handelt sich um einen mit Abfällen (insbesondere Bauschutt) verfüllten Teich. Das Volumen wird auf 2.500 m³ geschätzt. Die Altablagerung ist mit einer (dünnen) Schicht Boden bedeckt.

Zu dieser Altlastenverdachtsfläche liegt der unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde eine historische Erkundung aus dem Jahr 1993 vor (Abbildung 1).

¹ Geoportal, LEP

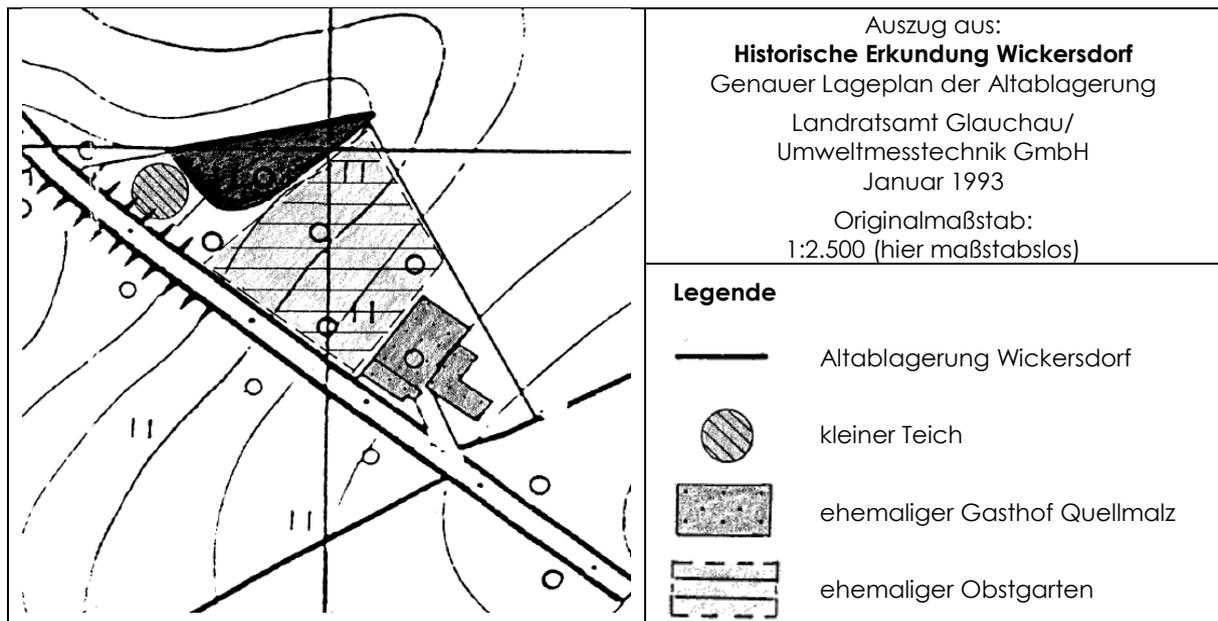


Abbildung 1: Auszug aus dem Lageplan der historischen Erkundung von 1993.

Ausgehend von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) sowie dem „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren vom 25.07.2002 ist die Belastungssituation am Standort zu klären.

In ihrer Stellungnahme vom 23.07.2019 setzt die Behörde deshalb den Rahmen für von ihr geforderte Bodenuntersuchungen. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden zwei Aufschlüsse (Baggerschürfe) niedergebracht (Abbildung 2). Ein Umwelt- und abfalltechnisches Gutachten liegt mit Stand vom 04.06.2020 vor und findet sich in Anlage 3.



Abbildung 2: Lage der Baggerschürfe BS 1 und BS 2.

Im Liegenden der künstlichen Auffüllungen (siehe unten zu BS 1 und BS 2) wurden bis zu einer Aufschlussentiefe von drei Metern anstehende Aue- und Hanglehne aufgeschlossen. Sie bilden den natürlichen Untergrund.

Baggerschurf BS 1: Bis in eine Tiefe von 2,5 Meter finden sich Reste bzw. Bruch von Ziegel, Beton, Asphalt, Terrazzo, (Marmor-)Fliesen, Gasbeton, Schlacke, Dachpappe, PCV und Plastik.

Baggerschurf BS 2: Bis in eine Tiefe von 2,2 Meter finden künstliche Auffüllungen (Bodenaushub mit organischen Einlagerungen und Ziegelresten). Im Bereich von 0,5 bis 1,0 Meter wurden Auffüllungen bestehend aus Bauschutt, Bodenaushub und Hausmüll angetroffen. Im diesem Bereich finden sich Wurzelreste, Ziegel- und Steinbruchgut, Holzkohle sowie PVC- und Gummireste. Tiefer liegende Auenlehme weisen einen organischen Geruch auf.

Während der Geländeaufnahme am 14.05.2020 wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Z.T. geringe Konsistenzen der bindigen Auffüllungen und anstehenden Auenlehme als auch der z. T. erhöhte Feuchtigkeitsgrad innerhalb der Auffüllungen auf temporäre Schichtwässer hin. In Abhängigkeit von regionalen Niederschlagsverhältnissen kann es zur Bildung von Schichtwasser kommen.

Es wurden aus den im Bereich BS 1 und BS 2 angetroffenen Auffüllungen insgesamt 2 Mischproben (MP 1, MP 2) zusammengestellt und gemäß LAGA-Richtlinie für Bauschutt, Stand 1997 (MP 1) bzw. gemäß LAGA-Richtlinie für Boden, Stand 2004 (MP 2), zzgl. LHKW und BTEX im Feststoff, Cyanid im Feststoff und Eluat sowie Phenolindex im Eluat untersucht.

Abfalltechnische Bewertung MP 1: Gemäß den Analyseergebnissen weist die Probe leicht erhöhte MKW- und PAK-Konzentrationen im Feststoff sowie mäßig erhöhte Arsengehalte im Eluat auf, welche eine Zuordnung zur Einbauklasse Z 1.2 (eingeschränkt offener Einbau in hydrogeologisch günstigen Gebieten) bedingen. Es gilt die AVV-Nr. 17 05 04 (Boden und Steine, die keine gefährliche Stoffe enthalten).

Abfalltechnische Bewertung MP 2: Die Auffüllungen, bestehend aus bindigem, z. T. gemischtkörnigem Bodenaushub mit geringen Anteilen an mineralischen Fremdbestandteilen, zeichnen durch leicht erhöhte Zinkkonzentrationen im Feststoff sowie durch mäßig erhöhte elektrische Leitfähigkeiten, Sulfat- und Arsengehalte im Eluat aus. Darüber hinaus sind diese Auffüllungen durch erhöhte TOC-, Benzo(a)pyren-, PAK- und Arsenkonzentrationen im Feststoff gekennzeichnet, welche eine Zuordnung zur Einbauklasse Z 2 (eingeschränkter Einbau unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) bedingen. Es gilt die AVV-Nr. 17 05 04 (Boden und Steine, die keine gefährliche Stoffe enthalten).

Umwelttechnische Bewertung des Wirkungspfadades Boden → Grundwasser: Für die Bewertung werden folgende Werte herangezogen:

- Prüfwerte nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Besorgniswerte, abgeleitet aus Geringfügigkeitsschwellenwerten, wobei zwischen gesundheitlichen / sensorischen Werten und ökotoxikologischen Werten unterschieden wird und
- Dringlichkeitswerte aus Besorgniswerten durch Multiplikation mit dem Gefahrenfaktor 5 bzw. 10 abgeleitet.

Besorgniswerte: Werte, bei deren Überschreitung die Besorgnis eines Gefahrenrisikos besteht, bei deren Unterschreitung jegliches Restrisiko ausgeschlossen ist.

Prüfwerte: Werte, bei deren Unterschreitung der Gefahrenverdacht in der Regel als ausgeräumt gilt. Bei Überschreitung sind weitere Untersuchungen erforderlich, um die Sanierungsnotwendigkeit zu überprüfen.

Dringlichkeitswerte: Bei deren Überschreitung ist in der Regel ein Hinweis auf eine notwendige einzelfallbezogene Sachverhaltsermittlung gegeben, also eine Detailuntersuchung. Wird der Dringlichkeitswert unterschritten, so ist das ein Hinweis, dass insoweit der Verdacht einer Altlast ausgeräumt ist.

Anhand der Analyseergebnisse der Mischproben lässt sich erkennen, dass generell die gesundheitlichen Besorgnis- bzw. Prüfwerte eingehalten werden. Lediglich hinsichtlich des Parameters Arsen im Eluat wurde sowohl für die Mischprobe MP 1 als auch für die Mischprobe MP 2 eine Überschreitung des gesundheitlichen Besorgnis- bzw. Prüfwertes von 10 µg/l mit 26 µg/l (MP 1) bzw. 17 µg/l (MP 2) festgestellt. Darüber hinaus wird der ökotoxikologische Besorgniswert für die Parameter Kupfer und z.T. Chrom überschritten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Analyseergebnisse und der im Liegenden der künstlichen Auffüllungen anstehenden gering durchlässigen Aue- / Hanglehme (schützende Deckschicht) lässt sich auf Grundlage dieser durchgeführten Untersuchungen nach derzeitigem Kenntnisstand aus gutachterlicher Sicht ein **geringes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser** ableiten.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Unter Beachtung der Ergebnisse des Umwelt- und abfalltechnischen Gutachtens (geringes Gefährdungspotential) in Verbindung mit der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet (keine sensible Nutzung) ist eine Kennzeichnung in der Planzeichnung aufgrund fehlender Erheblichkeit nicht zwingend notwendig.

Um der planerischen Vorsorge gerecht zu werden ergeht im Hinweisteil des Bebauungsplans folgender Hinweis:

„Im Nordosten des Plangebietes (Flurstück 129/5) liegt die im Sächsischen Altlastenkataster geführte Altlastenverdachtsfläche „Altablagerung Teich“ mit der Altlastenkennziffer 73100119. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde für diese Fläche ein Umwelt- und abfalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis geht von der Fläche ein geringes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser aus, welches als nicht erheblich im Sinne der Nutzung als Gewerbegebiet eingeschätzt wird. Detaillierte Informationen sind dem Gutachten in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen“.

1.3.5 Waffen- und Munitionsfunde

Die untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde weist auf folgendes hin².

Nach Aussagen älterer Einwohner von Oberwiera sollen sich auf dem verschlammten Boden im Bereich der Altablagerung (siehe 1.3.4) und des Teiches Waffen und Munition aus dem II. Weltkrieg befinden.

Im Hinweisteil des Bebauungsplanes ergeht folgender Hinweis:

² Stellungnahme LRA Zwickau (Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde) vom 23.07.2019

„Nach Hinweisen der unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde können sich im Nordteil des Plangebietes (Teich und verfüllter Teich) Waffen und Munition aus dem II. Weltkrieg befinden. Sollten während Bauarbeiten der Verdacht auf entsprechende Funde oder Funde auftreten, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen“.

1.3.6 Natürliche Radioaktivität/Radonschutz

Anhaltspunkte über radiologische Hinterlassenschaften liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in Bodenluft vorhanden sind. Anforderungen an den Radonschutz sind zu beachten. Regelungen dazu finden sich in §§ 121 bis 132 StrlSchG und §§ 153 bis 158 StrlSchV.

Für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen ist ein über das Jahr gemittelter Referenzwert von 300 Bq/m³ festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

1.4 Archäologie und Denkmalschutz

Die archäologische Relevanz des Plangebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Ein entsprechender Hinweis ergeht im Hinweisteil des Bebauungsplans.

1.5 Nutzungsbeschränkungen

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße 180. Der Bebauungsplan beinhaltet daher eine reduzierte Bauverbotszone (10 m zur Bundesstraße) nach § 9 Abs. 1 und 7 FStrG und eine Bauvorbehaltszone (40 m zur Bundesstraße) nach § 9 Abs. 2 FStrG. Siehe dazu auch TEIL II Abschnitt 2.1.

1.6 Plangrundlage

Plangrundlage ist die Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geoinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Oberwiera, Stand März 2019.

Weiterhin dient als Plangrundlage der Bestandsplan „Autolackiererei Büchner“ (Anlage 1), erstellt durch das Vermessungsbüro Richter & Wolf (Glauchau). Dieser basiert auf einer am 25.01.2019 durchgeführten Vermessung.

2 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1795) geändert worden ist

Landesrecht

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (Sächs-GVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Dezember 2018 (Sächs-GVBl. S. 706)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 26. April 2018 (SächsGVBl. S. 198) geändert worden ist

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)- vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3 Höherrangige örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs.4 BauGB). Nach §4 Abs.1 ROG sind Ziele der Raumordnung (§3 Abs.1 Nr.2) zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung (§3 Abs.1 Nr.3) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§3 Abs.1 Nr.3) zu berücksichtigen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind u.a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Damit ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet aus folgenden Raumordnungsplänen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (im Folgenden **LEP**),
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (im Folgenden **RP CE**) und
- Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (im Folgenden **RP-E RC**).

Ausgewertet wurden die kartographischen Darstellungen der Raumordnungspläne sowie die zugehörigen Ziele, Grundsätze und sonstigen relevanten textlichen Darstellungen. Abbildung 3 zeigt einen Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des RP CE. Abbildung 4 zeigt einen Ausschnitt aus der Karte des RP CE zum Thema Naturhaushalt. In Tabelle 3 findet sich eine Übersicht der Darstellungen der relevanten Raumordnungspläne. In den darauf folgenden Abschnitten werden die Darstellungen, Ziele und Grundsätze der Raumordnung in einen Bezug zur vorliegenden Planung gesetzt.

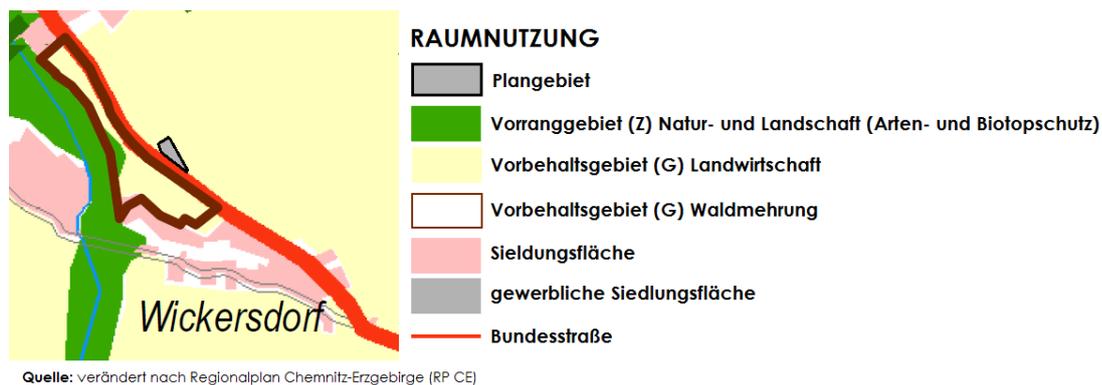


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Raumnutzung“ (RP CE).

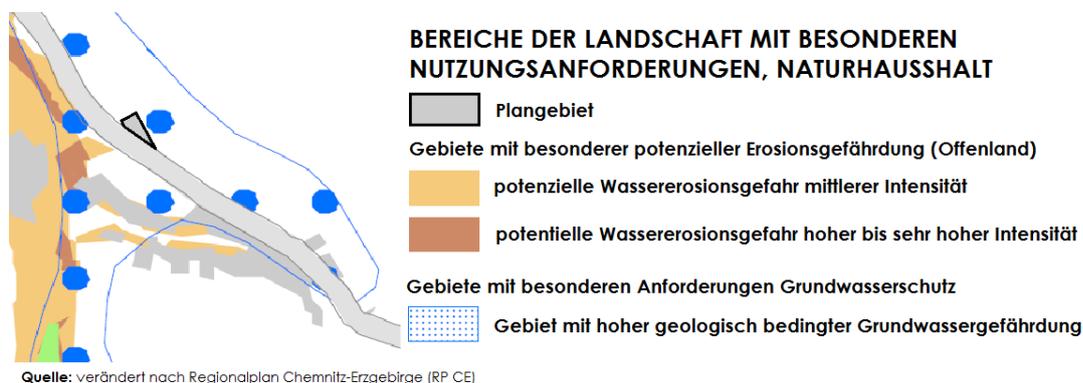


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen, Teil Naturhaushalt“ (RP CE).

Tabelle 3: Darstellungen in übergeordneten Raumordnungsplänen.

Karte	Thema	Signatur (Ziele, Grundsätze, Darstellungen)
Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP)		
1	Raumstruktur	• „ländlicher Raum“
2	Mittelbereiche	• „Mittelbereich des Mittelzentrums Glauchau “
3	Räume mit besonderem Handlungsbedarf	[keine Signatur]
4	Verkehrsinfrastruktur	• Plangebiet liegt an B 175 / B 180
5	Unzerschnittene Verkehrsarme Räume (UZVR)	[keine Signatur]
6	Landschaftsgliederung	• Landschaftseinheit: „ Osthüringsches Lösshügelland “
7	Biotopverbund	[keine Signatur]
8	Lebensraumverbundsystem für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten	[keine Signatur]
9	Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf	• Plangebiet innerhalb der „ Gebiete mit überwiegenden Bodenzahlen 51-70 “
10	Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen , aktiver Steine-Erden- Abbau	[keine Signatur]
11	Klassifizierung der Braunkohlelagerstätten , Vorbereitung erz- und späthöflicher Gebiete	[keine Signatur]
Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) – Landschaftsprogramm (Anhang A1)		
A 1.1	Prägung von Kulturlandschaftsgebieten durch Historische Kulturlandschaftselemente	• Kulturlandschaftsgebiet: „ Westsächsische Umgebendlandschaft “ • Bewertung der Prägung: gering bis mittel
A 1.2	Suchraumkulisse Moorrenaturierung	[keine Signatur] • Lössgefülle
A 1.3	Verbreitung gefährdeter Tierarten	• je TK10-Blatt: 2-42 Arten (niedrigste Stufe D)
A 1.4	Verbreitung gefährdeter Pflanzenarten	• je TK10-Blatt: 9-51 Arten (niedrigste Stufe D)
A 1.5	Großflächig Naturnahe Waldkomplexe	[keine Signatur]
Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (RP CE)		
1	Raumstruktur	• Raumkategorie: „ländlicher Raum“ (Kap. 2.1) • Lage an Regionaler Achse außerhalb der überregionalen Verbindungsachsen des LEP „ mit Verbindungs- und Entwicklungsfunktion “ (Z 2.6.2)

Karte	Thema	Signatur (Ziele, Grundsätze, Darstellungen)
2	Raumnutzung	<ul style="list-style-type: none"> • an Bundesstraße • als gewerbliche Siedlungsfläche dargestellt • <u>umgeben</u> von Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Kap. 6.1) • <u>auf gegenüberliegender Seite der Bundesstraße</u>: Vorbehaltsgebiet Waldmehrung (Kap. 6.2)
3	Tourismus- und Erholungsgebiete	[keine Signatur]
4	Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet innerhalb eines regionalen Schwerpunktes für die Strukturanreicherung (Kap. 3.1), Kategorie: „großräumig sehr strukturarme Gebiete“
5.1	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen, Teil Naturhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> • Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 4.3): „Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung“
5.2	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen, Teil Kulturlandschaft	[keine Signatur]
6	Grenznahe Gebiete	[keine Signatur]
7	Siedlungsstruktur	[keine Signatur]
8	Regional Bedeutsame Anlagen der landwirtschaftlichen Tierhaltung	<ul style="list-style-type: none"> • [keine Signatur] • 1,5 km westlich: 2 Anlagen in Oberwiera (Rind) • 2,5 km östlich: 3 Anlagen, Waldenburg (Rind, Schwein, Schaf)
9	Forstliche Ernteflächen, Versuchsflächen, Naturwaldzellen, Generalhaltungsobjekte	[keine Signatur]
10	Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen	[keine Signatur]
11	Erneuerbare Energien	[keine Signatur]
12	Mittelbereiche	• Mittelbereich Glauchau
13	Grundzentrale Verflechtungsbereiche	• Grundzentraler Verflechtungsbereich Waldenburg
14	Regionale Gebiete für Kompensationsmaßnahmen	[keine Signatur]
15	Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	[keine Signatur]
16	Großflächig unzerschnittene Störungsarme Räume	[keine Signatur]
Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (RP CE) – Landschaftsrahmenplanung		
A	Naturräumliche Gliederung	<ul style="list-style-type: none"> • Altenburger-Zeitler Lösshügellandschaft • Höhenstufe 200-300 Meter
B	Natura 2000	[keine Signatur]
C	Regionale Verbundkulisse	[keine Signatur]
D	Landschaftsbildlichkeiten	• Haupteinheit des Landschaftsbildes: „ Offenlandschaft/strukturarm “

Karte	Thema	Signatur (Ziele, Grundsätze, Darstellungen)
E	Regionale Schutz- gebietskonzeption	[keine Signatur]
Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (RP-E RC)		
1	Raumnutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet als Siedlungsfläche gekennzeichnet • <u>umgeben</u> von Vorranggebiet Landwirtschaft (Kap. 2.3.1, Z 2.3.1.3) • <u>auf gegenüberliegender Straßenseite</u>: Vorranggebiet Waldmehrerung (Kap. 2.3.2, Z 2.3.2.1 bis 2.3.2.4)
2	Siedlungswesen	[keine Signatur]
3	Raumstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Raumkategorie (Kap. 1.3.1): „ländlicher Raum“ • Nahbereich Waldenburg
4	Tourismus und Erholung	• Destination Sachsen: „ Sächsisches Burgen und Heide land“ (Z 1.8.1)
5	Räume mit besonderem Handlungsbedarf	[keine Signatur]
6	Räume mit unterirdischen Hohlräumen	[keine Signatur]
7	Landschaftsgliederung	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftseinheit der Kulturlandschaften: „Thüringisches Lösshügelland“ • Lösshügelland (Kap. 2.1.1.2)
8	Kulturlandschaftsschutz	[keine Signatur]
9	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	<ul style="list-style-type: none"> • Boden (Kap. 2.1.5): Plangebiet liegt innerhalb eines „Gebietes mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens“ (Z 2.1.5.3 und Z 2.1.5.4) • Grundwasser (Kap. 2.2.1): Plangebiet liegt innerhalb eines „Bereiches mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz“ (Z. 2.2.1.4)
10	Besondere Bodenfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet innerhalb der Signaturen <ul style="list-style-type: none"> - „Böden mit besonderer Funktionalität“ (Kap. 2.1.5) - „Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion“
11	Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	• Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben (Kap. 2.1.2): „ Regionale Schwerpunkte für Strukturanreicherung “ (Z 2.1.4.3)
12	Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	[keine Signatur]
13	Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse	[keine Signatur]
Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (RP-E RC) – Anhang 1, Fachplanung		
A	Kernflächen des großräumigen übergreifenden Biotopverbundes	<ul style="list-style-type: none"> • <u>auf gegenüberliegender Straßenseite</u>: „Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz“
B	Unterschnittene verkehrsarme Räume (UZVR)	[keine Signatur]
C	Großflächig Naturnahe Waldkomplexe	[keine Signatur]
D	Landschaftsbildeinheiten	• Haupteinheit des Landschaftsbildes (Kap. 2.5.2): „Offenland/strukturarm“

Karte	Thema	Signatur (Ziele, Grundsätze, Darstellungen)
E	Regionale Schutz- gebietskonzeption	[keine Signatur]

Quellen: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (RP CE) und Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (RP-E RC)

3.1.1 Raumstruktur- und Nutzung

Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zum ländlichen Raum. Der ländliche Raum ist durch eine geringe bauliche Verdichtung sowie eine dominante Flächennutzung durch Land- und Forstwirtschaft geprägt (vgl. Kap. 1.3.1 RP-E RC). Es gehört als Teil von Oberwiera zum Nahbereich bzw. zum Grundzentralen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Waldenburg und zum Mittelbereich des Mittelzentrums Glauchau. Der Bereich ist als (gewerbliche) Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Es ist umgeben von einem Vorrangbiet (RP-E RC) bzw. Vorbehaltsgebiet (RP CE) Landwirtschaft. Zudem grenzt es, getrennt durch die Bundesstraße, an ein Vorranggebiet (RP-E RC) bzw. ein Vorbehaltsgebiet (RP CE) Waldmehrung.

Bezug zur Planung: Die Planung widerspricht keinen die Raumstruktur und Raumnutzung betreffenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Anmerkung: Der Regionalplanentwurf Region Chemnitz(2015) befindet sich derzeit in der Abwägung der Hinweise aus den abgegebenen Stellungnahmen. Die Freigabe des geänderten Entwurfs des Regionalplanes zur nochmaligen öffentlichen Auslegung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPIG wird vorbereitet. Es ergibt sich auf der Grundlage der natürlichen Bodenfruchtbarkeit (aktualisiert um Datengrundlage 2016 - jetzt Stufe von " der V-stufigen Skala) und anhand der aktuellen INVEKOS-Daten eine Aktualisierung der Vorranggebiete Landwirtschaft. Mit seiner Stellungnahme vom 01.07.2019 übergibt der Planungsverband den die derzeit angedachten Gebietsfestlegungen in Abbildung 5.

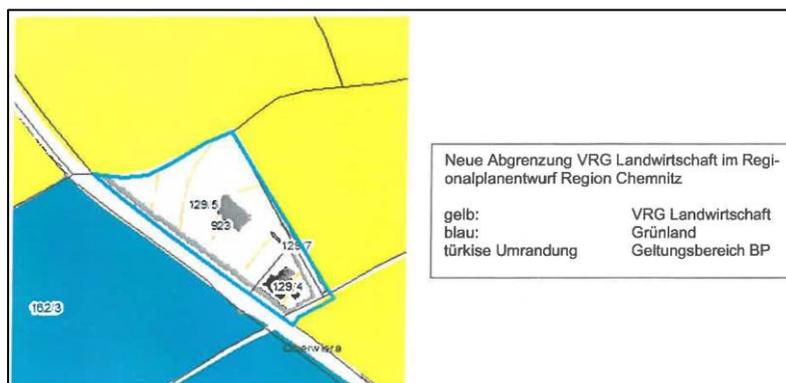


Abbildung 5: Abgrenzung VRG Landwirtschaft im Regionalplanentwurf.

3.1.2 Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Lösshügelland innerhalb der Natur- bzw. Landschaftseinheit „Ostthüringisches Lösshügelland“ bzw. „Thüringisches Lösshügelland“ bzw. „Altenburger-Zeitzer Lösshügellandschaft“ auf der Höhenstufe von 200 bis 300 Metern. Es gehört zum „Sächsischen Burgen und Heideland“ („Destination Sachsen“). Das Kulturlandschaftsgebiet ist die „Westsächsische Umgebendelandschaft“, deren Prägung lokal als „gering bis mittel“ eingestuft wird. Das Gebiet erhält keine raumordnerische Ausweisung im Sinne des Kulturlandschaftsschutzes.

Bezug zur Planung: Die Planung widerspricht keinen die Landschaft bzw. das Landschaftsbild betreffenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Es sind keine markanten Sichtachsen betroffen. Mit Festsetzungen zu Werbetafeln, Gebäudehöhen, Einfriedungen, Eingrünungen, Materialien und Farbgebung hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft.

Nach **Z 1.8.1 RP-E RC** sind die „touristischen Funktionen unter Wahrung ihrer natur- und kulturräumlichen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts (...) weiterzuentwickeln“.

Bezug zur Planung: Das Plangebiet ist nicht als Tourismus- oder Erholungsgebiet (Karte 3 RP CE) oder Bereich mit besonderen Nutzungsansprüchen hinsichtlich der Kulturlandschaft (Karte 5.2 RP CE) ausgewiesen. In der Nähe befindet sich keine der Erholung dienende Nutzung oder Infrastruktur.

Die Haupteinheit des Landschaftsbildes ist „Offenland/strukturarm“. Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Regionalen Schwerpunktes zur Strukturaneicherung“

Nach **Z 2.1.4.3 RP-E RC** soll „der Bestand an Flurgehölzen (...) sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z.B. Säume) entlang von (...) Nutzungsgrenzen (...) erhöht werden.“ Aus der Begründung: „Die Erhaltung der dennoch vorhandenen wenigen Reststrukturen hat hier besonderes Gewicht“.

Bezug zur Planung: Durch die Planung werden keine ökologisch relevanten oder das Landschaftsbild prägende Kleinstrukturen entnommen oder beeinträchtigt.

3.1.3 Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der „Gebiete mit überwiegend Bodenzahlen 51-70“.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Gebietes mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens“.

Nach **Z 2.1.5.3 RP-E RC** „ist darauf hinzuwirken, dass (...) bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird.“ Nach **Z 2.1.5.4 RP-E RC** „sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes getroffen werden“.

Bezug zur Planung: Im Textteil des Bebauungsplans werden Hinweise zum Erosionsschutz, auch im Zuge von Baumaßnahmen, gegeben, auch um eine Beeinträchtigung umliegender Landwirtschaftsflächen zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches von „Böden mit besonderer Funktionalität“ und „Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion“. Nach Kapitel 2.1.5 RP-E RC „sind räumliche Schwerpunkte [des Schutzes vor Versiegelung, Abgrabung, Erosion, Verdichtung und stofflicher Belastung] dort zu setzen, wo der Boden besonders gewichtige oder vielfältige Funktionen erfüllt“.

Nach **Z 4.1.3.3 LEP** sind dies insbesondere „Böden mit besonderer Filter und Pufferfunktion: Die Sicherung erfolgt vor allem als VRG Landwirtschaft sowie VRG/VBG Biotop- und Artenschutz.“

Bezug zur Planung: Zwar liegen VRG Landwirtschaft bzw. VRG Arten und Biotopschutz im Umfeld des Plangebietes, das Plangebiet selbst ist jedoch als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Die Fläche und der Boden sind in so hohem Maße anthropogen überprägt, dass davon ausgegangen werden muss, dass die ursprünglichen naturbürtigen

Bodenfunktionen stark beeinträchtigt oder verloren gegangen sind. Durch die Nutzung dieser Fläche, werden andere, höherwertigere Flächen geschont.

3.1.4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Bereiches mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz“ bzw. innerhalb eines „Gebietes mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung“.

Nach **G 4.3.1 RP CE** sind Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung „vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.“ „Die Flächendeckende Erreichung eines guten Zustandes gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist anzustreben.“ Durch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine verstärkte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung zu verbessern.“

Nach **Z 2.2.1.4 RP-ERC** soll in Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz „die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.“

Bezug zur Planung: Im Textteil des Bebauungsplans ergeht der Hinweis, dass Versickerung über die Bodenzone schadlos erfolgen soll. Bei sachgemäßem Umgang mit Abwasser sind keine negativen Einflüsse auf den Grundwasserkörper zu besorgen.

3.1.5 Naturschutz und Landschaftspflege

In Karte 1.3 „Verbreitung gefährdeter Tierarten“ und Karte 1.4 „Verbreitung gefährdeter Pflanzenarten“ liegt das Plangebiet jeweils in einem Raum, der mit der niedrigsten Stufe D beschrieben wird. Das Plangebiet gehört nicht zur Suchraumkulisse für Moorgebiete und liegt nicht innerhalb von großflächig naturnahen Waldkomplexen oder Lebensraumverbundsystemen für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten. Der Geltungsbereich liegt nicht im unzerschnittenen verkehrarmen Raum oder innerhalb der großflächig unzerschnittenen störungsarmen Räume, nicht innerhalb eines Gebietes für Kompensationsmaßnahmen, hat keine avifaunistische Bedeutung oder eine besondere Bedeutung für Fledermäuse und gehört zu keiner Verbundkulisse oder Schutzgebietskonzeption.

Bezug zur Planung: In Bezug auf die vorgenannten Sachverhalte steht die Planung keinen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege entgegen.

3.1.6 Wirtschaftsentwicklung

Nach G 2.3.1.2 LEP sollen in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Planung werden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

3.2 Bestehendes Satzungsrecht, Flächennutzungsplan und Fachplanungen

Für den Geltungsbereich besteht kein Satzungsrecht mit planungsrechtlichem Bezug im Sinne der Bauleitplanung. Ein Landschaftsplan oder ein Flächennutzungsplan existiert nicht.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

4.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Der bereits am Standort vorhandene Gewerbebestand soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert werden. Es sollen auch angemessene bauliche Bestandserweiterungen und Umnutzungen ermöglicht werden. Dabei soll der Bebauungsplan eine umwelt- und umgebungsverträgliche wirtschaftliche Entwicklung am Standort sichern. Eine Standort- bzw. Gebietserweiterung ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB für die angedachte gewerbliche Nutzung notwendig. Das Planverfahren wird mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB im vollständigen zweistufigen Regelverfahren nach dem BauGB mit Umweltprüfung und integrierter Grünordnungsplanung durchgeführt.

Für die Gemeinde Oberwiera besteht kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Deshalb wird ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, welcher der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB unterliegt.

4.2 Planungsalternativen

Im Falle eines Verzichts auf die Planung (Nullvariante) würde der Bereich des Plangebietes weiter wie bisher als Gewerbebestandort (Autolackiererei, Busservice) genutzt. Der Bestand wäre jedoch nicht dauerhaft gesichert. Eine umwelt- und umgebungsverträgliche Entwicklung des Gebietes wäre ebenfalls nicht gesichert. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung könnte in diesem Sinne nicht stattfinden.

Alternative Gewerbebestände in Bereichen von bestehendem Baurecht existieren, wie in Tabelle 4 dargestellt, in Oberwiera nicht.

Der Standort ist anderen Standorten im Gemeindegebiet vorzuziehen, er bereits eine längere Nutzungsgeschichte hat und ökologisch hochgradig gestört ist. Mit der vorzugsweisen Inanspruchnahme dieses Standortes, kann vermieden werden, dass landwirtschaftliche Nutzfläche oder ökologisch höherwertige Standorte in Anspruch genommen werden. Im Gemeindegebiet existieren daher keine Standorte, die sich für eine vertiefte Standortalternativenprüfung aufdrängen.

Tabelle 4: Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen der Gemeinde Oberwiera, Stand 01/2019.

Name	Nutzung	Bekanntmachung
Bebauungspläne		
Gemeindezentrum Oberwiera, 1. Änderung	Wohnen	20.07.2006
An der Kindertagesstätte	Wohnen	09.03.2006
WO An der Kindertagesstätte	Wohnen	06.02.2020
Städtebauliche Satzungen		
Meeraner Straße	Wohnen	29.04.2014
Straße der Freundschaft	Wohnen	11.02.2013
Kirchsteig Röhrsdorf	Wohnen	10.02.2018

Quelle: RAPIS, abgerufen am 27.08.2020

5 Hinweise zum Arbeits- und Gesundheitsschutz

Die Landesdirektion Sachsen³ weist zukünftige Bauherren auf Folgendes hin:

„Der/die Bauherren sind auf die Einhaltung der Forderungen und Ausführungen der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung) hinzuweisen. Hiernach ist die Baustelle bei zutreffenden Gegebenheiten und Voraussetzungen durch eine schriftliche Vorankündigung bei der zuständigen Behörde (hier Landesdirektion Sachsen, Abteilung Arbeitsschutz) spätestens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Weiterhin ist gemäß Baustellenverordnung ein entsprechender Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung mit den anzuwendenden Arbeitsschutzmaßnahmen vor Einrichtung der Baustelle zu erstellen.

Bei der Planung und Ausführung baulicher Vorhaben ist auf die Einhaltung der Forderungen des technischen und sozialen Arbeitsschutzes sowie die Gewährleistung des Schutzes Dritter zu achten. Die Forderungen des Arbeitsschutzgesetzes in Verbindung mit den einschlägigen Verordnungen, insbesondere der Arbeitsstättenverordnung, Baustellenverordnung und der für Bauarbeiten verbindlichen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften (Unfallverhütungsvorschriften) sind einzuhalten.

Die Errichtung von Gewerbebetrieben und das damit im Zusammenhang stehende Errichten und Betreiben von Arbeitsstätten hat nach den Forderungen und Richtlinien der Arbeitsstättenverordnung zu erfolgen. Darüber hinaus sind der/die Bauherren und späteren Nutzer und Betreiber der Gewerberäume und Arbeitsstätten auf den gefährdungsfreien Einsatz und Umgang mit Betriebsmitteln gemäß Betriebssicherheitsverordnung sowie je nach Gewerbeausübung bestehende Forderungen und Richtlinien des Gesundheits- und Arbeitsschutzes zu verweisen“.

³ Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen, Abteilung Arbeitsschutz vom 15.07.2019

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 Planinhalt

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO für die Baugebiete GE1 und GE2 festgesetzt.

Nach § 1 Abs.5 BauNVO können bestimmte Arten des Nutzungskatalogs als nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss dabei gewahrt bleiben. Festgesetzte Einschränkungen sind in der folgenden Gewerbegebiet-Definition (Kasten) rot umrandet. Städtebauliche Gründe für festgesetzte Einschränkungen sind in Tabelle 5 aufgeführt.

<p>Entsprechend § 8 BauNVO „Gewerbegebiete“ gilt:</p> <p>(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke. <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungsstätten.

Tabelle 5: Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und städtebauliche Gründe.

Festsetzung	Begründung
In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:	
Tankstellen	Tankstellen befinden sich in Waldenburg, Gößnitz und Altenburg. Die Notwendigkeit einer Tankstelle an dieser Stelle besteht nicht. Nichtöffentliche Betriebstankstellen sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Gleichzeitig wird mit dem Ausschluss Boden- und Grundwasserschutz innerhalb des regionalplanerisch als sensibel gekennzeichneten Bereiches betrieben.
Anlagen für sportliche Zwecke	Die Planung zielt auf die Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes ab. Gewerbe soll möglichst nicht durch schutzbedürftige oder den Freizeitverkehr steigende Nutzungen eingeschränkt werden. Solche Nutzungen können an anderer Stelle konfliktärmer fortgeführt oder entwickelt werden.
In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:	
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	Die Planung zielt auf die Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes ab. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zweckmäßiger in integrierte Siedlungslagen einzuordnen. Dort können sie von Nutzerinnen besser erreicht werden.

Vergnügungsstätten	Die Planung zielt auf die Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes ab. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird den zulässigen gewerblichen Nutzungen Vorrang eingeräumt.
In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind unzulässig :	
Photovoltaik-Freiflächenanlagen	Die Planung zielt auf die Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes ab. Die Fotovoltaik soll in Form von Dachanlagen auf Produktionsbetrieben zulässig sein, nicht jedoch als selbstständiges Bauvorhaben, das Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe verbraucht.
Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.	Durch die Planung soll der verbrauchernahe Einzelhandel im Planumfeld nicht gefährdet werden. Eine Unterversorgung der Bevölkerung im Planumfeld ist durch diese Einschränkung nicht zu besorgen. Temporäre Sondernutzungen, wie Messen, werden davon nicht berührt.
In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind ausnahmsweise zulässig :	
solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und nicht über mehr als 200 m ² Verkaufsfläche verfügen	Die klar definierte Ausnahme bedeutet, dass Verkaufsflächen bis 200 m ² als Höchstgrenze zulässig sind. Das entspricht ca. einem Viertel der Grenze, die regelmäßig Großflächigkeit vermuten ließe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wurden dem Gelände Verlauf angepasste Höhenfestsetzungen für Gebäudeoberkanten getroffen. Die Festsetzung erfolgte jeweils als maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK).

Die Gebäude in GE1 erreichen damit eine maximale Höhe von 275 m NHN.

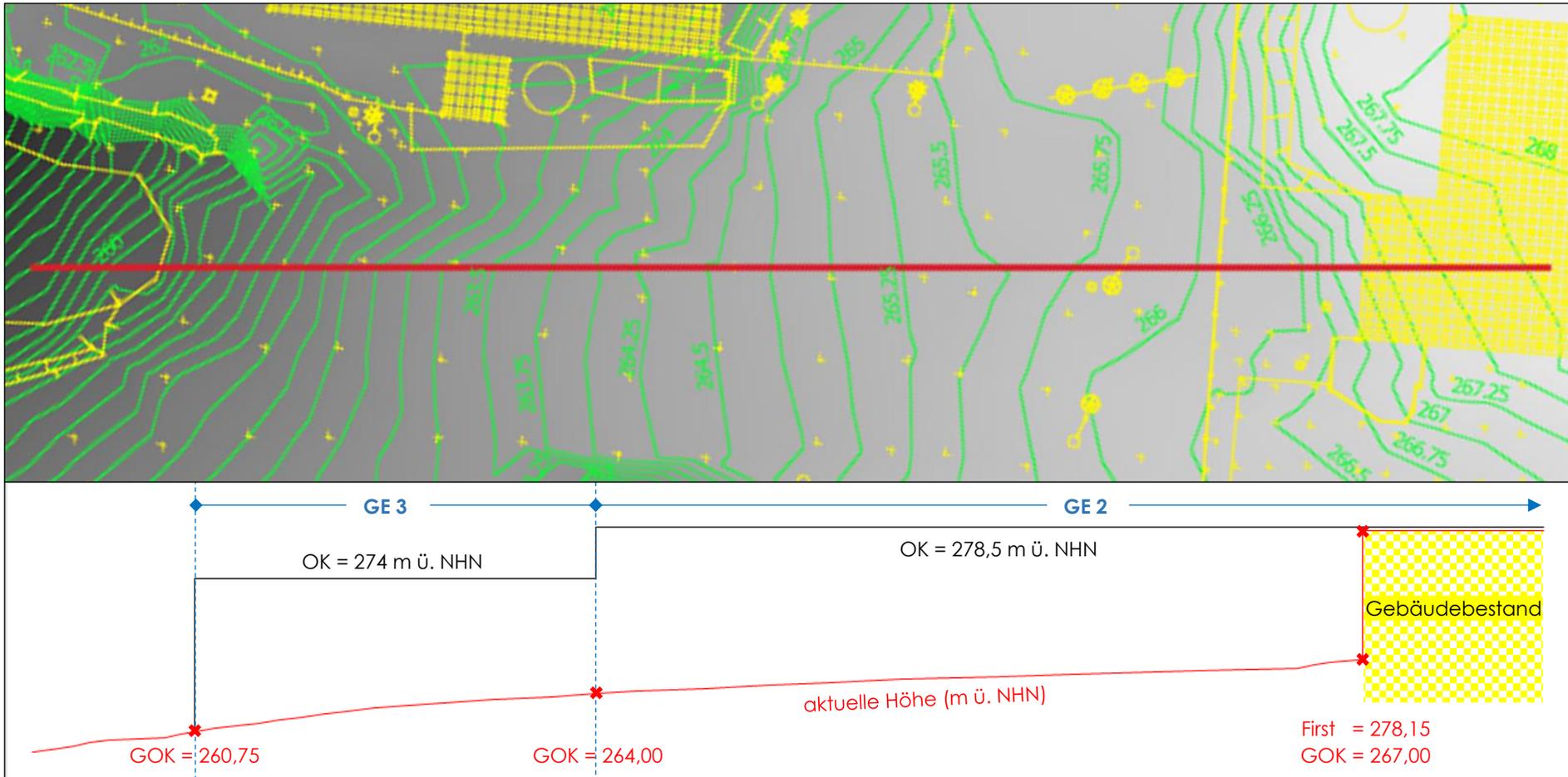
Die Gebäude im höher gelegenen GE2 erreichen eine Höhe von 278,5 m NHN. Damit wird sich am vorhanden Bestand orientiert (Firsthöhe 278,15 m NHN).

Das Gewerbegebiet GE3 liegt nördlich des GE2. Da das Gelände nach Norden abfällt, wird eine Untergliederung hinsichtlich der Höhenfestsetzungen notwendig. Im GE3 ist daher eine Höhe von 274 m NHN festgesetzt. Übermäßige Gebäudehöhen werden so vermieden. Damit folgt die Bebauung dem Gelände Verlauf, so dass übermäßige Gebäudehöhen vermieden werden (Abbildung 6). Damit wird auch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut des Landschaftsbildes vermieden. Siehe dazu auch im Umweltbericht (TEIL III, Abschnitt 4.5 - Sichtfeldanalyse in Abbildung 10, Seite 56).

Abbildung 6 zeigt ein Geländeprofil, ausgehend von Gebäudebestand über GE2 und GE3. Erkennlich wird die an das vorhandene Relief angepasste Höhenabstufung.

Für die Nebenanlage Stützmauer wird eine Gesamthöhe von 266,5 m NHN festgesetzt. Damit verbleibt gegenüber dem aktuellen Bestand (265,8 m NHN) ein Spielraum, der notwendig ist, um das Bauwerk zu sichern (oberer Abschluss zum Zweck der Witterungsbeständigkeit).

Abbildung 6: Höhenprofil GE2 und GE3 und Höhenfestsetzungen.



1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit einer flexiblen zukünftigen Gebäudeentwicklung innerhalb der Gewerbegebiete ermöglicht.

§ 17 Abs. 1 BauNVO legt für Gewerbegebiete eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 fest. Diese vom Gesetzgeber vorabgewogene Größe wird für den Bebauungsplan übernommen.

1.4 Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Einfahrtsbereich zum Plangebiet festgesetzte Verkehrsfläche wird als privat festgesetzt. Sie ist mit dem Geh- und Fahrrecht GF1 zugunsten der Allgemeinheit belastet. Nutzer, Eigentümer und Besucher der Gewerbegebiete sowie der Eigentümer und Nutzer angrenzender Landwirtschaftsflächen sowie in weiterer Entfernung liegender Forstflächen, welche über diese Zufahrt erreichbar sind, können so die Verkehrsfläche nutzen.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Geh- und Fahrrecht GF2 festgesetzt, zugunsten der Nutzer, Eigentümer und Besucher der Gewerbegebiete GE1 und GE2. So sind alle Baufelder und bestehenden gewerblichen Nutzungen verkehrlich erreichbar.

1.5 Immissionsschutz

Aufgrund der großen Distanzen zu nächsten Nutzungen (Tabelle 1), insbesondere zu Wohnnutzungen, sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Insofern ein Betrieb, welcher der der 12. BImSchV unterliegt, angesiedelt werden soll, muss Zulässigkeit im Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen. Dabei sind Sicherheitsabstände im Sinne von § 50 BImSchG und SEVESO-III-RL (EU-RL 2012/18/EG) zu sensiblen Nutzungen zu wahren.

1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen

Das Plangebiet ist von Baumpflanzungen umgeben, welche durch Pflanzbindungen gesichert werden. Im Bereich des Regenrückhalteraaumes werden Pflanzungen und Wasserfläche ebenfalls durch Bindungen gesichert.

Zum Zwecke des Eingriffsausgleiches und des Landschaftsbildes werden zwei Abschnitte Randeingrünung zur Anpflanzung vorgesehen:

- Randeingrünung 1: drei-fach gestufte Feldhecke,
- Randeingrünung 2: dreireihige Strauchhecke.

Festsetzung Randeingrünung 1

„Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung 1 ist eine dreifach gestufte, naturnahe und freiwachsende Feldhecke unter Verwendung der Artenlisten A und B anzulegen. Die Anpflanzungen erfolgen mit vorgelagertem Saum nach dem Schema

- Stufe 1: Strauchschicht,
- Stufe 2: Baum- und Strauchschicht,
- Stufe 3: Strauchschicht.

In der innenliegenden Stufe 2 ist pro 10 laufenden Meter ein Baum und pro laufendem Meter ein Strauch in Reihe zu pflanzen. In den äußeren Strauchschichten (Stufe 1 und 3) ist pro laufendem Meter ein Strauch in Reihe zu pflanzen“.

Ein entsprechendes Pflanzschema findet sich in Abbildung 7.

Festsetzung Randeingrünung 2

Innerhalb der der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung 2 ist eine dreireihige Strauchhecke unter Verwendung der Artenliste B anzulegen. Dabei ist pro laufendem Meter ein Strauch zu pflanzen.

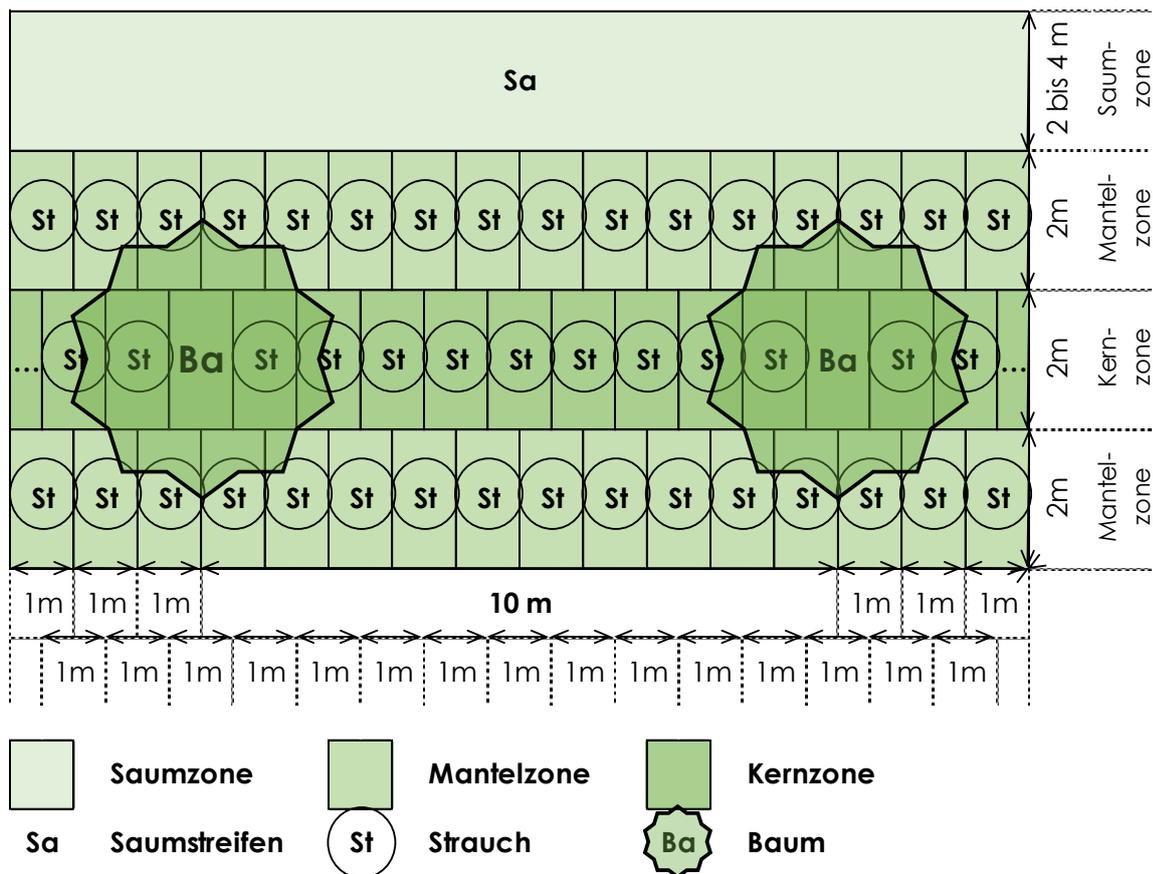


Abbildung 7: Pflanzschema Randeingrünung 1.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße 180. Der Bebauungsplan beinhaltet daher eine reduzierte Bauverbotszone (10 m zur Bundesstraße) nach § 9 Abs. 1 u. 7 FStrG und eine Bauvorbehaltszone (40 m zur Bundesstraße) nach § 9 Abs. 2 FStrG.

1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Siedlungskörper befinden sich, meist ohne Sichtbeziehung, in einiger Entfernung (Tabelle 1). Zur Wahrung des Kulturlandschaftsbildes insgesamt wird festgesetzt, dass Dachdeckungsmaterialien nicht glänzend und in den gedeckten Farben grau (schiefer-, anthrazitfarben) oder rotbraun auszugestaltet sind. Ebenso sind an Fassaden grelle Farbgebungen und hochglänzende Materialien unzulässig.

Im Sinne des Ressourcen- und Klimawandelmanagements sind Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen jedoch zulässig.

1.8.2 Werbeanlagen

Um die Charakteristik der Kulturlandschaft nicht in übermäßigem Maß zu verletzen, wird die Verwendung von Werbeanlagen eingeschränkt (höchstens zwei Fassadenansichten, höchstens 4,0 m² Ansichtsfläche, kein Lauf- und Wechsellicht). Somit ist es den gewerblichen Nutzern möglich durch Werbung auf ihr Gewerbe hinzuweisen ohne erheblich in die landschaftliche Eigenart einzugreifen.

1.8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze, Gehwege und Zugänge wasserdurchlässig zu gestalten sind. Dies soll dazu beitragen, Eingriffe in den Stoff- und Energiehaushalt zu minimieren. Wo wegen der überfahrenden Fahrzeuglast notwendig, ist abweichend davon auch Vollversiegelung zulässig.

1.8.4 Einfriedungen

Einfriedungen werden auf eine maximale Höhe von 2,00 Meter festgesetzt. Diese sollen, außer im Zusammenhang mit Begrünung, nicht blickdicht ausgestaltet werden. Dies dient dazu, Störeindrücke in der offenen Landschaft zu minimieren. Ein Bodenabstand von 10 cm ist einzuhalten. Damit bleibt Kleintiergängigkeit gewahrt und es wird dazu beigetragen, Störungen von Habitaten zu minimieren.

1.9 Flächenbilanz

Tabelle 6 zeigt die Flächenbilanz der vorliegenden Planung.

Tabelle 6: Flächenbilanz der Planung.

Nutzung	Fläche [m ²]
Gewerbegebiet	11.678
darunter Pflanzfestsetzung	635
darunter Randeingrünung	912
darunter innerhalb Baugrenze	8.113
Verkehrsfläche	354
Regenrückhalteraum	2.927
<u>Geltungsbereich</u>	<u>14.960</u>

2 Stadttechnische Erschließung

2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Oberwiera OT Wickersdorf an die Bundesstraße 180 an, über welche die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt (bestehende Zufahrt).

Vor der Erweiterung des Gewerbegebietes oder erheblichen Änderung der Nutzung und der daraus entstehenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist die Leistungsfähigkeit der Anbindung nachzuweisen. Dazu ist das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) zu nutzen. Schleppkurven und Sichtweitennachweise sind als Bestandteil einer kompletten Knotenpunktplanung zu führen. Der Anschluss an die Bundesstraße ist entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL, Ausgabe 2012) auszubilden. Das Sichtfeld ist entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,6 und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Signalgeber etc. sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, dürfen die Sicht für auf Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße aber nicht verdecken.

Der Bundesstraße inklusive ihrer Entwässerungseinrichtungen darf aus dem Plangebiet kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, hier Niederlassung Plauen, wurde ein nicht überbaubarer Grundstücksstreifen, gemessen vom derzeitig befestigten Fahrbahnrand, von zehn Metern (reduzierte Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 und 7 FStrG) festgelegt.

Auf diesem nicht überbaubaren Flächen dürfen Hochbauten, Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen nicht zugelassen werden. Im Hinweisteil des Bebauungsplans ergeht dazu folgender Hinweis:

„In der reduzierten Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 u. 7 FStrG von zehn Metern können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 10 SächsBO nicht zugelassen werden können. Ausgenommen sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung“.

Innerhalb der Bauverbotszone liegt ein Überlaufbauwerk zur Ableitung von Wasser. Diesem wird von Seiten des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (ausnahmsweise) zugestimmt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Bundesstraße und des Abstandes des Bauwerks sowie keiner erhöhten Abkommenswahrscheinlichkeit für Fahrzeuge, kann auf eine Sicherung mit Fahrzeugrückhaltesystemen verzichtet werden.

Gründe für die Reduzierung der Bauverbotszone bestehen in der Topologie des Plangebietes sowie in der Wirtschaftlichkeit der Nutzung des Plangebietes.

Topologie: Das Überlaufbauwerk zur Ableitung von Wasser befindet sich 5,50 Meter vom Fahrbahnrand entfernt. Teile des Gewässers liegen bereits in etwa gleichem Abstand. In Abstand von acht bis zwölf Metern fällt ein Hang steil ab. Der Unterhang mündet in das Gewässer. Ein bestehender Parkplatz liegt im Abstand von nur rund

drei bis vier Metern zur Bundesstraße. Direkt im Anschluss an den Straßengraben befindet sich eine steile Böschung. Im Bereich des Straßengrabens verläuft ein genehmigter Mischwassersammler.

Wirtschaftlichkeit: Mit der Reduzierung der Bauverbotszone auf zehn Meter wird unter Beachtung der notwendig werdenden Zufahrts- und Stellflächen eine effiziente Einordnung von Vorhaben in den westlichen Planteil ermöglicht. Da die Gemeinde über keine alternativen Gewerbeflächen verfügt, ist eine Auslastung des vorgenutzten Standortes, auch unter dem Aspekt des Flächensparens, besonders anstrebenwert.

Von Seiten des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr bestehen derzeit keine Absichten, die Bundesstraße auszubauen. Ein Ausbau ist in Zukunft aber möglich. Die Bundesstraße 180 hat die Verbindungsfunktionsstufe VFS III. Beim Ausbau nach RAL würde nach Entwurfsklasse 3 mit einem Regelquerschnitt 11 ausgebaut. Auch mit der Reduzierung der Bauverbotszone auf zehn Meter kann die Straße richtlinienkonform ausgebaut werden.

2.2 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung in der Gemeinde Oberwiera ist der Regionale Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV).

Das Flurstück 129/4 ist bereits trinkwasserseitig über eine Hausanschlussleitung DN 50 PE erschlossen. Das Flurstück 129/5 ist noch nicht trinkwasserseitig erschlossen. Die Versorgung dieses Flurstücks mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung mittels Hausanschlussleitung möglich. Die Möglichkeit der Wasserversorgung des Flurstückes ist jedoch nur gegeben, wenn die Grundstückseigentümer gegenüber dem Verband den Nachweis erbringen, dass die zur trinkwasserseitigen Erschließung des Grundstückes notwendige Inanspruchnahme fremder Grundstücke durch ein Leitungsrecht dauerhaft gesichert ist. Die dauerhafte Sicherung der Leitungsrechte obliegt den zukünftigen Grundstückseigentümern.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer müssen beim RZV einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung stellen.

Vorhandene Leitungsbestände sind in der Planzeichnung dargestellt.

2.3 Brandschutz und Löschwasser

2.3.1 Löschwasser

Eine Versorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht gewährleistet⁴.

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschatz) sichergestellt ist. Das Vorhandensein der erforderlichen Wassermenge ist von der Gemeinde zu bestätigen (§ 6 SächsBRKG und § 14 SächsBO i.V.m. Pkt. 14 VwVSächsBO).

Der erforderliche Löschwasserbedarf (Sicherung des Grundschatzes) leitet sich in Abhängigkeit von Nutzung (hier Gewerbegebiet, GRZ = 0,8) und Gefahr der Brandausbreitung (Bauart der Objekte) nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ab.

⁴ Auskunft des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau vom 14.10.2019

Der zu gewährleistende Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h für zwei Stunden. Dieser Bedarf kann von der Staulamelle (254 bis 255 m NHN) des Teiches/Regenrückhalte- raumes gewährleistet werden. Das tatsächliche Volumen beträgt 760 m³. Für nähere Ausführungen dazu, siehe Abschnitt 2.6 bzw. Berechnungen in Anlage 4.

Die vorgesehene Lösung muss jederzeit, bei jeder Witterung für die Feuerwehr sicher nutzbar sein. Dazu gehört eine geeignete Löschwasserentnahmestelle (befestigter, unverschlämmtter Untergrund, ausreichend Wassertiefe über dem Saugkorb). Die Entnahmestelle muss über eine Zufahrt gemäß DIN 14090 (Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) jederzeit sicher erreicht werden können.

2.3.2 Weitere Hinweise zum Brandschutz

Im Bestand vorhandene und zukünftige Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die straßenseitige Erschließung muss – wenn erforderlich – bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen. Die Zugänglichkeit zu Gebäuden von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr muss sichergestellt werden. Die Vorgaben des § 5 SächsBO i.V.m. DIN 14090 sind zu beachten.

Sofern ein Befahren erforderlich ist, sind Sackgassen mit entsprechenden Wendemöglichkeiten auszustatten. Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken etc. im Verlauf von Feuerwehrzufahrten müssen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerweherschließung zu öffnen sein.

Die Zufahrt für Rettungsdienste und Feuerwehr muss auch während Baumaßnahmen gewährleistet sein.

2.4 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Vorhandene Leitungsbestände sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen von Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies der MITNETZ STROM rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden.

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Nach Festlegung genauer Vorhaben bittet die MITNETZ STROM um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in deren Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 vor Baubeginn ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen ist.

2.5 Gasversorgung

Zuständiger Versorger ist die Eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG. Es sind jedoch keine Leitungen und Anlagen zur Endkundenversorgung vorhanden.

2.6 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Der zuständige Abwasserentsorger für die Gemeinde Oberwiera ist die Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD). Ein Anschluss an das kommunale Abwassernetz ist nicht möglich.

Es ist die Installation einer Kleinkläranlage erforderlich. Das Regen- und geklärte Schmutzwasser ist dem Hermsbach zuzuleiten.

Zur Konzeption der gesicherten Abwassererschließung wurde ein Entwässerungskonzept für Regen- und Schmutzwasser erarbeitet. Es findet sich in Anlage 4. Die Konzeption wird im Folgenden zusammengefasst. Detailliertere Ausführungen sind dem Konzept in Anlage 4 zu entnehmen.

Das anfallende, gefasste Niederschlagswasser aus den abflusswirksamen Flächen ist gemeinsam mit dem gereinigten Schmutzwasser gedrosselt, über einen rund 230 Meter langen Graben dem Hermsbach zuzuleiten.

Der Abfluss zum Hermsbach soll gedrosselt mit maximal 10 Litern pro Sekunde erfolgen. Zur Einhaltung des Drosselabflusses wird die Anordnung eines Regenrückhaltereaumes erforderlich. Die Bemessung erfolgt nach DWA – A 117. Ein erforderliches Volumen findet sich in dem in der Planzeichnung dargestellten Regenrückhalt. Ein erforderliches Volumen von 302 m³ steht einem tatsächlich vorhandenen Rückhalteraum von 1.031 m³ gegenüber.

Mit der Berechnung nach DWA M 153 wurde der qualitative Nachweis erbracht, dass eine Regenwasserbehandlung nicht erforderlich ist.

Für die Ableitung der anfallenden Niederschlagswasser bis zur Einmündung in das Regenrückhaltereaumes (Teich) sind Regenwasserkanäle in den Nennweiten DN 150 bis DN 300 vorgesehen. Die Kanäle werden für einen Bemessungsregen $r_{15, n=0,5}$ ausgelegt.

Das Schmutzwasser wird in Kanälen DN 150 der Kläranlage zugeleitet. Das gereinigte Abwasser wird dem Regenrückhalteraum (Teich) zugeleitet.

Geplant ist der Einsatz einer Bodenfilteranlage System Lauterbach (vgl. Anlage 4).

Entsprechend den wassertechnischen Berechnungen des Entwässerungskonzeptes wird ein Regenrückhalteraum mit einem Volumen von 302 m³ erforderlich. Der vorhandene Teich erhält ein Stauziel von 256,0 m NHN. Die Staulamelle von 255,0 bis 256,0 m NHN umfasst das tatsächliche Stauvolumen von 1.030 m³.

Die Steuerung des Abflusses erfolgt über ein Mönchbauwerk, über das die Abführung der maximal möglichen Zuflüsse gewährleistet wird. Weiterführend bis zur Grabenmündung vor der Bundesstraße 180 erfolgt die Weiterleitung über einen Freispiegelkanal.

Die Einleitestelle in den Graben zur Weiterleitung zum Hermsbach ist vorhanden und kann weiterverwendet werden.

Hinweise: Die Details der Einleitung in die Vorflut (Hermsbach) sind mit dem Unterhaltsträger des Grabens abzuklären und vertraglich zu regeln.

Die Regenwasserrückhaltung im bestehenden Teich stellt eine Abwasseranlage im Sinne des § 60 Abs. 4 WHG i.V.m. § 55 Abs. 2 SächsWG dar und bedarf daher für den Betrieb einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Durch Nutzung des Teiches als Regenrückhalteraum wird dieser zu einer technischen Anlage. Technische Anlagen sind vor Zutritt Unbefugter abzusichern. Zu prüfen ist, ob eine Umzäunung erforderlich ist (ATV-M 176). Das Erfordernis der Einfriedung ist mit dem Träger der gesetzlichen Unfallversicherung abzustimmen.

Anmerkung zu wild abfließendem Wasser: Entlang der B 180 sind Straßengräben angeordnet, über die auch das von Nordost anströmende Wasser aus den Feldern abgeführt wird. Am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes wird ein Graben seitlich in den Feldweg geführt, so dass die Oberflächenwässer zum Straßengraben geleitet werden, der bereits dort verrohrt einmal die B 180 quert. Da die Grenze des Gewerbegebietes in Richtung Nordwest orthogonal zu den Höhenschichtlinien verläuft, fließen dem Gewerbegebiet hier keine Wässer zu. Damit ist die Gefahr von wild zufließendem Wasser aus den umliegenden Flächen nicht gegeben.

2.7 Abfallentsorgung und Wertstofffassung

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes sind an die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises Zwickau angeschlossen.

2.8 Telekommunikation

Zuständiger Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom Technik GmbH.

Vor der Ausführungsphase haben die mit der Ausführung beauftragten Firmen eine Erkundungspflicht (Schachtscheine). Dazu ist die zuständige Planauskunft der Telekom zu kontaktieren.

Vorhandene Leitungsbestände sind in der Planzeichnung dargestellt.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Die Bodenverhältnisse werden als hochgradig gestört betrachtet. Eine ausführliche Wirkungs- und Konfliktanalyse der Planung im Bereich Natur und Landschaft findet sich im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan (Teil III dieses Textes). Die Inhalte des Umweltberichts sind normiert. Auf eine redundante Darstellung in der Begründung soll deshalb verzichtet und auf den Umweltbericht verwiesen werden.

3.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Mit der Planung werden die im Plangebiet bestehenden Betriebsstandorte städtebaulich gesichert. Zusätzlich wird die Möglichkeit einer weiteren gewerblichen Entwicklung geschaffen. Damit erhält die Gemeinde Oberwiera eine Reservefläche für ihren gewerblichen Eigenbedarf. So ist es möglich im Plangebiet Strukturen für neue Arbeitsplätze zu schaffen. Bestehenden Betrieben wird die Möglichkeit eingeräumt sich baulich an die Erfordernisse des dynamischen freien Marktes anzupassen.

3.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Falle einer Erweiterung von Gewerbebau im Plangebiet kann es zu erhöhten Verkehrsströmen, insbesondere auf der Bundesstraße 180 kommen. Diese werden aber aufgrund der zur Erweiterung zur Verfügung stehenden geringen Flächengröße als geringfügig angesehen und wirken sich daher auf die gesamte Verkehrslast der Straße nur unwesentlich aus.

3.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die das Plangebiet umgebenden Landwirtschaftsflächen sind in hohem Maße erosionsgefährdet. Unter Beachtung der Festsetzung und Hinweise des Bebauungsplans ist aber nicht davon auszugehen, dass eine erhebliche zusätzliche erosive Wirkung vom Plangebiet ausgeht.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch die Festlegung von Geh- und Fahrrechten im Zufahrtsbereich des Plangebietes wird der Zugang zu landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht eingeschränkt.

Der Regionalbauernverband Westsachsen e.V.⁵ weist darauf hin, dass die festgesetzte Randeingrünung so auszuführen ist, dass keine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen erfolgt. Ein Hinweis ergeht im Hinweisteil des Bebauungsplans.

3.5 Auswirkungen auf den Bestand

Der gewerbliche Gebäudebestand im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan gesichert. Eine zusätzliche Inanspruchnahme durch Gewerbe innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete wird den Bestand nicht gefährden oder beeinträchtigen.

⁵ Stellungnahme des Regionalbauernverband Westsachsen e.V. vom 04.07.2019

3.6 Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Erhebliche Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Der Regionalbauernverband Westsachsen e.V.⁶ weist darauf hin, dass es bei der Feldbearbeitung und bei der Ernte, je nach Witterung und Jahreszeit, trotz aller Sorgfalt und Rücksichtnahme zu Staub-, Lärm- und Geruchsbelastungen kommen kann. Aufgrund der ländlichen Eigenart und der Seltenheit der Ereignisse wird dies aber als unerheblich eingeschätzt. Ein Hinweis ergeht im Hinweisteil des Bebauungsplanes.

4 Umsetzung der Planung

4.1 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Als Maßnahmen zur Sicherung der Planung stehen der Gemeinde die Veränderungssperre nach § 14 BauGB und das Zurückstellen von Baugesuchen nach § 15 BauGB zur Verfügung. Die Gemeinde Oberwiera erachtet beide Maßnahmen derzeit für nicht notwendig.

Maßnahmen, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung betreffend, werden innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Eine zusätzliche rechtliche Sicherung über den Bebauungsplan selbst hinaus ist daher nicht notwendig.

4.2 Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung

Bei einvernehmlichen Lösungen zum Vollzug der Planung sind städtebauliche Gebote (§ 175 ff. BauGB) verzichtbar. Beabsichtigt die Gemeinde Gebote zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll dann die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Im Plangebiet besteht im Vollzug die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen, etwa bei der bedarfsgerechten Grundstücksteilung, der Widmung von Verkehrsflächen und der rechtlichen Sicherung festgesetzter Leitungsrechte. Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksteilung fest.

4.4 Kostentragung

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren insbesondere der Gemeinde Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und die kommunalen Eigenanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge kann die Gemeinde Oberwiera Kosten ganz oder teilweise auf die Bauherren umlegen.

Gegebenenfalls kann die Neuansiedlung von Produktionsbetrieben unter Inanspruchnahme von Fördermitteln erfolgen.

⁶ Stellungnahme des Regionalbauernverband Westsachsen e.V. vom 04.07.2019

TEIL III UMWELTBERICHT

1 Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach dem BauGB durchgeführt. Danach ist die Umweltprüfung ein selbstverständlicher Regelbestandteil des Verfahrens.

Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Die Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist den Begründungen in der jeweiligen Bauleitplanung in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

Untersuchungsinhalte und Umfang sind die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- Landschaft und biologische Vielfalt,
- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

2.1 Planungsabsicht

Der bereits am Standort vorhandene Gewerbebestand soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert werden. Es sollen auch angemessene bauliche Bestandserweiterungen und Umnutzungen ermöglicht werden. Dabei soll der Bebauungsplan eine umwelt- und umgebungsverträgliche wirtschaftliche Entwicklung am Standort sichern. Eine Standort- bzw. Gebietserweiterung ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Im Falle eines Verzichts auf die Planung (Nullvariante) würde der Bereich des Plangebietes weiter wie bisher als Gewerbebestandort (Autolackiererei, Busservice) genutzt. Der Bestand wäre jedoch nicht dauerhaft gesichert. Eine umwelt- und umgebungsverträgliche Entwicklung des Gebietes wäre ebenfalls nicht gesichert. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung könnte in diesem Sinne nicht stattfinden. Alternative Gewerbebestände in Bereichen von bestehendem Baurecht existieren in Oberwiera nicht.

2.2 Standörtliche Situation

Das circa 1,5 ha Fläche umfassende Plangebiet befindet sich in städtebaulich eigenständiger Lage an der nördlichen Grenze der Gemarkung Wickersdorf und an der Bundesstraße 180 (Hohe Straße). Es ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Der Bereich ist durch vormalige und gegenwärtige Nutzungen bereits baulich und siedlungswirtschaftlich vorgeprägt. Derzeit befinden sich auf dem Flurstück 129/4 eine Autolackiererei und die dazugehörige Betriebsinhaberwohnung. Auf dem Flurstück 129/5 befindet sich die Gewerbehalle eines Unternehmens, welches Service- und Wartungsarbeiten an Bussen durchführt.

Auf dem Gelände wurden bereits vor 1990 Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen. In den Randbereichen des Plangebietes finden sich Gehölzpflanzungen, teilweise eine baum- und strauchgeprägte Gehölzsukzession.

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben und liegt unmittelbar an der Bundesstraße 180. Nächstgelegene Siedlungskörper befinden sich in einiger Entfernung.

2.3 Geplante Nutzung

Geplant sind Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Fotovoltaik-Freiflächenanlagen, Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden sind unzulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und nicht über mehr als 200 m² Verkaufsfläche verfügen.

Die zulässige Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten beträgt 0,8. Gebäude können in abweichender Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO ausgeführt werden.

3 Ziele des Umweltschutzes

Vorbemerkung: Ein das Plangebiet abdeckender Landschaftsplan oder Flächennutzungsplan existiert nicht. Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus (Fach-)Gesetzen und den Raumordnungsplänen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (im Folgenden **LEP**),
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (im Folgenden **RP CE**) und
- Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (im Folgenden **RP-E RC**).

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Bauleitplan
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
<p>Schädigungsverbot (§44 Abs.1 Nr.3 und 4 BNatSchG): Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.</p>	Im Zuge der Planung treten keine Tatbestände im Sinne des §44 BNatSchG ein.
<p>Störungsverbot (§44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG): Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.</p>	Im Zuge der Planung treten keine Tatbestände im Sinne des §44 BNatSchG ein.
<p>Tötungsverbot (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG): Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.</p>	Im Zuge der Planung treten keine Tatbestände im Sinne des §44 BNatSchG ein.
<p>Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach BNatSchG bzw. SächsNatSchG</p>	Gesetzlich geschützte Gebiete oder Objekte sind von der Planung nicht betroffen.
Boden und Fläche	
<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens.</p> <p>Nach Z 2.1.5.3 RP-E RC „ist darauf hinzuwirken, dass (...) bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird.“</p> <p>Nach Z 2.1.5.4 RP-E RC „sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes getroffen werden“.</p>	Es ist anzunehmen, dass infolge der Planung keine erosive Mehrbelastung der Umgebung auftritt. Die Wirkung der Planung in diesem Themenbereich ist in Abschnitt 4.2 und 4.3 beschrieben. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches von Böden mit besonderer Funktionalität und Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion. Nach Kapitel 2.1.5 RP-E RC „sind räumliche Schwerpunkte [des Schutzes vor</p>	Durch die in Abschnitt 4.2 beschriebenen Maßnahmen (Festsetzungen und Hinweise) ist davon auszugehen, dass keine Böden besonderer Funktionalität in erheblichem Maße beeinflusst werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Bauleitplan
<p>Versiegelung, Abgrabung, Erosion, Verdichtung und stofflicher Belastung] dort zu setzen, wo der Boden besonders gewichtige oder vielfältige Funktionen erfüllt“.</p> <p>Nach Z 4.1.3.3 LEP sind dies insbesondere „Böden mit besonderer Filter und Pufferfunktion: Die Sicherung erfolgt vor allem als VRG Landwirtschaft sowie VRG/VBG Biotop- und Artenschutz.“</p>	
<p>Nach §1 BNatSchG sind „zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (...) insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können“. Es sind „die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen“, das heißt schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Bodenveränderungen zu treffen. Danach sollen „bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschichte so weit wie möglich vermieden werden“.</p>	<p>Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die im Sächsischen Altlastenkataster eingetragene Altlastenverdachtsfläche „Altablagerung Teich“ (Bauschutt und Abfall). Sie wurde gutachterlich bewertet (vgl. TEIL I 1.3 und Anlage 3). Eine erhebliche Umweltgefährdung ist durch die angedachte Nutzung nicht zu besorgen.</p> <p>Durch die starke anthropogene Vorprägung des Gebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen zu erwarten.</p>
<p>Nach §1a Abs.2 BauGB („Bodenschutzklausel“) soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden“. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind „Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.“ Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p>	<p>Mit Grund und Boden wird im Sinne des vom Gesetzgeber vorabgewogenen §17 BauNVO sparsam umgegangen.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nutzung eines stark anthropogen überprägten Standortes. Dadurch werden aus Sicht des Bodenschutzes wertvollere Flächen geschont.</p> <p>Im Plangebiet liegen keine Wohn-, Landwirtschafts- oder Waldflächen, die infolge der Planung umgenutzt werden.</p>
<p>Nach §202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.</p>	<p>Mutterboden befindet sich nicht im Plangebiet.</p>
Wasser	
<p>Nach § 70 SächsWHG sind Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen.</p>	<p>Festgesetzt sind wasserdurchlässige Beläge. Ein Rückstau und gedrosselter Abfluss finden im Bereich des Teiches (Regenrückhalt) statt.</p>
Klima und Luft	
<p>Nach dem Planungsleitsatz „Klimaschutz und Klimaanpassung“ (§1 Abs.5 S.2 BauGB) sollen Bauleitpläne „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, (...) fördern.“</p>	<p>Klimaschutz: Der Einsatz von erneuerbaren Energien und Dachbegrünungen sind zulässig. Zudem wird der Hinweis erteilt: „Bei Bauvorhaben sind die</p>

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Bauleitplan
<p>Nach §1a Abs.5 BauGB („Klimaschutzklausel“) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.</p>	<p>Energiesparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten“.</p> <p>Blockheizkraftwerke sind zulässig.</p> <p>Auf die Möglichkeiten der oberflächennahen Geothermie als regenerative Energiequelle wird hingewiesen.</p> <p>Klimaanpassung:</p> <p>Der hitzefördernden Wirkung der Versiegelung wird durch die Festsetzung von durchlässigen Belägen für Wege und Zufahrten entgegengewirkt.</p> <p>Verdunstungsfördernde, kühlende Dachbegrünungen sind zulässig.</p>
<p>§1 Abs.6 Nr.7 e) Vermeidung von Emissionen</p>	<p>Siehe oben.</p>
<p>§1 Abs.6 Nr.7 f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p>	<p>Siehe oben.</p>
<p>§1 Abs.6 Nr.7 h) Erhalt von Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionschutzgrenzwerte nicht überschritten werden.</p>	<p>Trifft nicht zu.</p>
Landschaft	
<p>Nach §1 BNatSchG sind „Natur und Landschaft (...) auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) zu schützen“. Dies betrifft insbesondere auch „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft“ (§1 Abs.1 Nr.3 BNatSchG). Dabei sind insbesondere die „landschaftlichen Strukturen zu schützen“ (§1 Abs.3 Nr.1 BNatSchG). Nach §1 Abs. 4 sind „zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft“ insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren“ und • „zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen“. 	<p>Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die neben genannten Thematiken zu erwarten. Vertiefende Ausführungen erfolgen in Abschnitt 4.5.</p>
<p>Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (§1 Abs.5 S.1).</p>	<p>Unzerschnittene Landschaftsräume in diesem Sinne sind von der Planung nicht betroffen.</p>
Mensch, Bevölkerung und Gesundheit	
<p>In §1 Abs.6 BauGB werden die folgenden Belange mit Gesundheitsbezug aufgelistet:</p>	<p>Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit (siehe 4.6).</p>

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> • Nr.1 „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.“ • Nr.2 „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.“ • Nr.3 „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung“ und • Nr.7 h) „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“. 	
<p>Nach §50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“) sind sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden.</p>	<p>Der Trennungsgrundsatz wird im Zuge der Planung gewahrt. Nächste Siedlungskörper befinden sich in größerer Entfernung.</p>
<p>Einzelheiten zur Durchführung des BImSchG finden sich in den zugehörigen Rechtsverordnungen (BImSchV) und der TA Lärm.</p>	<p>Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu besorgen.</p>
<p>BBodSchV Anhang 2 legt Prüfwerte für bereits bestehende Bodenbelastungen fest.</p>	<p>Nach Kenntnisstand sind keine Bodenbelastungen im Plangebiet bekannt.</p>

4 Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter

4.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.1.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung werden nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen⁷ abgeleitet. Eine Einschätzung dazu findet sich in Tabelle 7.

Tabelle 7: Bestandsaufnahme von Bereichen besonderer Bedeutung, Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Merkmals	Ausprägung
natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften	Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Die Umgebung wird ackerbaulich genutzt. Ein Eingriff in natürliche und naturnahe Lebensräume findet infolge der Planung nicht statt.
Lebensräume im Bestand bedrohter oder seltener Arten sowie Lebensräume streng geschützter Arten	Lebensräume bedrohter oder seltener Arten sind von der Planung nicht betroffen.
Flächen die sich für die Entwicklung vorgenannter Lebensräume besonders gut eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden (z.B. potentieller Biotopvernetzungsflächen)	Flächen, welche sich für die Entwicklung der Lebensräume seltener oder streng geschützter Arten besonders eignen und infolge dessen gesichert werden müssten, werden von der Planung nicht berührt.
Biotope, die zu ihrer Entwicklung mehr als 25 Jahre benötigen	Wertvolle Biotope, deren Entwicklung mehr als 25 Jahre in Anspruch nimmt sind von der Planung nicht betroffen.
nach §26 SächsNatSchG geschützte Biotope sowie Standorte, die günstige Voraussetzungen für deren Entwicklung haben	Geschützte Biotope oder Standorte mit günstiger Voraussetzung für deren Entwicklung werden durch die Planung nicht berührt.
Lebensräume der in einschlägigen Artenschutzabkommen aufgeführten Arten (insb. Anhang IV FFH-Richtlinie)	Es sind keine FFH-Lebensraumtypen betroffen.
Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme ohne oder mit nur extensiven Nutzungen	Als naturnah einzustufende Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.
Gewässer mit hoher Gewässergüte	Gewässer mit hoher Gewässergüte sind von der Planung nicht betroffen.
Bereiche mit geringen Grundwasserflurabständen	Im Plangebiet sind keine Bereiche mit geringen Grundwasserflurabständen bekannt.

Zur Abschätzung des Konfliktpotentials in Hinsicht auf die Tatbestände des § 44 BNatSchG wird der Bestand für typische Fallkonstellationen in der Bauleitplanung⁸ aufgenommen. Dieser findet sich in Tabelle 8.

⁷ nach SMUL 2009

⁸ nach LUNG 2009

Tabelle 8: Bestandaufnahme zur Abschätzung weiteren Konfliktpotentials, Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Merkmal	Ausprägung
Gebäude und Dachkonstruktionen	
Spalten in Fassaden, Querfugen, Drempelbleche und andere Strukturen, zerstückte oder offene Fenster, Kothaufen oder Fraßreste, tote Individuen etc.	Nebengenannte Merkmale sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.
Bäume	
Baumalter (Betroffenheit wahrscheinlicher bei älteren Bäumen ab ca. 30 Jahren)	Alte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Vorhandensein von Höhlen und Spalten	Höhlen und Spalten sind nicht vorgefunden worden.
Vorhandensein von Horsten, Horst- oder Nistkolonien	Es wurden keine Hinweise auf Nistplätze im Zusammenhang mit dem vorhandenen Baumbestand festgestellt.
Hecken und Buschwerk	
dicht gewachsene Hecken und Gebüsche	Dicht gewachsene Hecken und Gebüsche sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Alter der Gehölze	Dicht gewachsene Hecken und Gebüsche sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Gewässer	
Lautäußerungen von Amphibien (Frühjahr/Sommer)	Nicht bekannt.
Fläche	
Vorhandensein von Trocken-Biotopen, Ödland, Säumen oder Übergangsbereichen, trockenen Waldrändern, Bahndämmen, Heideflächen, Dünen, Steinbrüchen oder Kiesgruben etc.	Nebengenannte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.
Lärm	
Lärmemission oberhalb von 47 dBA	Im Rahmen der Gewerblichen Nutzungen des Gebietes kann es zeitweise zu Lärmemissionen oberhalb von 47 dBA kommen.
Mobile und immobile Einrichtungen (Kollision von Tieren)	
Zerschneidung faunistischer Verbindungswege, z.B. durch Straßen- und Wegebau oder -ausbau	Wesentliche Zerschneidungen faunistischer Verbindungswege liegen nicht vor. Einzelne Mauern im Plangebiet sind in ihrem Ausmaß nicht geeignet um faunistische Verbindungswege zu stören.
Anlocken von Tieren durch Licht	Lichtemissionen durch derzeit ansässige Betriebe werden als nicht ausreichend eingeschätzt, um in erheblichem Maße Tierbewegungen zu beeinflussen.

4.1.2 Konfliktanalyse

Eine Beschreibung der vom geplanten Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen ist als Grundlage eines Bewertungsvergleiches ausgehenden Risiken und Entwicklungen ohne bzw. bei Realisierung des Vorhabens heranzuziehen. Betrachtet werden Wirkungen auf den ermittelten Bestand.

Eine Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) findet sich in Tabelle 9.

Tabelle 9: Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung (Tabelle 7)	
Es werden keine Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung beeinträchtigt, gestört oder zerstört.	Solche Bereiche sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden und werden bei Nichtdurchführung der Planung auch nicht entstehen.
Lärm	
Durch eine mögliche Erweiterung der gewerblichen Nutzung des Gebietes infolge der Bebauungsplanung kann es verstärkt zu Lärmemissionen, allerdings nicht in erheblichem Maße stärker als bereits jetzt.	Im Rahmen der Gewerblichen Nutzungen des Gebietes kann es zu Lärmemissionen oberhalb von 47 dBA kommen.
Zerschneidung faunistischer Verbindungswege	
Infolge der Planung kann es zur Errichtung von Einfriedungen kommen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten aber eine Kleintiergängigkeit dieser.	Wesentliche Zerschneidungen faunistischer Verbindungswege liegen nicht vor. Einzelne Mauern im Plangebiet sind in ihrem Ausmaß nicht geeignet um faunistische Verbindungswege zu stören.
Anlocken von Tieren durch Licht	
Durch die Entwicklung des Gebietes als Gewerbegebiet kann es betriebsbedingt zu erhöhten Lichtemissionen kommen. Übermäßige Lichtemissionen durch Werbetafeln werden durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen verhindert.	Lichtemissionen durch derzeit ansässige Betriebe werden als nicht ausreichend eingeschätzt, um in erheblichem Maße Tierbewegungen zu beeinflussen.

4.1.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

In Tabelle 10 sind Wirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich aufgeführt.

Tabelle 10: Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich, Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
Erhöhte Lärmemissionen durch Erweiterung des Bestandes an Gewerbebetrieben	Es erfolgt keine explizite Minderungsmaßnahme, insbesondere auch, da eingeschätzt wird, dass die Lärmemissionen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut haben. Richtwerte der TA Lärm gelten.
Zerschneidung faunistischer Verbindungswege	Die Wirkung der Zerschneidung faunistischer Verbindungswege wird minimiert, indem für Einfriedungen festgesetzt wird: „Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten“.
Anlocken von Tieren durch Licht	Lichtemissionen werden minimiert indem bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen werden: „Werbeanlagen an Gebäuden sind an höchstens 2 Fassadenansichten und nur bis zu einer Ansichtsfläche von je 4,0 m ² zulässig“ und „Lichtreklamen mit Lauf- und Wechsellicht sind unzulässig“.

4.1.4 Fazit und Gesamtbewertung

Da das Gebiet in Hinsicht auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bereits im aktuellen Bestand nicht als wertvoll zu betrachten ist, sind die Wirkungen der Planungen kaum erheblich. Festsetzungen die Lichtemissionen und faunistischen Verbindungswege betreffend werden zur Eingriffsminimierung getroffen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

4.2 Boden und Fläche

4.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes erfolgt anhand einer Beschreibung und Bewertung des Bodens und seiner Funktionen. Von den in § 2 Abs. 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen werden im Sinne des § 1 BBodSchG insbesondere die natürlichen Funktionen sowie die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bewertet. Mit dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen⁹ liegt für den Freistaat ein Bewertungsinstrumentarium vor, welches ein Indikatoren-Set beschreibt, das durch das LfULG flächendeckend angewandt und in den Auswertekarten Bodenschutz im Maßstab 1:50.000¹⁰ dargestellt wurde.

Natürliche Bodenfunktionen: Die Lebensraumfunktion des Bodens wird über die natürliche Bodenfruchtbarkeit und eventuell vorliegende besondere Standorteigenschaften (extreme Nässe oder Trockenheit bzw. Nährstoffarmut) beschrieben. Die Bedeutung als Bestandteil des Wasserkreislaufs wird durch das Wasserspeichervermögen des Bodens bestimmt. Als Indikator für die Bedeutung als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen wird das Filter- und Puffervermögen des Bodens genutzt. Die entsprechenden Informationen zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen werden den Auswertekarten Bodenschutz entnommen.

Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: Naturschutzfachlich besonders bedeutsam sind Böden, die nur wenig oder nicht anthropogen verändert sind. Dies wird über den Indikator „Naturnähe“ beschrieben. Der Indikator Seltenheit beschreibt die Häufigkeit und die Verbreitung des Bodens im Naturraum.

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der Bodenfunktionen in zwei Bereiche. Bereich 1 umfasst mit ca. 0,7 ha den nördlichen Teil des Gebietes. Bereich 2 umfasst mit ca. 0,8 ha dem südlichen Teil des Gebietes. Die Bereiche sind in Abbildung 8 schematisch dargestellt. Funktionen werden hier zunächst aus den verfügbaren Datensätzen der Auswertekarte Bodenschutz abgeleitet.

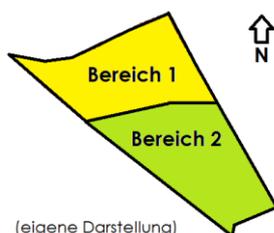


Abbildung 8: Bodenbereiche im Plangebiet.

⁹ LfULG 2009

¹⁰ idA: Auswertekarten Bodenschutz

Tabelle 11: Bewertung von Bodenfunktionen.

Bodenteilfunktion	Kriterium/Anhaltspunkt	Stufen	Bewertung	
		Bereich	1	2
Natürliche Bodenfunktionen				
Lebensraum	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	I bis V	II	IV
	Böden mit besonderen Standorteigenschaften	ja/nein	nein	nein
Bestandteil des Wasserkreislaufs	Wasserspeichervermögen des Bodens	I bis V	V	IV
Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen	Filter und Puffer für Schadstoffe	I bis V	II	IV
Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte				
Seltenheit	Vorkommen $\leq 1\%$ im Naturraum	ja/nein	nein	nein
Naturnähe	naturnaher Boden	ja/nein	nein	nein
Landschaftsgeschichtliche Bedeutung	landschaftsgeschichtliche Bedeutung	ja/nein	nein	nein

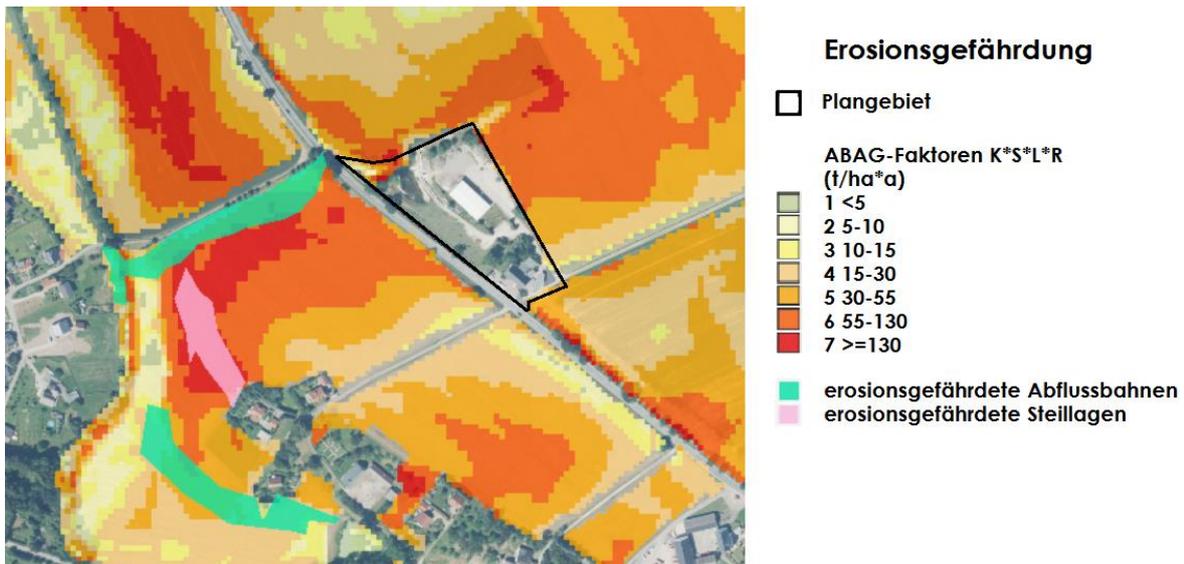
Die Auswertekarten Bodenschutz können aufgrund ihrer großflächigen algorithmischen Berechnungsgrundlagen die genaue Situation im Plangebiet nicht hinreichend widerspiegeln. Tatsächlich werden die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet als hochgradig gestört eingeschätzt, sodass der Boden in diesem Bereich als nur gering funktional betrachtet werden muss.

Als weitere Merkmale zur Beschreibung von Bestand und Empfindlichkeit des Bodens werden die in Tabelle 12 dargestellten Merkmale herangezogen. Ein Kartenausschnitt der Erosionsgefährdung findet sich in Abbildung 9.

Tabelle 12: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme und zur Abschätzung der Empfindlichkeit für das Schutzgut Boden.

Merkmale	Ausprägung
Leitbodenform (Bodenart und Bodentyp unterstrichen) Quelle: iDA: Digitale Bodenkarte 1:50.000	Bereich 1: <u>Kolluvisol-Gley</u> aus umgelagertem Schluff (Kolluvialschluff) über tiefem umgelagertem <u>Schluff</u> (Schwemmlöss) Bereich 2: <u>Parabraunerde-Pseudogley</u> aus periglaziärem <u>Schluff</u> (Lösslehm) Anmerkung: Die der Bodenkarte entnommenen Leitbodenformen treffen im Plangebiet aufgrund der tiefgründigen anthropogenen Überprägung kaum zu. Tatsächlich werden die Leitbodenformen annähernd flächendeckend von Technosolen überprägt.
Oberflächenform/Relief	Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Geländerücken auf ca. 270 bis 280 mNN. Das Gelände fällt über das Plangebiet hinweg auf ca. 900 m nach Westen hin bis auf ca. 240 bis 245 mNN ab. Das Plangebiet liegt in etwa auf der Hälfte des Hanges.

Nutzungsart und -intensität	Das Gebiet wird als Gewerbestandort genutzt und wurde bereits früher als landwirtschaftlicher Betriebsstandort genutzt. Zudem kam es zu Verfüllungen und Aufschüttungen während der Jahrzehnte andauernden Nutzung.
Versiegelungsgrad	Das Gelände ist in Bereichen der gewerblichen Nutzung in hohem Maße versiegelt. Auch in Bereichen außerhalb der aktuellen gewerblichen Nutzung ist der Boden oftmals stark bis zum Verlust des Sickervermögens verdichtet.
weitere anthropogene Veränderungen	Aufschüttungen und Abgrabungen fanden bereits vor 1990 statt. Große Teile der unversiegelten Flächen des Gebietes sind sehr stark verdichtet.
anthropogene und geologische Hintergrundbelastung des Bodens	Eine Hintergrundbelastung des Bodens ist derzeit nicht bekannt, wird aber an dieser Stelle beachtet werden, insofern sich im Rahmen der Trägerbeteiligung dahingehende Informationen ergeben.
Verunreinigungen/Altlasten/stoffliche Belastung	Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die im Sächsischen Altlastenkataster eingetragene Altlastenverdachtsfläche „Altablagerung Teich“ (Bauschutt und Abfall). Nähere Ausführungen finden sich in TEIL I 1.3 und Anlage 3 (Umwelt- und abfalltechnisches Gutachten).
Zersetzungs- und Sackungsgefahr	Hohlräume sind im Plangebiet nicht bekannt.
Verdichtungsempfindlichkeit (Synthese aus Verdichtungsempfindlichkeiten von Ober- und Unterboden, Grundwassernähe und Grobporenanteil) Quelle: iDa: Verdichtungsempfindlichkeit	Bereich 1: hoch (3/5) kritische Monate: 3, Januar bis März Bereich 2: sehr hoch (4/5) kritische Monate: 4, Dezember bis März Anmerkung: Dies bezieht sich auf Informationen aus Auswertekarten. Die Verdichtungsempfindlichkeit vorliegender Technosole kann in diesem Sinne nicht abgeschätzt werden. Es ist im Rahmen der Geländebegehung aber festzustellen, dass große Teile der unversiegelten Flächen des Gebietes sehr stark verdichtet sind.
Degradation	Durch Aufschüttungen, Verfüllungen und Verdichtung sowie durch sonstige anthropogene Überprägung während der letzten Jahrzehnte wird der Boden im Plangebiet als hochgradig degradiert betrachtet.
Erosionsgefährdung (ABAG-Faktoren K*S*L*R) Quelle: iDa: Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen	Das Plangebiet liegt in einer Umgebung hoher Erosionsgefährdung. Unmittelbar angrenzend im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine erosionsgefährdete Abflussbahn (Abbildung 9).
Weitere Risiken und Gefährdungen	Risiken und Gefährdung ergeben sich insbesondere durch die hohe Erosionsgefährdung im Umfeld des Plangebietes.



Quelle: iDa: Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen

Abbildung 9: Erosionsgefährdung im Umfeld des Plangebietes.

4.2.2 Konfliktanalyse

Eine Beschreibung der vom geplanten Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen ist als Grundlage eines Bewertungsvergleiches der für den Boden ausgehenden Risiken und Entwicklungen ohne bzw. bei Realisierung des Vorhabens heranzuziehen. Neben projektspezifischen Auswirkungen auf den Boden sind zu erwartende Belastungen insbesondere auf

- die künftige Nutzungsänderung,
- den künftigen Versiegelungsgrad,
- stoffliche und nichtstoffliche Bodenveränderungen,
- die Veränderung des Bodenwasserregimes,
- eine Zerschneidung von Standorten mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt sowie
- den Verlust von Böden mit besonderen Standorteigenschaften

zu prüfen¹¹. Eine Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) findet sich in Tabelle 13.

Tabelle 13: Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Nutzungsänderungen	
Es kommt zu zusätzlicher gewerblicher Nutzung im Plangebiet. Dafür werden Freiflächen in Anspruch genommen,	Es wird davon ausgegangen, dass im Falle einer Nichtdurchführung der Planung im Plangebiet die derzeitige Gewerbenutzung weiterbesteht. Zusätzliche Flächenversiegelung findet nicht oder kaum statt.
Versiegelungsgrad	
Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird durch zusätzliche gewerbliche Nutzung des Gebietes erhöht.	Der Versiegelungsgrad im Plangebiet bleibt annähernd konstant.
Stoffliche und nichtstoffliche Bodenveränderungen	

¹¹ LfULG 2008

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Erhebliche Bodenveränderungen sind nicht zu erwarten.	Erhebliche Bodenveränderungen sind nicht zu erwarten.
Veränderung des Bodenwasserregimes	
Infolge des höheren Versiegelungsgrades wird insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser verhindert aber auch die Verdunstung eingeschränkt.	Erhebliche Veränderungen des Bodenwasserregimes sind nicht zu erwarten.
Zerschneidung von Standorten mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt	
Es findet keine Zerschneidung von Standorten mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt statt (siehe auch Abschnitt 4.1).	Es findet keine Zerschneidung von Standorten mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt statt.
Verlust von Böden mit besonderen Standorteigenschaften	
Es sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften im Plangebiet vorhanden.	Es sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften im Plangebiet vorhanden.

4.2.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

Hauptwirkungsfaktoren sind der Grad der Bodenversiegelung und der Umfang des vorgesehenen Bodenaustausches als physikalische Beeinträchtigung oder Vernichtung des anstehenden Bodens. Eine Gegenüberstellung von Wirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich dieser findet sich in Tabelle 14.

Tabelle 14: Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich, Schutzgut Boden.

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
Verlust von Bodenfunktion und Beeinträchtigung des Stoff- und Energiehaushaltes durch Bodenversiegelung.	Die nach §17 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl ist vom Gesetzgeber bereits vorabgewogen und kann daher als auf das unbedingte Maß reduziert und als flächensparend angesehen werden. Weiterhin findet mit der Planung eine Lenkung von Gewerbe auf eine hochgradig anthropogen überprägte und degradierte Bodenfläche statt. Dadurch werden wertvollere Böden anderer Standorte geschont. Eine Beeinträchtigung von Stoff- und Energieflüssen wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze, Wege und Zufahrten minimiert. Dachbegrünungen sind zulässig und vermögen entstehende Defizite im Stoff- und Energiehaushalt zum Teil zu kompensieren.
Beeinträchtigung von das Plangebiet umgebenden Flächen, insbesondere im Hinblick auf Bodenerosion.	Eine vom Plangebiet ausgehende erosive Wirkung auf umgebende Flächen ist besonders bei Bauarbeiten und Wasserableitung möglich. Deshalb werden folgende Hinweise gegeben: „Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen“.

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
	„Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erosionsschutz und zum Schutz vor Bodenverdichtung zu treffen. Diese Maßnahmen sind sowohl auf das Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Flächen landwirtschaftlicher Nutzung abzustimmen“.

4.2.4 Fazit und Gesamtbewertung

Mit den angeführten Festsetzungen und unter Beachtung der gegebenen Hinweise wird die Beeinträchtigung des bodenbezogenen Stoff- und Energiehaushaltes sowie eine mögliche Bodenerosion weitgehend vermieden bzw. minimiert.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten.

4.3 Wasser

4.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichem Schutzstatus, so dass die Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind. Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser sind nicht bekannt.

Im Plangebiet befindet sich ein Wasserstau, der aus Osten kommend gespeist wird und in Richtung Westen abfließt. Im Bebauungsplan ist dieser Teil des Regenrückhalterumes. Das aufnehmende Gewässer, der Hermsbach befindet sich in ca. 220 Meter Entfernung hangabwärts am Ende einer erosionsgefährdeten Abflussbahn (Abbildung 9).

Das Plangebiet ist in großen Teilen versiegelt oder stark verdichtet. Der Untergrund ist kaum natürlich. Die Infiltrationsfähigkeit im Plangebiet wird daher als gering eingeschätzt.

4.3.2 Konfliktanalyse

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand des Schutzgutes Wasser nicht wesentlich verändern.

Infolge der Planung kommt es zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet. Durch eine Absenkung der Versickerungsraten bei Niederschlagsereignissen kommt es zu erhöhtem Abflussraten. Es ist aber davon auszugehen, dass der Regenrückhalteraum ausreichend ist, um die in diesem Zusammenhang als geringfügig zu betrachtende Erhöhung, abzapfen. Die Geringfügigkeit ergibt sich aus der Vorprägung des Gebietes (bereits große Teile versiegelt oder verdichtet).

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „Altablagerung Teich“ (Auffüllungen von Bauschutt und Abfällen, siehe dazu TEIL I Abschnitt 1.3). Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Bodengutachten erstellt (Umwelt- und abfalltechnisches Gutachten in Anlage 3). Im Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass ein geringes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser besteht, welches im Rahmen der vorgesehenen Nutzung der Fläche (Bepflanzung, Versiegelung) als nicht erheblich bewertet wird.

4.3.3 Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Es werden Hinweise zur Erosionsvermeidung, insbesondere auch bei Baumaßnahmen, gegeben. Flächenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen werden getroffen. Durch die Gehölze werden die Verdunstungsrate und die Interzeption gefördert. Dasselbe gilt für Dachbegrünungen, die prinzipiell zulässig sind. Weiterhin werden Versickerung und Verdunstung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Wegen, Stellplätzen und Zufahrten gefördert.

4.3.4 Fazit und Gesamtbewertung

Infolge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.4 Klima und Luft

4.4.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes erfolgt anhand einer Beschreibung des lokalen Klimas im Planungsgebiet anhand von Merkmalsausprägungen von Klimaelementen und Klimacharakteristika in Tabelle 15.

Tabelle 15: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme, Schutzgüter Klima und Luft.

Merkmale	Ausprägung
Lufttemperatur	8,2°C (-1,2 °C im Februar bis 17,3 °C im Juli)
Niederschlag	579 mm/a
Wind	Hauptwindrichtung Westen
Versiegelung	Das Gelände ist in Bereichen der gewerblichen Nutzung in hohem Maße versiegelt. Auch in Bereichen außerhalb der aktuellen gewerblichen Nutzung ist der Boden oftmals stark bis zum Verlust des Sickerungsvermögens verdichtet.
Grünanteil	Einzelne Gehölzpflanzungen existieren im Plangebiet. Die Wesentliche Grünfläche setzt sich aus dem Bereich des Regenrückhalte- raumes und der Fläche II der Bestandsauf- nahme (Abschnitt 5.1) zusammen.
Lufttransport	Eingeschränkt durch vorhandene Bebau- ung, weiträumig aber nicht wesentlich
Anthropogene Einflüsse (Luftschadgase und Aerosole)	Erhebliche Einflüsse von Luftschadgasen o- der Aerosolen sind nicht bekannt
Nähe zu großen Wasserflächen	Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe großer Wasserflächen

4.4.2 Konfliktanalyse

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen der Planung ist insbesondere der Wärmein- seleffekt zu Berücksichtigen. Abhängig von Durchlüftung (Lufttransport), Versiegelung (Abnahme der Verdunstung) und Grünanteil (Zunahme der Verdunstung) ändert sich der langfristige Mittelwert der Lufttemperatur in Baugebieten.

Nach Vollzug von Baumaßnahmen steigt pro 10% Versiegelungsgrad

- der langfristige Mittelwert um ca. 0,2 °C über die Temperatur der unbebauten Umgebung und

- bei Strahlungswetterlagen erhöht sich die Tagesmitteltemperatur um 0,3 bis 0,4 °C, das mittlere Tagesmaximum um ca. 0,3 °C und das mittlere Tagesminimum um 0,5 bis 0,6 °C¹².

Tabelle 16: Prognose der Auswirkungen auf Klima und Luft bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Grünflächenanteil	
Infolge der Planung geht Grün- und Freifläche verloren. Die Verdunstung wird abgesenkt.	Keine wesentlichen Änderungen.
Versiegelungsgrad	
Infolge der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet. Infolge geringerer Versickerung und höheren Abflusses sinkt die Verdunstungsleistung im Plangebiet.	Keine wesentlichen Änderungen.
Baumasse	
Im Zuge der Errichtung weiterer Gewerbeanlagen erhöhen sich die Baumasse und damit der Wärmespeicher im Plangebiet.	Keine wesentlichen Änderungen.
Luftaustausch	
Es wird eingeschätzt, dass der Luftaustausch mit der Umgebung durch weitere gewerbliche Entwicklung im Plangebiet nur unwesentlich verändert wird.	Keine wesentlichen Änderungen.
Schadgase (lokaler Treibhauseffekt)	
Ja nach zukünftiger gewerblicher Nutzung kann es zum Ausstoß von Schadgasen kommen.	Keine wesentlichen Änderungen.
Schadgase (globaler Treibhauseffekt)	
Der Ausstoß von Treibhausgasen in die globale Atmosphäre aus dem Plangebiet wird infolge der Planung erhöht.	Siedelt sich ein Gewerbebetrieb, der sich potentiell im Plangebiet ansiedeln könnte, an einem anderen Standort an, wird die Emission von treibhausgasen trotzdem in gleicher Größenordnung stattfinden.
anthropogene Wärmezeugung	
Keine wesentlichen Änderungen.	Keine wesentlichen Änderungen.

4.4.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

In folgender Tabelle sind Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und Ausgleich der klimatischen Auswirkungen der Planung zusammengetragen. Tabelle 17 bezieht sich dabei auf lokale Auswirkungen im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld.

Tabelle 18 zeigt Maßnahmen, den Klimawandel betreffend in Hinsicht auf Anpassung und Vermeidung. Die thematische Untergliederung der Maßnahmen zur Vermeidung des Klimawandels und der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel lehnt sich an die Empfehlungen der Städtebaulichen Klimaschutzfibel an¹³.

¹² Bründl et al. 1986

¹³ Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2012

Tabelle 17: Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich, Schutzgut Klima und Luft.

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
Durch Erhöhung des Versiegelungsgrades, Verlust von Freiflächen, einer Erhöhung der Baumasse wird der Wärmeinseleffekt des Gebietes verstärkt, wenn auch nicht in erheblichem Ausmaß.	Die nach § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl ist vom Gesetzgeber bereits vorabgewogen und kann daher als auf das unbedingte Maß reduziert und als flächensparend angesehen werden. Verdunstungsfördernde, kühlende Dachbegrünungen sind zulässig. Der hitzefördernden Wirkung der Versiegelung wird durch die Festsetzung von durchlässigen Belägen für Wege und Zufahrten entgegengewirkt.

Tabelle 18: Klimawandelvermeidungs- und Anpassungsmaßnahmen.

Vermeidung des Klimawandels	
Verkehrsreduzierende Bauleitplanung	Im Zuge der konkret vorliegenden Planung ergeben sich keine wesentlich verkehrsreduzierenden Planungsmöglichkeiten.
Förderung des Radverkehrs	Im Zuge der konkret vorliegenden Planung ergeben sich keine Planungsmöglichkeiten zur Beförderung des Radverkehrs.
(städtische) Parkraumkonzepte	Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erübrigt sich die Wirkung eines Parkraumkonzeptes.
Siedlungsstrukturelle Maßnahmen	Siedlungsstrukturell bleibt das Plangebiet in seinem Zustand erhalten. Zusätzliche Bebauung findet nur auf einer im Verhältnis zum Plangebiet kleinen Fläche statt.
Energiebewusste Bauleitplanung	Der Einsatz von erneuerbaren Energien und Dachbegrünungen sind zulässig. Zudem wird der Hinweis erteilt: „Bei Bauvorhaben sind die Energiesparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten“.
Förderung der Niedrigenergiebauweise	Es ergeht der Hinweis: „Bei Bauvorhaben sind die Energiesparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten“.
Förderung der Nahwärmeversorgung aus Blockheizkraftwerken	Blockheizkraftwerke sind zulässig.
Anpassung an den Klimawandel	
Verbesserung der Aufenthaltsbedingungen bezüglich des Behaglichkeits- und Bioklimas	Dachbegrünungen sind zulässig. Neuversiegelte Fläche ist durch Baumpflanzungen zu kompensieren. Durchlässige Beläge für Wege und Zufahrten sind festgesetzt.
Verbesserung der Siedlungsdurchlüftung	Die Siedlungsdurchlüftung wird in Folge der Planung nicht wesentlich gestört.
Förderung der Frischluftzufuhr durch lokale Windsysteme	Die Siedlungsdurchlüftung wird in Folge der Planung nicht wesentlich gestört.
Reaktion auf Belastungssituationen durch Anpassung von Nutzungskonzepten	Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und Struktur der bestehenden Nutzungen bleibt kein Spielraum zur Anpassung des Nut-

	zungskonzeptes. Dennoch können in nachgeordneten Planungen, beispielsweise zur Ausgestaltung eines Gebäudes selbst, Adaptionsmaßnahmen durchgeführt werden.
Erhaltung und Wiedergewinnung der Vegetation	Der Hauptanteil der Vegetation, insbesondere mit Blick auf Biomasse, bleibt im Plangebiet erhalten. Bei Flächenneuversiegelung müssen Bäume gepflanzt werden.

4.4.4 Fazit und Gesamtbewertung

Im Rahmen der Durchführung der Planung kommt nur lokal begrenzt im Plangebiet selbst zu geringen klimatischen Auswirkungen, denen weitestgehend durch Festsetzungen und Hinweise begegnet wird.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

4.5 Landschaft

4.5.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

§ 1 BNatSchG zielt insbesondere auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft. Eine Bestandsaufnahme des Landschaftsbildes findet nach den Grundsätzen des BNatSchG hinsichtlich seiner ästhetischen Funktion (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) und seiner rekreativen Funktion (Erholungswert) statt. Relevante Kriterien zur Erfassung des landschaftsästhetischen Eigenwertes ergeben sich also aus¹⁴

- Vielfalt als Ausdruck für das ästhetische Bedürfnis nach Informationen
- Naturnähe als Ausdruck für das ästhetische Bedürfnis nach Freiheit
- Eigenart als Ausdruck für das ästhetische Bedürfnis nach Heimat.

Unter Vielfalt ist dabei Vegetationsvielfalt, Reliefviefalt, Nutzungsviefalt, Gewässervielfalt, Farben- und Formvielfalt etc. zu verstehen.

Das Landschaftsbild kann durch das Eingriffsvorhaben selbst, aber auch durch Fernwirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, beeinträchtigt werden. Deshalb muss sich der Beurteilungsraum aus den Flächen des Vorhabens selbst und den Flächen, von denen das Vorhaben wahrgenommen werden kann, zusammensetzen.

Um die Eigenwerte von landschaftsästhetischen Raumeinheiten ermitteln zu können werden diese hinsichtlich ihrer ästhetisch wirksamen Landschaftselemente beschrieben¹⁵. **Grundelemente der Landschaft** sind die Basis des Landschaftsbildes. Sie bestimmen in ihrer Gesamtheit den Grad der Vielfalt und der Naturräume in einem landschaftsästhetischen Funktionsraum. **Gliedernde Landschaftselemente** springen aufgrund ihrer Anordnung unmittelbar ins Auge. Sie nehmen die Aufmerksamkeit des Betrachters in Anspruch. **Charakteristische Elemente** sind die besonderen, sich aus den Naturgegebenheiten und der Nutzungsgeschichte erklärenden Elemente. Über sie unterscheidet sich der Landschaftsraum deutlich von anderen. Als Referenzzeitraum für

¹⁴ NOHL 1998

¹⁵ nach NOHL 1998 und KÖPPEL ET AL. 2004

ein charakteristisches oder typisches Element kann unter anderem ein Landschaftszustand angenommen werden, wie er vor zwei Generationen (50 bis 60 Jahre) existierte.

Zur Bestandaufnahme wird auch der Grad der technischen Überformung der Landschaft zur Beurteilung der vorhandenen Beeinträchtigung abgeschätzt.

Tabelle 19: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandaufnahme, Schutzgut Landschaft.

Merkmale	Ausprägung
Ästhetik	
Landschaftsbildräume – und Einheiten	Das Plangebiet befindet sich bereits in gewerblicher Nutzung inmitten von großräumigen Ackerflächen an der Bundesstraße 180.
Landschafts(-bild-)prägende Strukturen- und Elemente (charakteristische Elemente)	Die Landschaft wird vorwiegend von Ackerflächen geprägt, die sich weiträumig über ein hügeliges Relief legen. Die offene Landschaft ist weitestgehend ausgeräumt und strukturarm. Selten kommen kulturgeprägte Vegetationsformen wie Baumgruppen oder Alleen vor. Eine besondere kulturhistorisch bedeutsame Landnutzungsform kommt in der weiten Umgebung des Plangebietes nicht vor.
Reliefsituation, natürliche landschaftsprägende Oberflächenform	Die weite Landschaft wird von einem hügeligen Relief geprägt.
Nutzungsformen, Realnutzung	Die vorwiegende Nutzungsform der Umgebung ist Landwirtschaft, meist Ackernutzung, zum Teil unterbrochen von kleineren Siedlungskörpern. Das Plangebiet selbst wird gewerblich genutzt.
Charakteristische Siedlungsformen	Die Gemeinde Oberwiera besteht aus siedlungsstrukturell aus mehreren, von der Landwirtschaft geprägten einzelnen Dörfern (Oberwiera, Wickerdorf, Röhrsdorf, Niederwiera, Neukirchen, Harthau) mit vielen Drei- und Vierseithöfen.
Aussichtspunkte, Sichtbeziehungen	Reliefbedingt gibt es keine besonderen Sichtbeziehungen zwischen Plangebiet und Umgebung. Sichtbeziehungen sind in Abbildung 10 (Sichtfeldanalyse) dargestellt und existieren im Wesentlichen zu umgebenden Ackerflächen.
Erholungsschwerpunkte, Wanderwege	Das Plangebiet und seine Umgeung wird nicht zu Erholungszwecken genutzt.
Belastungen	Besondere Belastungen sind nicht bekannt.
das Landschaftsbild negativ überprägende anthropogene Elemente	Über die Strukturarmut selbst hinaus beeinflussen keine besonderen Elemente das Landschaftsbild negativ.
Ausräumung und Monotonisierung	Durch intensive weiträumige Landwirtschaft wirkt die Landschaft ausgeräumt und monoton.
die Zugänglichkeit der Landschaft behindernde Barrieren	Die Landschaft ist in diesem Sinne nicht zugänglich, da es sich meist um Flächen der industriellen Landwirtschaft handelt.
Emissionsquellen (insb. Lärm und Geruch)	Hauptemissionsquelle in der Umgebung des Plangebietes ist die Landwirtschaft (Geruch, Lärm, Staub).

Merkmal	Ausprägung
Historische Kulturlandschaften und historische Landnutzungsformen	Es sind keine besonderen Ausprägungen in der Umgebung des Plangebietes in Hinsicht auf Kulturlandschaft und Landnutzung vorhanden.
Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen	Die das Ortsbild in Oberiwera prägenden Höfe sind von der Planung nicht betroffen.
Schutzausweisungen, Planungskategorien nach Landes- und Regionalplanung, Schutzwald, Erholungswald, Baudenkmäler etc.	Das Gebiet gehört zur westsächsischen Umgebendelandschaft.
Erholung	
Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen für die landschaftsgebundene Erholung	Der Erholung dienende Elemente sind im plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.
Lärm- und Emissionsarmut	Das Gebiet zeichnet sich in Phasen keiner direkten ackerbaulichen Bewirtschaftung durch Lärmarmut aus.

4.5.2 Konfliktanalyse

Die Beeinträchtigungsintensität ergibt sich aus den Gestaltungsmerkmalen des Vorhabens (Größe, Höhe, Formgebung, Oberflächenbeschaffenheit und Lage im Raum) sowie durch vorhabenbedingte Verluste des landschaftsästhetischen Eigenwertes (Schönheit, Naturnähe, Eigenart, Ruhe/Emissionsarmut) in der Raumeinheit. Die Differenz zwischen Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung wird als Werteverlust betrachtet.

Merkmale der Landschaftsveränderung sind im Wesentlichen¹⁶

- Verarmungseffekt: Abnahme von vielfältigen Formen und charakteristischen Elementen
- Verfremdungseffekt: ortsuntypische Gestaltung, Verwendung fremder Baustoffe, Pflanzen etc.
- Normierungs- und Nivellierungseffekt: einheitliche Bau- und Gestaltungsweisen ohne Bezug auf regionale und traditionelle Formen.

Tabelle 20: Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Verarmungseffekt	
Infolge der Planung kann sich weiteres Gewerbe im Plangebiet ansiedeln. Dabei werden aber keine charakteristischen Landschaftselemente entnommen oder gestört. Die Charakteristik des Plangebietes selbst bleibt im Wesentlichen erhalten. Es wird abgeschätzt, dass die Wahrnehmung des Plangebietes insgesamt durch die Planung in Bezug auf die umgebende Landschaft kaum verändert wird. Siehe dazu Abbildung 10.	Bei Nichtdurchführung der Planung wird dem Landschaftsbild nicht wesentliches entnommen oder hinzugefügt.
Verfremdungseffekt	
Ortsbildtypisch sind dörfliche Strukturen und sowie Drei- und Vierseitenhöfe. Gewerbean-	Bei Nichtdurchführung der Planung wird dem Landschaftsbild nicht wesentliches entnommen oder hinzugefügt.

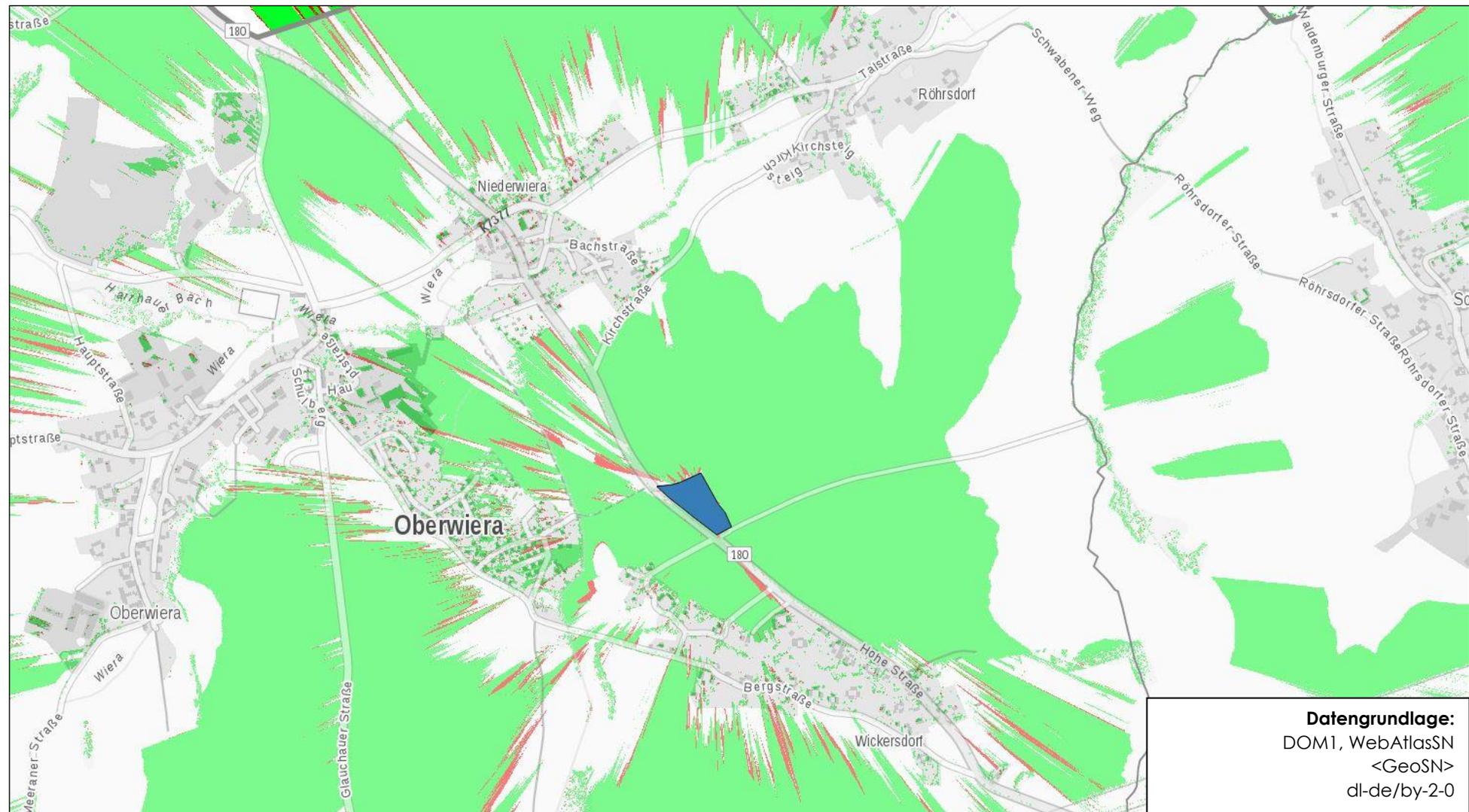
¹⁶ DEMUTH 2000

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
lagen sind selten. Meist wird das Landschaftsbild von Ackerflächen geprägt. Weitere Gewerbeanlagen fügen sich ihrer Art nach also nicht in die Kulturlandschaft. Allerdings würde sich weiteres Gewerbe aufgrund der Vorprägung des Plangebietes kaum auf das reale Landschaftsbild auswirken, auch weil es sich tatsächlich um eine sehr kleine Fläche in einer weiten Landschaft handelt und es reliefbedingt kaum Sichtbeziehungen zwischen der weiteren Landschaft und dem Plangebiet gibt.	
Normierungs- und Nivellierungseffekt	
Eine Gewerbeanlage kann sich in ihrer Gestaltung nur schwer in die westsächsische Umgebendelandschaft und die Gehöftbebauung in Oberwiera einfügen. Der Effekt wird aber als geringfügig betrachtet, da relevante Sichtbeziehungen fehlen und der Eingriff in Bezug auf die umgebende Landschaft sehr kleinräumig ist.	Bei Nichtdurchführung der Planung wird dem Landschaftsbild nicht wesentliches entnommen oder hinzugefügt.

Um die zu erwartende Fernwirkung der Planung abschätzen zu können, wurde über die eigentliche Ortbegehung hinaus eine GIS-gestützte Sichtfeldanalyse durchgeführt. Als Grundlage dienten der Vermessungsplan (Anlage 1) sowie das digitale Oberflächenmodell (1x1-Meter-Raster, DOM1) des Freistaates Sachsen. Als Beobachter wurde ein 1,80 m großer Mensch angenommen. Eine quantitative, graphische Darstellung des Ergebnisses findet sich in Abbildung 10.

Es zeigt sich, dass die Fernwirkung der Planung auch bei Ausnutzung der zulässigen Gesamthöhen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Abbildung 10: Sichtfeldanalyse, Bestand und Planung.



- Plangebiet
- aktuelles Sichtfeld im Bestand
- potentielles zusätzliches Sichtfeld bei Durchführung der Planung unter Ausnutzung der höchstzulässigen Höhenfestsetzungen

4.5.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen beim Landschaftsbild orientieren sich an der funktionalen Wiederherstellung der gestörten Ordnungsprinzipien und Gestaltqualitäten der Landschaftselemente.

In folgender Tabelle sind Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und Ausgleich der landschaftlichen Auswirkungen der Planung zusammengetragen.

Tabelle 21: Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich, Schutzgut Landschaft.

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
Normierungs- und Nivellierungseffekt durch Einfügen von Gewerbebauten in die Landschaft. Dadurch kommt es in gewissem Maße auch zu einem geringfügigen Verfremdungseffekt.	Dem regionalen Ortsbild und dem Ortsbild in Oberwiera wird Rechnung getragen, indem Festsetzungen zu Farbgebungen für Fassade und Dach getroffen werden. Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen werden landschaftsbildstörende Einflüsse minimiert. Mit dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Plangebiet so in die Landschaft ein, dass sich die Wahrnehmung mit und ohne Planung in Bezug zur Landschaft kaum ändert.

4.5.4 Fazit und Gesamtbewertung

Im Bezug zur Landschaft ist das Plangebiet klein und der zu erwartende Eingriff minimal, zumal kaum relevante Sichtbeziehungen bestehen. In den Charakter der Kulturlandschaft und das Landschaftsbild wird kaum eingegriffen.

Infolge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf in Bezug auf die Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten.

4.6 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

4.6.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

In Anhang 2 der BBodSchV finden sich Prüfwerte für bereits bestehende Vorbelastungen des Bodens. Die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen sind in Tabelle 22 den Konzentrationen im Plangebiet gegenübergestellt. Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Oberwiera wurde hinsichtlich ihrer Vulnerabilität in Tabelle 23 bewertet. Weitere Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme finden sich in Tabelle 24.

Tabelle 22: Stoffkonzentrationen im Plangebiet und Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV.

Stoff	Konzentration [mg/kg] (Oberboden)	Prüfwert [mg/kg] nach BBodSchV	Überschreitung
Arsen	<5	140	nein
Blei	22 - <33	2000	nein
Cadmium	0,2 - <0,4	60	nein
Chrom	27 - <45	1000	nein
Nickel	11 - <16	900	nein

Quelle: iDA: Geochemische Übersichtskarten.

Tabelle 23: Gegenüber Umwelteinwirkungen Vulnerable Bevölkerungsgruppen.

Bevölkerung der Gemeinde Oberwiera am 31.12.2015			
Altersgruppe	Einwohner	Anteil [%]	Vulnerabilität
von 0 bis unter 3 Jahre	23	2,2	sehr hoch
von 3 bis unter 18 Jahre	127	12,2	mittel
von 18 bis unter 50 Jahre	351	33,8	gering
von 50 bis unter 65 Jahre	270	26,0	hoch
von 65 Jahre und mehr	267	25,7	sehr hoch
Summe / Gesamteinschätzung	1.038,00	100,0	hoch

Quelle: Gemeindestatistik Sachsen.

Tabelle 24: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme der Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.

Merkmal	Ausprägung
Allgemeine Merkmale	
Gesundheit und Wohlbefinden	
Lärm	Wohnbebauungen sind jeweils mehrere hundert Meter entfernt. Dazwischen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Licht	Vom Plangebiet gehen keine nennenswerten Lichtemissionen aus.
Geruch	Vom Plangebiet gehen keine nennenswerten Geruchsemissionen aus.
Luftschadstoffe	Vom Plangebiet gehen keine nennenswerten Luftschadstoffemissionen aus.
Tierhaltungsanlagen	Nach RP CE liegen ca. 1,5 km westlich 2 Anlagen (Rind) und in ca. 2,5 km Entfernung östlich 3 Anlagen (Rind, Schwein, Schaf). Eine Wechselwirkung mit dem Plangebiet besteht nicht.
Bestehende Bodenbelastungen	Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die im Sächsischen Altlastenkataster eingetragene Altlastenverdachtsfläche „Altablagerung Teich“ (Bauschutt und Abfall). Nähere Ausführungen finden sich in TEIL I 1.3 und Anlage 3 (Umwelt- und abfalltechnisches Gutachten). Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch wird durch die aktuelle und vorgesehene Nutzung nicht erkannt.
Katastrophen	Es sind keine Gefahren bekannt.
Wohnen und Wohnumfeld	
Siedlungsnaher Freiräume	Siedlungen befinden sich in mehreren hundert Metern Entfernung. In der Umgebung des Plangebietes werden keine Freiräume von der dort ansässigen Bevölkerung genutzt.
ausgewiesene Freizeiteinrichtungen	Ausgewiesene Freizeiteinrichtungen existieren in der Umgebung des Plangebietes nicht.
Erholung und Freizeit	
Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung	Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebietes.
Vulnerabilität	

Merkmal	Ausprägung
Nähe zu Verkehrswegen und Industriegebieten	Die B 180 ist der dominierende Verkehrsweg in der Umgebung. Industriegebiete gibt es nicht.
Bevölkerungsdichte	Aufgrund der lockeren Siedlungsstruktur der nächsten Siedlungen ist die Bevölkerungsdichte dort gering. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist über mehrere hundert Meter unbewohnt.
Bevölkerungsstruktur	Für über die Hälfte der Bevölkerung wird eine hohe oder sehr hohe Vulnerabilität gegenüber Umwelteinwirkungen abgeschätzt (Tabelle 23).
Wohnqualität	Die nächsten Siedlungsbereiche sind gut durchgrünt, durchlüftet und locker bebaut. Es handelt sich um Wohnformen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die Wohnqualität wird als hoch eingeschätzt.

4.6.2 Konfliktanalyse

Eine Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) findet sich in Tabelle 25.

Tabelle 25: Prognose der Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung für die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Gesundheit und Wohlbefinden	
Lärm	
Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand geringfügige, unerhebliche Erhöhung der Emissionen.	Keine Nutzungsänderung. Keine Veränderung der Emissionen- und Immissionen.
Licht	
Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand geringfügige, unerhebliche Erhöhung der Emissionen.	Keine Nutzungsänderung. Keine Veränderung der Emissionen- und Immissionen.
Geruch	
Es sind keine Veränderungen zu erwarten.	Keine Nutzungsänderung. Keine Veränderung der Emissionen- und Immissionen.
Luftschadstoffe	
Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand geringfügige, unerhebliche Erhöhung der Emissionen.	Keine Nutzungsänderung. Keine Veränderung der Emissionen- und Immissionen.
Bodenbelastungen	
Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand geringfügige, unerhebliche Erhöhung der Emissionen. Grenzwerte werden nicht überschritten.	Keine Nutzungsänderung. Keine Veränderung der Emissionen- und Immissionen.
Katastrophen	
Die Anfälligkeit für Katastrophen im Plangebiet und in der Umgebung bleibt konstant.	Keine Nutzungsänderung. Die Anfälligkeit für Katastrophen im Plangebiet und in der Umgebung bleibt konstant.
Wohnen und Wohnumfeld	
Siedlungsnaher Freiräume und Freizeiteinrichtungen werden nicht beeinflusst.	Siedlungsnaher Freiräume und Freizeiteinrichtungen werden nicht beeinflusst.
Erholung und Freizeit	

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung werden nicht beeinflusst.	Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung werden nicht beeinflusst.
Vulnerabilität	
Der Anteil der vulnerablen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nimmt im Zuge des demographischen Wandels zu. Die Wohnumfeldqualität bleibt voraussichtlich erhalten. Die Planung hat keinen Einfluss darauf.	Der Anteil der vulnerablen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nimmt im Zuge des demographischen Wandels zu. Die Wohnumfeldqualität bleibt voraussichtlich erhalten.

4.6.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

Eine Gegenüberstellung von Wirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich dieser findet sich in Tabelle 26.

Tabelle 26: Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich, Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
Eine gesundheitliche Wirkung besteht im Zusammenhang mit der Planung praktisch nur innerhalb des Plangebietes selbst infolge der Hitzeinselverstärkung durch Flächenversiegelung.	Verdunstungsfördernde, kühlende Dachbegrünungen sind zulässig. Der hitzefördernden Wirkung der Versiegelung wird durch die Festsetzung von durchlässigen Belägen für Wege und Zufahrten entgegengewirkt.

4.6.4 Fazit und Gesamtbewertung

Es bestehen im Rahmen der Planung keine wesentlichen Gefahren für die menschliche Gesundheit.

Infolge der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). Sachgüter sind materielle Güter, die unbeweglich oder beweglich, Konsumgüter oder Produktionsgüter, sein können. Damit ist ein weites Feld für den Bereich der Kultur- und sonstigen Sachgüter eröffnet.

Es umfasst im Sinne der Kulturgüter beispielsweise die Beeinträchtigung von Denkmälern oder von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, aber auch die Unterbindung des Bezugs zwischen historischer Ortslage und Landschaftsraum. Zu Sachgütern können auch Elemente zählen, die eine hohe funktionale oder gestalterische Bedeutung haben. Damit besteht ein enger Bezug zwischen den Kulturgütern, Sachgütern und den Schutzgütern Boden, Fläche, Landschaft und Landschaftsbild.

4.7.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Kulturgüter sind im Wirkungsbereich der Planung nicht bekannt. Das Plangebiet ist von Flächen landwirtschaftlicher Nutzung umgeben, die als Sachgüter betrachtet werden können.

4.7.2 Konfliktanalyse

Wie bereits oben (Abschnitt 4.2) dargestellt sind die umgebenden Flächen sehr erosionsanfällig.

4.7.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

Eine vom Plangebiet ausgehende erosive Wirkung auf umgebende Flächen ist besonders bei Bauarbeiten und Wasserableitung möglich. Deshalb werden folgende Hinweise gegeben:

„Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen“.

„Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erosionsschutz und zum Schutz vor Bodenverdichtung zu treffen. Diese Maßnahmen sind sowohl auf das Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Flächen landwirtschaftlicher Nutzung abzustimmen“.

4.7.4 Fazit und Gesamtbewertung

Unter Beachtung der Hinweise wird die Erosionsgefahr infolge der Planung nicht erhöht.

Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter auszugehen.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Hauptsächliche Wechselwirkungen werden durch Neuversiegelung ausgelöst. Durch Neuversiegelung wird in die Bodenfunktionen eingegriffen. Dabei kann weniger Niederschlagswasser aufgenommen werden und es kommt zu einer schnelleren Verdunstung bzw. zu höheren Abflussraten. Infolge des neuen Verdunstungsregimes kommt es in geringem Maße zur Ausbildung eines Wärmeinseleffektes, was nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben kann. In der Hauptsache sind im Rahmen der Planung also die Schutzgüter Boden und Fläche, Klima und menschliche Gesundheit über das Schutzgut Wasser verbunden.

Mit den Festsetzungen zu durchlässigen Wegen, Stellplätzen etc. und den Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen wird der Veränderung des Wasserregimes entgegengewirkt und der Eingriff in allen vorgenannten Bereichen gemindert.

5 Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB dar. Auf Grundlage der Flächenbilanzen des Vor- und Nacheingriffszustandes wird eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich¹⁷ durchgeführt. Dabei ist zwischen biotop- funktionsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden.

Es wird zwischen biotop- und funktionsbezogenen Auswirkungen bzw. Ausgleichmaßnahmen unterschieden.

Zur Kompensation der Eingriffe in Boden und Fläche sind zunächst Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen als prioritäre Möglichkeiten zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen¹⁸. Solche Möglichkeiten ergeben sich im Rahmen der vorliegenden Planung nicht, da der Ausgleich vollständig im Plangebiet erfolgen kann.

Die Bewertung (Bestand und Planung) wurde gegenüber dem Vorentwurfstand 04/2019 nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Zwickau im September 2019 zur Entwurfsfassung überarbeitet.

5.1 Bestandsaufnahme

Zunächst erfolgt eine Bewertung des aktuell vorhandenen Bestandes. Diese orientiert sich an der Arbeitshilfe „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“¹⁹, im Folgenden „Handlungsempfehlung“.

Der Standort war früher ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort. Ab den 1990er Jahren erfolgten Auffüllen und eine gewerbliche Nachnutzung. Zum Teil sind die baulichen Ausprägungen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes erhalten, z.T. wurden sie überformt. Das Plangebiet ist in der Folge ein Mosaik, auf dem sich kleinflächig Freiflächen mit versiegelten und verdichteten Flächen wechseln. Aus diesem Grund erfolgt die Bestandsbeschreibung für Teile Gebietes in zusammenfassender Form, angelehnt an die Handlungsempfehlung.

Die einzelnen Bestandflächen wurden mit römischen Ziffern bezeichnet und werden in den Abschnitten 5.1.1 bis 5.1.7 zunächst beschrieben. In Abschnitt 5.1.8 erfolgt dann eine Gesamtbewertung des Bestandes im Plangebiet nach Handlungsempfehlung.

Eine kartographische Darstellung des im Folgenden beschriebenen Bestandes findet sich in Anlage 2.

5.1.1 Fläche I „Gewerbegebiet“

Die Fläche ist der am stärksten versiegelte Bereich des Plangebietes. Im Westen befindet sich das Betriebsgebäude einer Lackiererei mit zugehörigem Parkplatz, Nebengebäuden, versiegelten Flächen zwischen den Gebäuden sowie einem geringen Anteil an Freifläche. Vom Eingang des Plangebietes führt eine vollversiegelte Fahrbahn in den Nordwesten, wo sich ein Busserviceunternehmen befindet. Auf dem Betriebsgelände befinden sich eine Betriebshalle mit einem kleinen Nebengebäude sowie ein Betriebshof, welcher in großen Teilen versiegelt ist. Unversiegelte Bereiche des Betriebshofs sind durch jahrzehntelange Überfahrt stark verdichtet und in der Folge frei

¹⁷ auf Grundlage nach SMUL 2009

¹⁸ SMUL-Entsiegelungserlass vom 30.07.2009

¹⁹ SMUL 2009

von Bewuchs. Die Fläche ist zum Infiltrieren von Niederschlagswasser daher nicht geeignet.

Die Fläche wird aufgrund ihrer Beschaffenheit nach Handlungsempfehlung der Kategorie mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet / technische Infrastruktur“ (CIR-BTLNK-Schlüssel: 93 000, Biotoptypenliste 2004: 11.02.000) zugeordnet. Die Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort (entspräche CIR-BTLNK-Schlüssel: 93 300, Biotoptypenliste 2004: 11.02.300) liegt bereits so weit zurück, dass die Fläche in diesem Sinne nicht als ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsstandort betrachtet werden kann. Vielmehr entspricht die Nutzung seit den 1990er Jahren der Bezeichnung nach Handlungsempfehlung „Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung“ (CIR-BTLNK-Schlüssel: (--), Biotoptypenliste 2004: 11.02.100). Die Fläche I erhält daher im Zuge der Bestandaufnahme die Bezeichnung „Gewerbegebiet“.

Das Gewerbegebiet ist rund 7.290 m² groß. Davon sind rund 2.560 m² vollversiegelte Flächen. Hinzu kommen rund 1370 m² versiegelte Gebäudeflächen. Damit beträgt der Anteil der Vollversiegelung innerhalb der Fläche I rund 54%.

Ein weiterer Teil der Fläche von rund 2.250 m² bzw. 31% ist geprägt von stark verdichteten Flächen, Stellenweise auch von Teilversiegelung.

Grünflächen haben nur einen geringen Anteil von rund 1.110 m² bzw. 15%. Aufgrund der anthropogenen Überprägung sind sie auf gestörten Böden ausgebildet, nur von schwachem Bewuchs und erfüllen keine besonderen ökologischen Funktionen.

Da 85% der Gesamtfläche versiegelt oder bis zur ökologischen Minderwertigkeit verdichtet bzw. gestört sind und verbleibende Grünflächenanteile keine nennenswerten Biotopfunktionen bereitstellen können, wird die Fläche entsprechend Handlungsempfehlung der Biotopwert 1 zugeordnet.

Das mit einem theoretischen Verlust der Fläche nennenswerte Wert- und Funktionselemente verloren gehen würden ist nicht erkennbar.



Abbildung 11: Dokumentation Ausprägung "Gewerbegebiet".

5.1.2 Fläche II „Grünfläche mit Verdichtungsbereichen“

Der Untergrund der Fläche ist geprägt durch Auffüllungen und Aufschüttungen. Es handelt sich um eine rasenartige Grasfläche mit einzelnen jungen Bäumen. Zum Teil ist

der Bereich als Fahrweg genutzt worden oder wird als solcher genutzt. Deshalb sind einige Teile stark verdichtet und frei von Bewuchs. Zum Teil erreicht der Bereich eine Breite, dass ein platzartiger Eindruck entsteht. An der Bundesstraße 180 zugewandten Rand fällt geht der Bereich in den Straßengraben über, der an der Grenze des Plangebietes verläuft.

Die Fläche ist insgesamt rund 3.900 m² groß. Bei der Bewertung zu beachten sind die gestörten Bodenverhältnisse, Z.T. mit dem Charakter von Bauschuttablagerungen (CIR-BTLNK-Schlüssel: 96 330, Biotoptypenliste 2004: (--)) oder sonstigen Aufschüttungen (CIR-BTLNK-Schlüssel: 96 340, Biotoptypenliste 2004: (--)).

In etwa 900 m² der Fläche II sind durch starke Verdichtung geprägt, das sind 23% der Fläche. Diese Flächen sind nur wenig bis gar nicht durchlässig, so dass sie nach Handlungsempfehlung als „Straße/Weg (teilversiegelt)“ (CIR-BTLNK-Schlüssel: (--), Biotoptypenliste 2004: (--)) betrachtet werden können.

Insgesamt wird der Fläche ein Biotopwert von 2,5 zugeordnet.

Der Fläche kommt eine Funktion im Naturhaushalt als Retentionsfläche, gerade als Bestandteil einer stark erosionsgefährdeten Landschaft zu. Sie erfüllt zudem eine klimatische Ausgleichsfunktion im sonst stark versiegelten Plangebiet. Sie erhält für den Fall ihrer Entnahme einen Funktionsminderungsfaktor von 0,5 für ihre Retentionsfunktion und einen Faktor von 0,5 für ihre bioklimatische Ausgleichsfunktion.



Abbildung 12: Dokumentation Ausprägung "Grünfläche mit Verdichtungsbereichen".

5.1.3 Fläche III „Baumreihen“

Fläche III A „junge Baumreihe“

Am Übergang zur offenen Landschaft im Nordosten des Plangebietes findet sich eine Baumreihe verschiedener, noch junger Pflanzungen, bezeichnet als Fläche III A. Fläche III A wird im Sinne der Handlungsempfehlung als „Baumreihe“ (CIR-BTLNK-Schlüssel: (62 000), Biotoptypenliste 2004: (02.02.410)) bezeichnet. Sie hat eine Fläche von rund 635 m².

Trotz des noch jungen Alters wird die Baumreihe als Wert- und Funktionselement mit besonderen Funktionen angesehen. Die bestehende und sich entwickelnde Retentionsfunktion der Fläche muss gewürdigt werden, da sie in der strukturarmen Landschaft mit Bereichen hoher Erosionsgefahr eine seltene Struktur im Wasser- und Stoffkreislauf darstellt. Hinzu kommt eine landschaftsästhetische Funktion. Das Plangebiet ist, wenn überhaupt, durch Betonmauern von der freien Landschaft abgegrenzt. Die Baumreihe bildet bereits in jungem Zustand eine Abgrenzung zwischen Plangebiet und offener Landschaft, sodass ein ästhetischerer Übergang geschaffen wird.

Der Biotopwert der Baumreihe wird aufgrund des noch jungen Alters auf 15 geschätzt.

Bei einem theoretischen Verlust der Fläche wird von einer Funktionsminderung der Retentionsfunktion mit dem Faktor 0,5 und einer Minderung der landschaftsästhetischen Funktion mit dem Faktor 0,5 ausgegangen.



Abbildung 13: Dokumentation Ausprägung "junge Baumreihe".

Fläche III B „Uferbaumreihe“

Fläche III B befindet sich am Uferrand der Fläche V (siehe unten). Es handelt sich um eine lineare Struktur aus 15 Gehölzen mittleren Alters auf einer zugeordneten Fläche von rund 160 m².

Der Biotopwert der Baumreihe wird mit 20 angesetzt.

Die Baumreihe ist ein besonderes Wert- und Funktionselement. Am Ende des Hanges erfüllt sie eine Retentionsfunktion und trägt zum Gesamtbiotop im Zusammenhang mit dem Kleingewässer (Fläche V) bei. Zudem erfüllt sie in der sonst strukturarmen Offenlandschaft der Umgebung eine landschaftsästhetische Funktion, da sie im von Ackerflächen geprägten Landschaftsbild gut sichtbar ist.

Die Fläche erhält für den Verlustfall einen Funktionsminderungswert mit Faktor 0,5 für die Retentionsfunktion, Faktor 1 für die Lebensraumfunktion und Faktor 0,5 für die landschaftsästhetische Funktion.

5.1.4 Fläche IV „Sukzessionsfläche mit Gehölzstreifen“

Es handelt sich auf einer Fläche von rund 530 m² um eine Sukzessionsfläche mit vier jungen Nadelbäumen und vier mittelalten Laubgehölzen. Die sonst von schwachem Bewuchs gekennzeichnete Fläche wird als Sukzessionsfläche betrachtet, welche ihren Wert aus den wenigen vorhandenen Gehölzen bezieht.

Sie erhält den Biotopwert 10. Damit wird das kleine Gehölzvorkommen gewürdigt.

Im Sinne der Funktionsminderung bei Eingriff in die Fläche ist sie vergleichbar mit der Fläche III.

Es wird daher von einer Funktionsminderung der Retentionsfunktion mit dem Faktor 0,5 und einer Minderung der landschaftsästhetischen Funktion mit dem Faktor 0,5 ausgegangen.



Abbildung 14: : Dokumentation Ausprägung „Sukzessionsfläche mit Gehölzstreifen“.

5.1.5 Fläche V „Naturferner Teich/Kleinspeicher“

Es handelt sich um einen nach Handlungsempfehlung „Naturfernen Teich/Kleinspeicher“ (CIR-BTLNK-Schlüssel: (23 300 x 2/kb), Biotoptypenliste 2004: (04.06.100)). Er ist als technisches Gewässer angelegt und teilweise mit Röhricht bewachsen. Die Fläche beträgt rund 1.430 m².

Er erhält nach Handlungsempfehlung den Biotopwert 12.

Er erfüllt als Hauptbestandteil eines Regenrückhalteraums eine wichtige Retentionsfunktion in der strukturarmen, erosionsgefährdeten Landschaft. In der Landschaft, in der er eingebunden ist, ist er ein seltenes Landschaftselement und hat daher eine besondere Funktionalität als Lebensraum. Als Wasserfläche erfüllt er zudem eine bioklimatische Ausgleichsfunktion. Als singuläres Landschaftselement in strukturarmer Umgebung spielt er zudem eine landschaftsästhetische Rolle.

Ihm wird im Eingriffsfall eine Funktionsminderung mit dem Faktor 1,5 für die Retentionsfunktion, ein Faktor 1 für die Lebensraumfunktion, ein Faktor 1 für seine klimatische Ausgleichsfunktion und Faktor von 1 für eine landschaftsästhetische Funktion.



Abbildung 15: Dokumentation Ausprägung „Naturferner Teich/Kleinspeicher“.

Anmerkung zur Biotopeigenschaft: Von der unteren Naturschutzbehörde wurde im September 2019 mitgeteilt, dass keine Eigenschaft eines gesetzlich geschützten Biotopes vorliegt.

5.1.6 Fläche VI „Sukzessionsflächen“

Es handelt sich um randlich an Fläche V gelegene Sukzessionsflächen (Magerstandorte) verschiedener Ausprägung.

Fläche VI A und VI B sind durch vergangene Überfahrten stark verdichtet. VI A gehört direkt zu einem ehemaligen Fuhrweg. Bei Fläche VI C handelt es sich um einen noch

recht frisch abgegrabenen Hang. Davor gelagert ist als Plattform Fläche VI D, welche von schwachem Bewuchs gekennzeichnet ist.

Die Flächen haben keine besondere Funktionalität und erhalten den Biotopwert 5.



Abbildung 16: Dokumentation Ausprägung „Sukzessionsflächen“.

5.1.7 Fläche VII „Straße“

Es handelt sich um einen vollversiegelten Straßenbereich. Er ist kein besonderes Wert- und Funktionselement des Naturhaushaltes und erhält als vollversiegelte Fläche den Biotopwert 0.

5.1.8 Gesamtbewertung des Bestandes

Die in den vorhergehenden Abschnitten bewerteten Bestände werden an dieser Stelle tabellarisch zusammengefasst, so dass das Plangebiet als Ganzes bewertet werden kann (Tabelle 27: Bestandsbewertung im Plangebiet.).

Das Plangebiet erreicht im Bestand 67.300 Werteinheiten nach Handlungsempfehlung.

Tabelle 27: Bestandsbewertung im Plangebiet.

Nr.	Bezeichnung	[m ²]	BW [WE/m ²]	Funktionsminderung bei Eingriff									Gesamt	
				Retention		Klima		Landschaft		Lebensraum				
				WE	FM	WE	FM	WE	FM	WE	FM	WE		
I	Gewerbegebiet	7.290	1	7.290	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	7.290
II	Grünfläche m. Verdichtungsbereichen	3.930	2,5	9.825	0,5	1.965	0,5	1.965	0,0	0	0,0	0	0	13.755
III A	junge Baumreihe	635	15	9.525	0,5	318	0,0	0	0,5	318	0,0	0	0	10.160
III B	Uferbaumreihe	160	20	3.200	0,5	80	0,0	0	0,5	80	1,0	160	0	3.520
IV	Sukzessionsfläche m. Gehölzstreifen	530	10	5.300	0,5	265	0,0	0	0,5	265	0,0	0	0	5.830
V	Naturferner Teich/Kleinspeicher	1.430	12	17.160	1,5	2.145	1,0	1.430	1,0	1.430	1,0	1.430	0	23.595
VI A	Sukzessionsfläche	70	5	350	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	350
VI B	Sukzessionsfläche	140	5	700	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	700
VI C	Sukzessionsfläche	160	5	800	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	800
VI D	Sukzessionsfläche	260	5	1.300	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	1.300
VII	Straße	355	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0
	Gesamt	14.960		55.450		4.773		3.395		2.093		1.590		67.300

5.2 Planung

5.2.1 Flächen mit festgesetzten Bindungen nach § 25 Abs. 1 Nr.25 Buchst. b BauGB

Für die Bewertung der Planung werden zunächst die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 25 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB) betrachtet. Diese bleiben in ihrer Wertigkeit erhalten. Bindungen sind für die Baumpflanzungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Bestand Nr. IIIA) sowie für den Bereich des Regenrückhaltereaumes festgesetzt. Die festgesetzte Fläche des Regenrückhaltereaumes setzt sich anteilig oder vollständig aus verschiedenen Flächen des Bestandes (Tabelle 27) zusammen.

Aus dem Bestand bleiben 32.740 Werteinheiten im Bereich des Regenrückhaltereaumes erhalten. Mit der Pflanzbindung der Fläche IIIA bleiben 10.160 Werteinheiten erhalten. Durch Festgesetzte Bindungen nach (§ 25 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB) bleiben also 42.900 Werteinheiten erhalten.

Tabelle 28: Bestand im Bereich des Regenrückhalteraum.

Nr.	Bezeichnung	[m ²]	PW=BW [WE/m ²]	Funktionsminderung bei Eingriff								Gesamt		
				WE	Retention		Klima		Landschaft		Lebensraum			
					FM	WE	FM	WE	FM	WE	FM		WE	
II	Grünland m. Verdichtungsbereichen	707	2,5	1.768	0,5	354	0,5	354	0,0	0	0,0	0	0	2.475
III B	Uferbaumreihe	160	20	3.200	0,5	80	0,0	0	0,5	80	1,0	160		3.520
V	Naturferner Teich/Kleinspeicher	1.430	12	17.160	1,5	2.145	1,0	1.430	1,0	1.430	1,0	1.430		23.595
VI A	Sukzessionsfläche	70	5	350	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		350
VI B	Sukzessionsfläche	140	5	700	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		700
VI C	Sukzessionsfläche	160	5	800	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		800
VI D	Sukzessionsfläche	260	5	1.300	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		1.300
	Gesamt	2.927		25.278		2.579		1.784		1.510		1.590		32.740

Tabelle 29: Bestand im Bereich der Fläche IIIA.

Nr.	Bezeichnung	[m ²]	PW=BW [WE/m ²]	Funktionsminderung bei Eingriff								Gesamt		
				WE	Retention		Klima		Landschaft		Lebensraum			
					FM	WE	FM	WE	FM	WE	FM		WE	
III A	junge Baumreihe	635	15	9.525	0,5	318	0,0	0	0,5	318	0,0	0		10.160
	Gesamt	635		9.525		318		0		318		0		10.160

5.2.2 Gesamtbewertung der Planung

Außerhalb der Flächen mit Bindungen nach § 25 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB findet potentiell eine Überprägung des Plangebietes, also der eigentliche Eingriff in Natur und Landschaft, statt.

Die Flächen mit Bindungen (Bind.) gehen, da sie sachlich und funktional erhalten bleiben, mit einem Planwert entsprechend ihres Bestandwertes in ein.

Geplante Gewerbegebietsflächen (GE) erhalten entsprechend des Bestandes und der Orientierung der Planung am Bestand sowie entsprechend Handlungsempfehlung einen Planwert von 1.

Die Verkehrsfläche (VII) ist als vollversiegelte Fläche im Bestand vorhanden und wird in die Planung übernommen. Sie erhält entsprechend ihrer Ausprägung (Vollversiegelung) und ihres Bestandwertes einen Planwert von 0.

Gewerbegebietsflächen und die Verkehrsfläche sind keine Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes mit besonderen Funktionen. Folglich findet keine Zuordnung eines Faktors zum funktionalen Ausgleich statt.

Bei den Randeingrünungen handelt es sich um geplante Heckenpflanzungen. Sie sind in der Planzeichnung mit den Ziffern 1 und 2 versehen und als Flächen zum Anpflanzen

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB eingetragen.

Die textliche Festsetzung der Randeingrünung 1 (RG1) lautet:

„Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung 1 ist eine dreifach gestufte, naturnahe und freiwachsende Feldhecke unter Verwendung der Artenlisten A und B anzulegen. Die Anpflanzungen erfolgen mit vorgelagertem Saum nach dem Schema

- Stufe 1: Strauchschicht,
- Stufe 2: Baum- und Strauchschicht,
- Stufe 3: Strauchschicht.

In der innenliegenden Stufe 2 ist pro 10 laufenden Meter ein Baum und pro laufendem Meter ein Strauch in Reihe zu pflanzen. In den äußeren Strauchschichten (Stufe 1 und 3) ist pro laufendem Meter ein Strauch in Reihe zu pflanzen“.

Die textliche Festsetzung der Randeingrünung 2 (RG2) lautet:

„ Innerhalb der der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung 2 ist eine dreireihige Strauchhecke unter Verwendung der Artenliste B anzulegen. Dabei ist pro laufendem Meter ein Strauch zu pflanzen“.

Die Tatsache, dass RG1 eine ökologisch komplexere, wertvollere Struktur als RG2 bildet wird einerseits durch den niedrigeren Planwert von RG2 gewürdigt. Andererseits resultiert die höherwertige Struktur aus der größeren Flächentiefe, durch die unter anderem ein ausgeprägter Saum ermöglicht wird. Dies drückt sich implizit über die Zuordnung des Planwertes zur Anzahl an Quadratmetern aus und findet so Berücksichtigung. RG1 erhält einen Planwert von 18, RG2 von 7. Damit wird auch die straßennahe Lage von RG2 (negativ) gewürdigt.

Die geplanten Heckenpflanzungen werden als Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes betrachtet.

Sie haben im Randbereich des Plangebietes eine Retentionsfunktion, da sie die Abflussgeschwindigkeit und -menge aus dem Plangebiet in die erosionsgefährdete Umgebung des Plangebietes mindern. Die Retentionsfunktion wird deshalb mit dem Faktor 0,5 bewertet.

Zwar wird den Heckenpflanzungen prinzipiell eine bioklimatische Ausgleichsfunktion zugestanden, jedoch nur in einem Maße, dass bei der Berechnung des Funktionsausgleiches vernachlässigt werden kann.

Die Heckenpflanzungen grenzen das Plangebiet zur strukturarmen Offenlandschaft ab und schaffen einen Übergang, der zwischen der ackerbaulichen und gewerblichen Nutzung vermittelnd wirkt. Aus diesen Gründen tragen sie positiv zum Landschaftsbild bei. Den Pflanzungen wird deshalb ein Funktionswert in Hinsicht auf das Landschaftsbild zugeordnet. Da RG2 aufgrund seiner Lage entlang der Straße das Gewerbegebiet soweit wie möglich (im Südwesten befindet sich bereits ein Parkplatz) abgrenzt und so stärker als RG1 (grenzt Gewerbegebiet zu Acker ab) zur ästhetischen Wirkung, da stärker wahrgenommen, beiträgt erhält RG2 einen höheren Faktor als RG1.

In der strukturarmen Offenlandschaft stellen Hecken wichtige Habitate für diverse Arten dar. Deshalb wird beiden, RG1 und RG2, ein Faktor 1 für die Lebensraumfunktion zugeordnet.

Insgesamt ergibt sich bei Durchführung der Planung ein Gesamtwert von 67.258 Werteinheiten für das Plangebiet.

Tabelle 30: Werteinheiten im Plangebiet bei Durchführung der Planung.

Nr.	Bezeichnung	[m ²]	BW/PW [WE/m ²]	Funktionsausgleich								Gesamt	
				Retention		Klima		Landschaft		Lebensraum			
				WE	FM	WE	FM	WE	FM	WE	FM		
Bind.	Bindungen nach §25 Abs.1 Nr.25b BauGB	3.562	div.	34.803	div.	2.896	div.	1.784	div.	1.828	div.	1.590	42.900
GE	Gewerbegebiet (GE1 und GE2)	10.131	1	10131	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	10131
VII	Verkehrsfläche	354	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0
RG1	Randeingrünung 1	530	18	9539	0,5	265	0,0	0	0,5	265	1,0	529,97	10599
RG2	Randeingrünung 2	382	7	2673	0,5	190,9	0,0	0	1,0	382	1,0	381,85	3627,6
	Gesamt	14.960		57.146		3.352		1.784		2.474		2.502	67.258

5.3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Der Voreingriffszustand ist dem Nacheingriffszustand in Tabelle 31 gegenübergestellt. Bei Durchführung der Planung wird die Ausprägung des Plangebietes um 42 Werteinheiten niedriger bewertet als im aktuellen Bestand.

Die Differenz von 42 Werteinheiten wird innerhalb der angewandten Methode als vernachlässigbar angesehen, da sie einem gesamten Wertverlust von nur 0,06 % („rund Null“) entspricht.

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich kann innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Tabelle 31: Gegenüberstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes.

Nr.	Bezeichnung	[m ²]	BW/PW [WE/m ²]	Funktionsausgleich								Gesamt	
				Retention		Klima		Landschaft		Lebensraum			
				WE	FM	WE	FM	WE	FM	WE	FM		
B	Bestand	14.960		55.450		4.773		3.395		2.093		1.590	67.300
P	Planung	14.960		57.146		3.352		1.784		2.474		2.502	67.258
	Gesamt (B-P)			1.696		-1.421		-1.612		382		912	-42

6 Anderweitige Planungsalternativen und Standortalternativen

Die Planung verfolgt das Ziel den vorhandenen Gewerbebestand zu sichern und eine bauliche Bestandserweiterung oder Umnutzung zu ermöglichen. Dabei soll die Planungsfläche ausgenutzt werden, ohne dass eine Gebietserweiterung stattfindet. Eine Sicherung kann folgerichtig nur vor Ort erfolgen.

Für die Gemeinde Oberwiera besteht kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Deshalb wird ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, welcher der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB unterliegt. Standortalternativen für gewerbliche Nutzung können also nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Alternative Gewerbebestände innerhalb von bestehendem Baurecht existieren in Oberwiera nicht.

Bei einer potentiellen zusätzlichen Ansiedlung eines Gewerbebetriebes in Oberwiera bietet sich das Plangebiet an, da es tiefgründig stark anthropogen überprägt ist und somit keine Flächen in Anspruch genommen werden müssen, welche qualitativ oder quantitativ höherwertige Ökosystemdienstleistungen erbringen.

Im Falle eines Verzichts auf die Planung (Nullvariante) würde der Bereich des Plangebietes weiter wie bisher als Gewerbebestandort (Autolackiererei, Busservice) genutzt. Der Bestand wäre jedoch nicht dauerhaft gesichert. Eine umwelt- und umgebungsverträgliche Entwicklung des Gebietes wäre ebenfalls nicht gesichert. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung könnte in diesem Sinne nicht stattfinden.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Verwendete (technische) Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die Bewertungen und Prognosen der Umweltprüfung basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zu Vorhaben nach Angaben der Gemeinde Oberwiera, des Vorhabensträgers bzw. derzeitigen Nutzers der Fläche sowie der Vor-Ort-Erfassung im Frühjahr 2019.

Eine Vermessung des Geländes fand durch das Vermessungsbüro Richter & Wolf (Glauchau) am 25.01.2019 statt und wurde als Grundlage für die Flächengrößen der Bestandsaufnahme und der Planung genutzt.

Einige Informationen zur Bewertung des Bestandes und der Eingriffsfolgen wurden dem frei verfügbaren Geodatenbestand verschiedener Einrichtungen des Freistaates Sachsen entnommen und sind an entsprechender Stelle gekennzeichnet.

Es liegt ein Umwelt- und abfalltechnisches Gutachten (Anlage 3) und ein Entwässerungskonzept für Regen- und Schmutzwasser (Anlage 4) vor.

Der Umweltbericht ist im weiteren Planverfahren auf Grundlage gegebenenfalls hinzukommender Erkenntnisse (z.B. aus der Trägerbeteiligung) fortzuschreiben und zu ergänzen.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB (Überwachung) überwacht die Gemeinde Oberwiera die erheblichen Umweltauswirkungen. Ihr unterliegt die Kontrolle der Flächen oder Maßnahmen

zum Ausgleich. Deshalb ist die Fertigstellung von Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde anzuzeigen.

Die Gemeinde überwacht die Realisierung bzw. dauerhaften Erhalt und die Pflege der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen. Das Monitoring ist zu dokumentieren. Das Monitoring soll sich am biologischen Jahresrhythmus von Flora und Fauna und landwirtschaftlichen Bewirtschaftungserfordernissen orientieren. Erforderlichenfalls ist der örtliche Naturschutzbeauftragte oder ein anderer Sachverständiger einzubeziehen. Eine ökologische Baubetreuung kann ein fachgerechtes Monitoring am besten garantieren.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit die Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zwischen ihr und dem Bauherrn zu binden.

Zur Umsetzung des Monitorings ist die Fertigstellung der Maßnahmen der Gemeinde anzuzeigen ist. Diese sorgt für eine Kontrolle der Pflanzmaßnahmen, zunächst jährlich, dann aller fünf Jahre. Der Gesamtzeitraum des Monitorings soll 25 Jahre betragen.

Werden negative Auswirkungen festgestellt sind gegebenenfalls entsprechende Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Festsetzung:

„Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Gemeinde Oberwiera anzuzeigen.“

Eine Kontrolle der Realisierung und des Erhalts der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB festgesetzten Maßnahmen erfolgt in den ersten fünf Jahren jährlich, im Anschluss alle fünf Jahre über einen Gesamtzeitraum von 25 Jahren ab Anzeige der Fertigstellung.

Eine Kontrolle des Erhalts der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgesetzten Erhaltungsbindungen erfolgt alle 5 Jahre über einen Zeitraum von 25 Jahren ab Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan“.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

8.1 Planerfordernis und Standort

Das vorhandene Gewerbe wird mit der Planaufstellung gesichert. Bestandserweiterungen und Umnutzungen werden ermöglicht. Der Bebauungsplan soll eine umweltverträgliche wirtschaftliche Entwicklung am Standort sichern.

Das Plangebiet ist rund 1,5 ha groß. Es befindet sich in städtebaulich eigenständiger Lage. Das bedeutet es ist von Ackerflächen umgeben und die nächsten Gebäudeansammlungen befinden sich in einiger Entfernung. Entlang der Gebietsgrenze verläuft die Hohe Straße (Bundesstraße 180).

Das Gebiet wird schon lange baulich und wirtschaftlich genutzt. Unter Anderem war es ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort. Heute befinden sich hier eine Autolackiererei und ein Betrieb zur Wartung von Bussen.

Der Standort ist bereits stark verändert worden. Es fanden bereits Aufschüttungen und Verfüllungen statt. An vielen Stellen ist der Boden von Gebäuden überbaut oder wird als Parkplatz oder Betriebshof genutzt. Einige Baumpflanzungen wurden entlang der Grundstücksgrenze vorgenommen.

8.2 Planinhalt

Die Baugebiete wurden als Gewerbegebiete festgesetzt. Daneben gibt auch Verkehrsfläche und einen Regenrückhalteraum. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Flächen festgesetzt in den Pflanzungen erhalten oder angelegt werden müssen.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, das heißt 80% der Fläche eines Grundstücks dürfen überbaut oder versiegelt werden (innerhalb der Baugrenzen).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im erforderlichen Umfang festgesetzt.

8.3 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB). Nach diesem muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die „voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ (§ 2 Abs. 4 BauGB). Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben und bewertet.

8.4 Ziele des Umweltschutzes

Verschiedene Gesetze enthalten Regeln zum Umweltschutz. Daneben gibt es auch sogenannte Raumordnungspläne (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) die Ziele enthalten, die weitere Regeln sind.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verbietet es bestimmte Tiere zu schädigen, zu stören oder ihre Lebensstätten zu stören. Dies geschieht mit dem Bebauungsplan nicht. Auch Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes sind nicht betroffen.

Die Böden der Äcker rings um das Plangebiet sind stark gefährdet abgetragen zu werden. Deshalb steht im Regionalplan, dass dagegen mit Schutzmaßnahmen und Vorsorge zu treffen sind. Die Böden im Umfeld des Plangebietes haben besondere Filter- und Pufferfunktionen. Im Plangebiet selbst aber nicht. Das Bundesnaturschutzgesetz besagt, dass schädliche Bodenveränderungen und die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen vermieden werden sollen (§ 1 BNatSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Das Baugesetzbuch fordert zudem unter anderem

- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB)
- die Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB)
- die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen Umgang mit Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB)
- die Erhaltung der Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)
- die Belange der menschlichen Gesundheit zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

„Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ sind zu schützen (§ 1 BNatSchG).

Einen Flächennutzungsplan oder ein Landschaftsplan gibt es in Oberwiera nicht.

8.5 Zusammenfassung der ermittelten Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bereiche mit Werten und Funktionen von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ihre Entstehung wird durch die Planung auch nicht verhindert. Durch die Ansiedlung von Gewerbe kann es zu zusätzlichem Lärm kommen. Es wird aber eingeschätzt, dass die Auswirkung auf Tiere nicht erheblich sein wird. Die Zerschneidung von faunistischen Verbindungswegen wird vermindert, indem Einfriedungen einen Bodenabstand von 10 cm haben müssen. Um das Anlocken von Tieren durch Licht zu vermeiden, werden Werbeanlagen mit Lauf- und Wechsellicht nicht zugelassen.

Boden und Fläche

Boden kann infolge der Planung neu versiegelt werden. Da die Fläche aber bereits hochgradig gestört ist, ist der Standort hier besser geeignet als anderswo. Die Bodenversiegelung wird dadurch gemindert, dass Stellplätze, Wege und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind. Dachbegrünungen sind zulässig. Durch sie können durch Versiegelung gehinderte Stoff- und Energieflüsse teilweise ausgeglichen werden.

Da die Umgebung des Plangebietes sehr erosionsanfällig ist, werden Hinweise gegeben, schadhafte Wasserabfluss, Vernässung und Bodenabtrag zu vermeiden, auch bei Baumaßnahmen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist bei Bedarf nachzuweisen.

Wasser

Es werden Hinweise zur Erosionsvermeidung gegeben. Durch Pflanzfestsetzungen wird der Abfluss aus dem Gebiet in Menge und Geschwindigkeit gemindert.

Klima und Luft

Durch Flächenversiegelung und Bebauung kann es vermehrt zu Hitze kommen. Verdunstungsfördernde, kühlende Dachbegrünungen sind zulässig. Der hitzefördernden Wirkung der Versiegelung wird durch die Festsetzung von durchlässigen Belägen für Wege und Zufahrten entgegengewirkt.

Zum Klimaschutz wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben die Energiesparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten ist. So wird Niedrigenergiebauweise angeregt. Blockheizkraftwerke sind zulässig.

Landschaft

Dem Orts- und Landschaftsbild wird Rechnung getragen, indem Festsetzungen zu Farbgebungen für Fassade und Dach getroffen werden. Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen werden landschaftsbildstörende Einflüsse minimiert. Mit dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Plangebiet so in die Landschaft ein, dass sich die Wahrnehmung mit und ohne Planung in Bezug zur Landschaft kaum ändert.

Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Eine gesundheitliche Wirkung besteht im Zusammenhang mit der Planung praktisch nur innerhalb des Plangebietes selbst infolge der Hitzeinselverstärkung durch Flächenversiegelung. Verdunstungsfördernde, kühlende Dachbegrünungen sind zulässig. Der

hitzefördernden Wirkung der Versiegelung wird durch die Festsetzung von durchlässigen Belägen für Wege und Zufahrten entgegengewirkt.

8.6 Fazit

Unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

9 Zusammenfassende Erklärung

Auf der Grundlage von § 10 Abs. 3 BauGB ist dem n Kraft getretenen Bauleitplan eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.

Verzeichnisse (Abbildungen, Tabellen, Quellen, Anlagen)

Abbildungen

ABBILDUNG 1: AUSZUG AUS DEM LAGEPLAN DER HISTORISCHEN ERKUNDUNG VON 1993.....	6
ABBILDUNG 2: LAGE DER BAGGERSCHÜRFE BS 1 UND BS 2.....	6
ABBILDUNG 3: AUSSCHNITT AUS DER KARTE „RAUMNUTZUNG“ (RP CE).....	12
ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS DER KARTE „BEREICHE DER LANDSCHAFT MIT BESONDEREN NUTZUNGSANFORDERUNGEN, TEIL NATURHAUSHALT“ (RP CE).....	12
ABBILDUNG 5: ABGRENZUNG VRG LANDWIRTSCHAFT IM REGIONALPLANENTWURF.....	16
ABBILDUNG 6: HÖHENPROFIL GE2 UND GE3 UND HÖHENFESTSETZUNGEN.	23
ABBILDUNG 7: PFLANZSCHEMA RANDEINGRÜNUNG 1.	25
ABBILDUNG 8: BODENBEREICHE IM PLANGEBIET.	43
ABBILDUNG 9: EROSIONSGEFÄHRDUNG IM UMFELD DES PLANGEBIETES.	46
ABBILDUNG 10: SICHTFELDDANALYSE, BESTAND UND PLANUNG.	56
ABBILDUNG 11: DOKUMENTATION AUSPRÄGUNG "GEWERBEGBIET".	63
ABBILDUNG 12: DOKUMENTATION AUSPRÄGUNG " GRÜNFLÄCHE MIT VERDICHTUNGSBEREICHEN ".	64
ABBILDUNG 13: DOKUMENTATION AUSPRÄGUNG " JUNGE BAUMREIHE".	65
ABBILDUNG 14: : DOKUMENTATION AUSPRÄGUNG „SUKZESSIONSFLÄCHE MIT GEHÖLZSTREIFEN".	66
ABBILDUNG 15: DOKUMENTATION AUSPRÄGUNG „NATURFERNER TEICH/KLEINSPEICHER ".	66
ABBILDUNG 16: DOKUMENTATION AUSPRÄGUNG „SUKZESSIONSFLÄCHEN ".	67

Tabellen

TABELLE 1: NÄCHSTGELEGENE LANDSCHAFTSELEMENTE.....	4
TABELLE 2: FLURSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	4
TABELLE 3: DARSTELLUNGEN IN ÜBERGEORDNETEN RAUMORDNUNGSPLÄNEN.....	13
TABELLE 4: BEBAUUNGSPLÄNE UND STÄDTEBAULICHE SATZUNGEN DER GEMEINDE OBERWIERA, STAND 01/2019.....	19
TABELLE 5: FESTSETZUNGEN ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND STÄDTEBAULICHE GRÜNDE.	21
TABELLE 6: FLÄCHENBILANZ DER PLANUNG.....	26
TABELLE 7: BESTANDSAUFNAHME VON BEREICHEN BESONDERER BEDEUTUNG, SCHUTZGÜTER TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT.....	40
TABELLE 8: BESTANDSAUFNAHME ZUR ABSCHÄTZUNG WEITEREN KONFLIKTPOTENTIALS, SCHUTZGÜTER TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT.....	41
TABELLE 9: PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIelfALT BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.	42
TABELLE 10: MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH, SCHÜTZGÜTER PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIelfALT.....	42
TABELLE 11: BEWERTUNG VON BODENFUNKTIONEN.	44
TABELLE 12: MERKMALE UND MERKMALSAUSPRÄGUNGEN ZUR BESTANDSAUFNAHME UND ZUR ABSCHÄTZUNG DER EMPFINDLICHKEIT FÜR DAS SCHUTZGUT BODEN.	44
TABELLE 13: PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BODEN BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.	46
TABELLE 14: MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH, SCHUTZGUT BODEN.	47
TABELLE 15: MERKMALE UND MERKMALSAUSPRÄGUNGEN ZUR BESTANDSAUFNAHME, SCHUTZGÜTER KLIMA UND LUFT.	49
TABELLE 16: PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN AUF KLIMA UND LUFT BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.	50
TABELLE 17: MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH, SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT.	51
TABELLE 18: KLIMAWANDELVERMEIDUNGS- UND ANPASSUNGSMAßNAHMEN.	51
TABELLE 19: MERKMALE UND MERKMALSAUSPRÄGUNGEN ZUR BESTANDSAUFNAHME, SCHUTZGUT LANDSCHAFT.	53
TABELLE 20: PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFT BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.	54
TABELLE 21: MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH, SCHUTZGUT LANDSCHAFT. ...	57
TABELLE 22: STOFFKONZENTRATIONEN IM PLANGEBIET UND PRÜFWERTE NACH ANHANG 2 BBODSCHV.....	57

TABELLE 23: GEGENÜBER UMWELTEINWIRKUNGEN VULNERABLE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN.	58
TABELLE 24: MERKMALE UND MERKMALSAUSPRÄGUNGEN ZUR BESTANDSAUFNAHME DER SCHUTZGÜTER MENSCH, BEVÖLKERUNG UND GESUNDHEIT.	58
TABELLE 25: PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG FÜR DIE SCHUTZGÜTER MENSCH, BEVÖLKERUNG UND GESUNDHEIT.	59
TABELLE 26: MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH, SCHUTZGÜTER MENSCH, BEVÖLKERUNG UND GESUNDHEIT.	60
TABELLE 27: BESTANDBEWERTUNG IM PLANGEBIET.	68
TABELLE 28: BESTAND IM BEREICH DES REGENRÜCKHALTERAUMES.	69
TABELLE 29: BESTAND IM BEREICH DER FLÄCHE IIIA.	69
TABELLE 30: WERTHEITEN IM PLANGEBIET BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.	71
TABELLE 31: GEGENÜBERSTELLUNG DES VOR- UND NACHEINGRIFFSZUSTANDES.	71

Quellen

- DEMUTH 2000.** B. Demuth: Das Schutzgut Landschaftsbild in der Landschaftsplanung, 2000.
- Gemeindestatistik Sachsen.** Statistisches Landesamt Sachsen (Hrsg.): Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen. <https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle>
- Geoportal.** Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Hrsg.): Geoportal Sachsenatlas. <https://geoportal.sachsen.de>
- iDA.** Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Interdisziplinäre Daten und Auswertungen (iDA). <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>
- KÖPPEL ET AL. 2004.** J. Köppel, W. Peters, W. Wende: Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung. Ulmer, Stuttgart 2004.
- LEP.** Sächsische Staatsregierung: Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013.
- LfULG 2008.** Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Leitfaden Bodenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren. 2. Auflage, 2008.
- LfULG 2009.** Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): Bodenbewertungsinstrument Sachsen. 2009, Aktualisierung 2014.
- LUNG 2009.** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung. 2009.
- NOHL 1998.** Nohl, W.: Das Landschaftsbild in der Eingriffsregelung. In: Köppel, J., Feickert U., Strasser, U., Spandau, L.: Praxis der Eingriffsregelung. Schadenersatz an Natur und Landschaft. Ulmer, Stuttgart 1998.
- RAPIS.** Landesdirektion Sachsen (Hrsg.): Raumplanungsinformationssystem (RAPIS). <https://rapis.sachsen.de>
- RP CE.** Regionaler Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge: Fortschreibung mit Ausnahme der Teilfortschreibungen Regionale Vorsorgestandorte und Windenergienutzung. Rechtskräftig seit 31. Juli 2008.
- RP-E RC.** Planungsverband Region Chemnitz: Regionalplan Region Chemnitz – Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§9 und 10 ROG i.V.m. §6 Abs.2 SächsLPlG. Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15. Dezember 2015.
- SMUL 2009.** Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Auftraggeber): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden, 2003, Fassung SMUL 2009.
- SMUL-Entsiegelungserlass vom 30.07.2009.** Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft: Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; Optimierung der Kompensationsverpflichtung. Dresden, 30.07.2009.

Anlagen

- Anlage 1** Bestandsplan Autolackiererei Büchner Wickersdorf
- Anlage 2** Bestandserfassung der Landnutzung
- Anlage 3** Umwelt- und abfalltechnisches Gutachten
- Anlage 4** Entwässerungskonzept für Regen- und Schmutzwasser

Bestandsplan Autolackiererei Büchner Wickersdorf

(Verändert durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz: Der Plan wurde von Format DIN-A0 auf Format DIN-A3 verkleinert und ist daher nicht mehr maßstabsgetreu.)

Stand: 05.02.2019 (gemessen am 25.01.2019)

Autor:

Vermessungsbüro Richter & Wolf

Wettiner Straße 16

08371 Glauchau

Bestandserfassung der Landnutzung

Stand: 03/2019, aktualisiert 09/2020

Autor:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Umwelt- und abfalltechnisches Gutachten

Stand: 04.06.2020

Autor:

Geo Service Glauchau
Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften mbH
Obere Muldentalsstraße 33
08371 Glauchau

Entwässerungskonzept für Regen- und Schmutzwasser

Stand: 29.06.2020

Autor:

G.U.B. Ingenieur AG
Hauptniederlassung Zwickau
Katharinenstraße 11
08056 Zwickau