

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan „Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße“

der Gemeinde Krostitz

Stand: Entwurf vom 31.05.2018

Inhalt:

1	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Lage und Größe	2
4	Übergeordnete Planungen	2
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
6	Erschließung	4
7	Hinweise	4
8	Flächenbilanz	5
Anhang 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan		6
	Inhaltsverzeichnis des Umweltberichts	6
Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung		13
Anhang 3: Gehölzliste		14
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB		15

1 Anlass und Planungserfordernis

Ein alter Melkstall und befestigte Freiflächen der ehemaligen LPG im OT Priester dienen heute einer nebenerwerblichen Nutzung zur Lagerung und Reparatur von defekten Solarmodulen, zur Lagerung von Baumaterial, Gerüsten, Werkzeug und privaten Gegenständen, zum Abstellen von Wohnwagen, Booten und Landmaschinen, zur Lagerung von Tierfutter (Heu) sowie zur Erzeugung von Solarstrom (Dachanlage). Das Dach des vorhandenen Gebäudes war baufällig, und insgesamt entsprach das Gebäude nicht den Anforderungen für die Nachnutzung. Für erforderliche Um- und Ersatzbauten sowie für Erweiterungsbauten (Nachverdichtung) bieten der ehemalige LPG-Melkstall und seine Umgebung keinen geeigneten Maßstab zur Einfügung nach den Kriterien des § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung und Nachverdichtung der vorhandenen Gewerbefläche geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan stellt den ehemaligen LPG-Melkstall als gemischte dörfliche Baufläche dar. Da eine Mischung mit Wohngebäuden als Bebauung in 2. Reihe zum Ortskern städtebaulich nicht erwünscht ist, setzt der Bebauungsplan ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Maßen der Bebaubarkeit, Baugrenzen und Beschränkungen zulässiger Betriebe sowie Grünflächen mit Bindungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen fest. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Planung dient ausschließlich der Wiedernutzbarmachung einer Fläche des ehemaligen LPG-Melkstalles im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB und leistet damit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB), novelliert 2017;
- Planzeichenverordnung (PlanZV);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), novelliert 2017;
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG);
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG);
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG);
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG);
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG);
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

3 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße“ befindet sich südlich des unbefestigten Weges „Alte Dorfstraße“, der die rückwärtigen Gartenbereiche der Ortslage Priester in der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, erschließt, in der Gemarkung Priester, Flur 2, Flurstücke 18/2 und 21/1 (Teilfläche). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 0,4 ha inklusive der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Westsachsen / Landesentwicklungsplan Sachsen

Die Raumnutzungskarte enthält für den Planbereich keine Festlegungen. Das Ziel des Bebauungsplanes, die brachgefallenen ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen in eine gewerbliche Nachnutzung zu überführen, entspricht dem Ziel 2.2.1.7. des Regionalplanes Westsachsen sowie dem Grundsatz 2.2.2.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz

Parallele Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krostitz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Vorhabenfläche überwiegend als bestehende dörfliche Mischbaufläche (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Der hier erforderlichen Mischung von Wohnen und Gewerbe zu je 50 % steht jedoch entgegen, dass die historische Struktur des Ortskernes Priester gewahrt bleiben, ein Ansatzpunkt für weitere Wohngebäude in 2. Reihe zum Worts Kern sowie eine unwirtschaftliche Neuerschließung (Straße, Wasser, Abwasser etc.) für einige wenige Wohngebäude dagegen vermieden werden sollen. Die dörfliche Mischbaufläche wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in eine Gewerbebaufläche geändert. Die gewerbliche Nutzung wird bereits im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Bauflächengröße, der Maße der Bebauung und der Art zulässiger Betriebe soweit eingeschränkt, dass der Charakter eines Dorfgebietes erhalten bleibt (eingeschränktes Gewerbegebiet).

5 Inhalte des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße“

Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße“ fest. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 18/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 21/1 (gemeindeeigener Weg „Alte Dorfstraße“) als Verkehrserschließung. Eckpunkte des Geltungsbereiches werden mittels geografischer Koordinaten eindeutig definiert.

Von zusammen 3.922 m² des Geltungsbereiches werden 1.766 m² als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (davon 702 m² vollversiegelte Bestandsfläche), 378 m² als Erschließungsstraße (Bestand namens „Alte Dorfstraße“, unbefestigt), 1.650 m² als private Grünfläche, davon für Anpflanzungen von Gehölzen 560 m², 128 m² als öffentliche Grünfläche, davon mit Erhalt vorhandener Gehölze 105 m² und für Anpflanzungen von Gehölzen 23 m² festgesetzt. Zu den Einschränkungen des Gewerbegebietes vgl. insbesondere die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sowie Kap. 6 (Erschließung) dieser Begründung.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Gebäuden oder baulichen Anlagen bebaubare Fläche (1.280 m²); der Abstand der Baugrenzen zur Erschließungsstraße, zu Grünflächen oder zur Plangrenze beträgt ausnahmslos 3,0 m. Stellplätze und deren Überdachungen sind darüber hinaus bis zur Grenze des Gewerbegebietes zulässig.

Ohne Festsetzungscharakter wird eine 20 kV-Freileitung dargestellt. Eine eventuelle künftige Inanspruchnahme von Schutzflächen derselben bzw. eine Verkabelung ist zum gegebenen Zeitpunkt zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Netzbetreiber privatrechtlich zu vereinbaren.

Textliche Festsetzungen

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 beschränkt die zulässigen Vorhaben von „nicht wesentlich belästigenden Gewerbebetrieben“ gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ i.S.v. § 5 Abs. 1 BauNVO, um die Vorhaben in den dörflichen Charakter der Ortslage Priester einzufügen. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe sind ausgeschlossen, um die Alte Dorfstraße nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, für den sie nicht ausgelegt ist, und um der Planungsabsicht der Gemeinde Krostitz zu genügen, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe auf die Ortskerne bzw. die B2 zu beschränken. Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden ausgeschlossen, um das Baugebiet Gewerbebetrieben vorzubehalten; die Gemeinde Krostitz hat an anderer Stelle ihres Gemeindegebietes ein Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgewiesen; Photovoltaikanlagen auf/an Gebäuden oder Überdachungen sind zulässig.

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß DIN 45691 Lärmemissionskontingente tags (06:00 – 22:00 Uhr) = 60 dB(A)/m² und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) = 45 dB(A)/m² zum Lärmschutz für die nächstgelegenen Wohngebäude der Ortslage Priester fest. Darüber hinaus bezweckt die Festsetzung, den dörflichen Charakter der Ortslage Priester auch insgesamt zu erhalten; dies drückt sich auch in der Darstellung der unmittelbar angrenzenden Ortslage Priester als dörfliches Mischgebiet (MD) im Flächennutzungsplan aus. Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Betrieben, die der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, erfolgt aus demselben Grund.

Die textlich festgesetzten Einschränkungen betreffen die Tätigkeiten des derzeitigen Eigentümers und Nutzers nicht, sind aber erforderlich für eventuelle künftige Ansiedlungen anderer Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet „Priester Alte Dorfstraße“. Die Gemeinde Krostitz gliedert ihre gewerblichen Bauflächen nach Störungs- bzw. Belästigungsintensität der zulässigen Betriebe auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die Gliederung auch für mehrere Gewerbegebiete der Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; die allgemeine Zweckbe-

stimmung der Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO bleibt somit gewahrt. Betriebe, die aufgrund der Einschränkungen im Gewerbegebiet „Priester Alte Dorfstraße“ nicht zulässig sind, können sich im Gewerbegebiet Krostitz-West ansiedeln. Dort stehen sofort nutzbare, gemeindeeigene gewerbliche Bauflächen mit L(EK) bis zu 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts zur Verfügung.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 beträgt die Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) maximal 0,8 (d.h. maximal 80 % des Gewerbegebietes GE sind bebaubar), die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,0 m über der Straßenoberkante. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO. Die maximale Gebäudehöhe entspricht dem Nutzungszweck und fügt sich in die Umgebung ein.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 sind PKW- und LKW-Stellplätze vollständig auf dem Grundstück anzuordnen, weil im öffentlichen Straßenraum keine Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 regelt die Anpflanzungen auf der festgesetzten Pflanzfläche: allgemein 1 Strauch oder Heister je 2 m² Grundfläche, Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt, aus der Artenliste im Anhang 3. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mit Realisierungszeitpunkt von maximal einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und inklusive einer Fertigstellungspflege von 3 Jahren in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer zu fixieren.

Die Bauzeitenregelung der Textlichen Festsetzung Nr. 6 schließt zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG den Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. aus. Brutnischen von Vögeln sind zu erhalten oder an geeigneter Stelle zu ersetzen. Mit aktuellem Brutvogelgutachten begründete Ausnahmen sind zulässig.

6 Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich und stromseitig erschlossen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden seitens der Gemeinde Krostitz WEDER eine über den derzeitigen Zustand hinausgehende Befestigung und Beleuchtung der Erschließungsstraße NOCH eine Erschließung für Trink- und Schmutzwasser durchgeführt, da der Aufwand für ein einziges Grundstück in keinem Verhältnis zum Nutzen steht und eine Erweiterung der Baufläche auch perspektivisch nicht vorgesehen ist. Empfohlen werden lokale (gesondert gemäß Wasserrecht genehmigungsbedürftige) Lösungen, z.B. ein Trinkwasserbrunnen bzw. eine geschlossene Abwassergrube mit bedarfsweiser Entsorgung durch ein zugelassenes Unternehmen. Gleichwohl regeln sich die Beitragspflichten nach den geltenden Satzungen. Dieser Absatz wird als Hinweis (1) auf der Planzeichnung vermerkt.

Eine Löschwassermenge von 96 m³ über 2 Stunden im maximalen Radius von 300 m ist erforderlich.

Sämtliche betrieblichen Abfälle sind durch den Betriebsinhaber selbst nachweislich fachgerecht zu entsorgen. Eine Anbindung an die regelmäßige Hausmüll-Abfallentsorgung ist nicht vorgesehen.

7 Hinweise

- (1) identisch mit Kap. 6 Abs. 2 dieser Begründung.
- (2) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll vor Ort versickert werden. Hydrogeologische Untersuchungen zur Klärung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes sollten zum gegebenen Zeitpunkt in die voraussichtlich ohnehin erforderliche Baugrunduntersuchung integriert werden. Gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) sollen Ergebnisse dem LfULG für das Geodatenarchiv zur Verfügung gestellt werden. Die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde, Landratsamt Nordsachsen.
- (3) Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht gemäß der sächsischen Verordnung nach Lagerstättengesetz vom 23.05.2008 Bohranzeige- und -mitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.
- (4) Hinweis auf Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG bei archäologischen Funden während der Bauausführung.
- (5) Hinweis auf Melde- und Schadensabwehrpflicht gemäß § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG sowie § 4 Abs. 2 BBodSchG sowohl für den Grundstückseigentümer als auch für den Inhaber der tatsächlichen Gewalt bei Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. Altlasten, Abfall, Bodenverfärbungen etc.).

8 Flächenbilanz

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m ²)	Plan (m ²)	Differenz (m ²)
1	Gewerbegebiet	702	1.766	+ 1.064
2	Erschließungsstraße	378	378	± 0
3	Grünfläche / Staudenflur	2.737	1.090	- 1.647
4	Grünfläche / Gehölze	105	688	+ 583
	Summe	3.922	3.922	± 0

Anhang 1: Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 2a Satz 3 bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Die inhaltliche Gliederung folgt der Anlage 1 zum 2017 novellierten BauGB.

Inhaltsverzeichnis des Umweltberichts

1	Einleitung	7
1a.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße“, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	7
1b.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	7
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	8
<u>2a.</u>	<u>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u>	8
2a.aa)	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	
2a.bb)	Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt (Biotopkartierung), Orts- und Landschaftsbild, Schutzgebiete	
2a.cc)	Lärm, Emissionen, sonstige Schadstoffbelastungen	
2a.dd)	vorhandene Altlasten	
2a.ee)	vorhandene Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	
2a.ff)	Kumulierung von bestehenden Umweltproblemen benachbarter Gebiete/Plangebiete	
2a.gg)	Klima	
<u>2b.</u>	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:</u>	9
2b.aa)	Bau- und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschl. Abrissarbeiten	
2b.bb)	Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt (Biotopbewertung, Eingriffsbilanzierung), Orts- und Landschaftsbild, Schutzgebiete	
2b.cc)	Lärm, Emissionen, sonstige Schadstoffbelastungen	
2b.dd)	Art und Menge erzeugter Abfälle	
2b.ee)	Risiken für menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe	
2b.ff)	Kumulierung von Umweltproblemen, auch mit benachbarten Gebieten/Plangebieten	
2b.gg)	Klima	
2b.hh)	eingesetzte Techniken und Stoffe	
<u>2c.</u>	<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</u>	12
<u>2d.</u>	<u>Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens</u>	12
<u>2e.</u>	<u>Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben</u>	12
3	Zusätzliche Angaben	12
3a.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	12
3b.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	12
3c.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
3d.	Quellenangaben	12

1 Einleitung

1a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße“, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Ein alter Melkstall und befestigte Freiflächen der ehemaligen LPG im OT Priester dienen heute einer neberwerblichen Nutzung zur Lagerung und Reparatur von defekten Solarmodulen, zur Lagerung von Baumaterial, Gerüsten, Werkzeug und privaten Gegenständen, zum Abstellen von Wohnwagen, Booten und Landmaschinen, zur Lagerung von Tierfutter (Heu) sowie zur Erzeugung von Solarstrom (Dachanlage). Das Dach des vorhandenen Gebäudes war baufällig, und insgesamt entsprach das Gebäude nicht den Anforderungen für die Nachnutzung. Für erforderliche Um- und Ersatzbauten sowie für Erweiterungsbauten (Nachverdichtung) bieten der ehemalige LPG-Melkstall und seine Umgebung keinen geeigneten Maßstab zur Einfügung nach den Kriterien des § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung und Nachverdichtung der vorhandenen Gewerbefläche geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan stellt den ehemaligen LPG-Melkstall als gemischte dörfliche Baufläche dar. Da eine Mischung mit Wohngebäuden als Bebauung in 2. Reihe zum Ortskern städtebaulich nicht erwünscht ist, setzt der Bebauungsplan ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Maßen der Bebaubarkeit, Baugrenzen und Beschränkungen zulässiger Betriebe sowie Grünflächen mit Bindungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen fest. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Einschränkung des Gewerbegebietes betrifft die Zulassung lediglich nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe i.S.v. § 5 Abs. 1 BauNVO.

Die Planung dient ausschließlich der Wiedernutzbarmachung einer Fläche des ehemaligen LPG-Melkstalles an einer vorhandenen Erschließungsstraße im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB und leistet damit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

1b. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung des Bebauungsplanes ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), den umweltbezogenen Aussagen des Flächennutzungsplanes sowie nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Krostitz beurteilt.

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen.

Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung eines bereits bebauten und voll erschlossenen Grundstücks im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

2a. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2a.aa) Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet ist jeweils auf die einzelnen Schutzgüter bzw. die erheblichen Belastungsfaktoren abgestimmt. Die Biotopkartierung erfolgte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes plus einem Streifen von ca. 50 m ringsum.

2a.bb) 1. Fläche

Das Vorhabengebiet ist teils bebaut oder mit Betonplatten befestigt (Vollversiegelung aus LPG-Nutzung = 702 m²) und derzeit nebenerwerblich genutzt. Der einbezogene Teil der Alten Dorfstraße ist unversiegelt (378 m²). Flächen mit frischen Staudenfluren werden teilweise dem Gewerbegebiet zugeschlagen (1.064 m²) oder in Grünfläche mit Bindung zur Gehölzpflanzung umgewandelt (583 m²). Das festzusetzende Gewerbegebiet hat eine Fläche von 1.766 m²; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über 3.922 m² (Flurstücke 18/2 und 21/1 (Teilfläche), Flur 2, Gemarkung Priester).

2a.bb) 2. Boden

Soweit nicht versiegelt und aktuell gewerblich genutzt, liegt die Vorhabensfläche derzeit als frische Staudenflur bzw. verbuscht brach.

Gemäß Bodenkarte 50 des Landesamtes für Umwelt und Geologie finden sich im Plangebiet Pseudogley-Böden aus periglaziärem Lehm und Mergel über tiefem Geschiebesand und Schmelzwasserablagungen. Beim Pseudogley handelt es sich um zeitweise durch Stauwasser vernässte, basenarme, mäßig mit Humus angereicherte Böden mit Ackerzahlen bei 50 bis 60 und hoher biotischer Ertragsfunktion.

2a.bb) 3. Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Infolge des anstehenden Lehmbodens ist das Grundwasser relativ gut vor eindringenden Schadstoffen geschützt. In den rolligen Lockergesteinen des Quartärs ist eine Grundwasserführung zu erwarten.

2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Aufgrund der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung sind geschützte Pflanzen- und Tierarten vom Vorhaben nicht berührt. Details beschreibt der Anhang 3 (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), siehe dort.

Das Vorhaben betrifft jedoch die Artengruppe der Vögel, insbesondere mögliche Brutvorkommen in vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen.

Die Teilfläche der Staudenflur, die in Gewerbegebiet umgewandelt wird, ist mit 1.064 m² für Vogelarten, die im Offenland brüten (z.B. Feldlerche), zu klein; Offenland-Brüter sind daher nicht betroffen. Da auch keine Gehölze gerodet werden, sind auch weder Gehölz- noch Höhlenbrüter betroffen.

2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Die Biotopkartierung erfolgte am 12.01.2018 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für den Freistaat Sachsen. Die Tabelle in Abschnitt 2b.bb)5. verzeichnet die vorhandenen Biotoptypen mit Code, Flächengröße und Biotopwert. Erforderlichenfalls wird die Biotopkartierung in der Vegetationsperiode 2018 ergänzt bzw. berichtet.

Die versiegelte Bestandsfläche wird dem Luftbild des Jahres 2009 entnommen (Zeitpunkt des brachgefallenen LPG-Melkstandes vor Beginn der gewerblichen Nachnutzung).

2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Die Vorhabensfläche befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Priester. Sie ist zwischen den rückwärtigen Gärten mit Nebengelassen und einer Feldhecke außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans eingebettet und von der freien Feldflur nicht einsehbar. Die Fläche weist außer der vorhandenen Bebauung und Verbuschung keine weiteren landschaftsbildwirksamen Strukturen auf.

2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder –objekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebietes nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen der zulässigen nicht erheblich störenden Gewerbebetriebe sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder –objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

2a.cc) Lärm, sonstige Emissionen/Schadstoffbelastungen

Besondere Einwirkungen von Lärm oder sonstigen Schadstoffen auf das Plangebiet sind der Gemeinde Krostitz nicht bekannt.

2a.dd) Altlasten

sind der Gemeinde Krostitz nicht bekannt.

2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Vorhabensfläche und in ihrer Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt.

Archäologische Bodendenkmale sind in der Umgebung des Plangebietes nicht bekannt.

2a.ff) Kumulierung von bestehenden Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete.

Derzeit nicht bekannt.

2a.gg) Klima

Die Vorhabensfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 5 Abs. 1 BauNVO an einer vorhandenen Erschließungsstraße. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen, Lagerplätze oder sonstige temporäre Baueinrichtungen außerhalb der Bauflächen sind nicht erforderlich. Bauzeiten regelt die Textliche Festsetzung Nr. 6. Betroffen sind daher weitere Punkte wie folgt:

2b.bb) 1. Fläche

Im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer Erweiterungsfläche von 1.064 m² können bei einer maximalen Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 0,8 maximal 851 m² neu versiegelt werden.

2b.bb) 2. Boden

Aufgrund des hohen biotischen Ertragspotentials des Bodens wird die Handlungsempfehlung des SMUL 2003 zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen diesbezüglich für Werte und Funktionen besonderer Bedeutung angewandt.

Die Biotische Ertragsfunktion des Bodens durch die Versiegelung wird gemäß Tabelle A 13.3 o.g. Handlungsempfehlung bei einer Ackerzahl von 55 – 60 um den Faktor 0,7 gemindert. Bei einer maximal zulässigen neu überbaubaren Fläche von 851 m² (GE-Fläche neu = 1.064 m²; GRZ = 0,8; Vollversiegelung neu = 851 m²) beträgt die Wertminderung mithin $851 \times 0,7 = 596$ Werteinheiten.

Gemäß Tabelle A 15 o.g. Handlungsempfehlung sind Flächen mit ruderalen Staudenfluren als Kompensationsmaßnahme für Bodenversiegelungen nicht geeignet. Da im Planungsgebiet auch keine Entsigelungsflächen zur Verfügung stehen, ist kein Ersatz für die minimale Wertminderung durch Neuversiegelungen von 851 m² möglich. Dennoch wird Eingriff in das Schutzgut Boden als ausgeglichen betrachtet, da die Nachnutzung des vorhandenen Gebäudes, der versiegelten Stellflächen und der vorhandenen Erschließung die Anlage eines neuen Gewerbegebietes mit entsprechender zusätzlicher Boden-Neuversiegelung und weiteren gravierenden Eingriffen in Natur und Landschaft sowie erhöhtes Verkehrsaufkommen, erhöhten Erschließungsaufwand u.a. vermeidet und in die Abwägung der öffentlichen Belange einbezogen wird.

2b.bb) 3. Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und demzufolge nicht betroffen.

Abwässer werden einer geschlossenen Abwassergrube mit fachgerechter Entsorgung zugeführt. Unverschmutztes Niederschlagswasser z.B. von Dachflächen soll versickert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser werden somit minimiert.

2b.bb) 4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Das Vorhaben betrifft keine geschützten Pflanzen und Tierarten außer in vorhandenen Gebäuden brütende Vögel (vgl. Anhang 3: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 ein Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. ausgeschlossen ist, sind Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ausgeschlossen; der Baubeginn zwischen dem 15.03. und dem 15.07. darf durch Auflage in der Baugenehmigung nur dann gestattet werden, wenn ein unmittelbar zuvor erstelltes Gutachten keine aktuell genutzten Niststätten auf der Vorhabensfläche ermittelt. Halbhöhlen oder Höhlen im Gebäude, die als Niststätten für Gebäudebrüter dienen, sind zu erhalten oder an geeigneter anderer Stelle im Gebäude zu ersetzen.

Das Vorhaben bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes erzeugen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG.

2b.bb) 5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2003). Grundlage der Bewertung und Bilanzierung ist die Biotopkartierung gemäß Punkt 2a.bb) Nr. 5.

Der Wertpunkte-Summe im Bestand von 44.604 stehen 39.590 Wertpunkte für die Planung gegenüber, vgl. nachfolgende Tabelle auf nächster Seite. Obwohl die Summe der Wertpunkte bei Verwirklichung der Planung um 11 % abnimmt, werden die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen betrachtet, da vorhandene bauliche Anlagen, versiegelte Flächen und Wege nachgenutzt werden.

2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Die Planung fügt sich an den vorhandenen Ortsrand bruchlos an. Das Vorhaben ist durch den vorhandenen Ortsrand und vorhandene Gehölze bereits heute gut in die Ortslage und in die freie Landschaft eingebunden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen von Grünflächen und Gehölzen gewährleisten darüber hinaus eine weitgehend vollständige Einbindung der entstehenden neuen Gebäudeteile.

2b.cc) Lärm

Erforderliche Lärmemissionsbeschränkungen bezüglich des Ortskernes Priester bestimmt die Textliche Festsetzung Nr. 2 mittels Lärmkontingentierung auf 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts. Die Orientierungswerte der TA Lärm für Dorfgebiete werden somit eingehalten und der Nachbarschutz vollständig gewährleistet, indem bereits die Lärmentwicklung an ihren Quellen beschränkt wird.

Tabelle: Biotoptypen – Bestand / Plan / Bewertung / Bilanz [zu Kap. 2a.bb)5. und 2b.bb)5.]

lfd. Nr.	Biotoptyp	Code	Bestand m ²	Biotopwert	Bestand Summe	B-Plan m ²	Planwert	Plan Summe
1	Gehölze - Bestand	02130	105	23	2.415	105	23	2.415
2	Gehölze - Pflanzung	02130	0	23	0	583	21	12.243
3	Staudenflur frischer Standorte - Bestand	07310	2.737	15	41.055	1.090	15	16.350
4	Gewerbegebiet, Bestand (vollversiegelt)	11150	702	0	0	702	0	0
5	Gewerbegebiet, Plan (GRZ = 0,8)	11150	0	7	0	1.064	7	7.448
6	Erschließungsstraße unbefestigt, Bestand	11400	378	3	1.134	378	3	1.134
	Summe		3.922		44.604	3.922		39.590

2b.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle

Die im Zuge betrieblicher Tätigkeiten entstehenden Abfälle haben die jeweils Verantwortlichen selbst nachweislich fachgerecht zu entsorgen. Ein Anschluss an die öffentliche Hausmüllabfuhr erfolgt nicht.

2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe sind durch das Vorhaben nicht zu befürchten, da nur nicht wesentlich störende Betriebe i.S.v. § 5 Abs. 1 BauNVO zulässig sind.

2b.ff) Kumulierung von Umweltproblemen, auch mit benachbarten umweltrelevante Plangebiet

Kumulierung von Umweltproblemen sind weder innerhalb der vorliegenden Planung noch mit benachbarten umweltrelevanten Plangebiet (vgl. Umweltbericht Punkt 2a.ff) zu befürchten.

2b.gg) Klima

Das Vorhaben muss den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem ansässigen Nebenerwerbsbetrieb nicht relevant, da am Standort keine Reparaturen, die z.B. mit Ölwechsel verbunden sind, durchgeführt und auch keine umweltgefährdenden Stoffe gelagert werden dürfen.

2c. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind unter den Punkten 2b.aa) bis 2b.hh) im Einzelnen beschrieben, falls zutreffend.

2d. Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Ohne Durchführung des Vorhabens müsste der vorhandene Bedarf durch eine andernorts, weiter vom Ortskern entfernte, neu zu erschließende Gewerbefläche befriedigt werden, der zu einem größeren Flächenbedarf in der offenen Landschaft, höherem Verkehrsaufkommen, höheren Eingriffen in Natur und Landschaft, höherem Erschließungsaufwand u.a. führen würde. Die Planung trägt somit zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden bei.

2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Vorhaben erzeugt keine Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

3. Zusätzliche Angaben

3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung, Bewertung und Bilanzierung erfolgten am 12.01.2018 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen (Dresden 2003). Die Nachkartierung in der Vegetationsperiode 2018 führt ggf. zu Ergänzungen oder Korrekturen.

Die Lärmbeurteilung folgt den Grundlagen der TA Lärm, der DIN 18005-1 und der DIN 45691.

3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt; Überwachungsmaßnahmen erübrigen sich daher.

3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben erzeugt aufgrund von Versiegelung und Bebauung Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Niederschlagswasser, Biotope und Vogelarten, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

3d. Quellenangaben

Handlungsempfehlung für Eingriffe in Natur und Landschaft für den Freistaat Sachsen, Dresden 2003

TA Lärm, DIN 18005-1, DIN 45691

Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Naturschutzrechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören (unmittelbares Störungs- und Tötungsverbot).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder der europäischen Vogelarten während bestimmter Zeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betreffenden Art verschlechtert (unmittelbares Störungs- und Tötungsverbot während bestimmter Zeiten).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, (aktuell oder wiederkehrend genutzte) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verbot der Zerstörung von Lebensstätten oder vollständigen Revieren).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Betroffenheit / Ausschluss von Artengruppen

Aufgrund der Habitatausstattung der Vorhabenfläche lässt sich das Vorkommen von einigen Arten bzw. Artengruppen bereits von vornherein ausschließen bzw. eingrenzen. Diese Potentialabschätzung/Vorprüfung ist eine allgemein übliche und rechtlich einwandfreie Vorgehensweise.

Pflanzen, Reptilien, Insekten

Aufgrund der aktuellen gewerblichen Nutzung der GE-Flächen eignen sich diese nicht als Habitat für die Artengruppen geschützter Wildkräuter/Pflanzen, Amphibien, Reptilien und Insekten.

Ergebnis der Potentialabschätzung: Geschützte Pflanzen- und Insektenarten sowie Amphibien und Reptilien sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Fledermäuse

Auf der Vorhabenfläche sind keine Keller, Schächte, Zisternen oder sonstige unterirdischen Hohlräume, welche die Fledermäuse als Winterquartiere nutzen könnten. Die Bestandsgebäude weisen augenscheinlich keine für Wochenstuben geeignete Dachstühle oder Zwischenräume auf. Die Sträucher und jungen Baumhölzer der Fläche enthalten keine Höhlen.

Ergebnis der Potentialabschätzung: Die Artengruppe der Fledermäuse ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Vögel

Auf der Vorhabensfläche sind Brutvögel sowie Nahrungsgäste der Siedlungen und des offenen Siedlungsrandbereiches zu erwarten. Die zur Bestandsabrundung neu in Anspruch genommene Teilfläche ist mit ca. 200 m² zu klein für Offenlandbrüter. Da keine Gehölze gerodet werden, sind Gehölzbrüter nicht betroffen. Gebäudebrüter in den Bestandsgebäuden sind jedoch nicht auszuschließen.

Die Artengruppe der Vögel ist somit prüfungsrelevant.

Ergebnis der Prüfung:

Das Vorhaben kann Nistplätze von Feldsperling, Hausrotschwanz und Bachstelze betreffen. Im Falle wesentlicher Änderungen der Bestandsgebäude sind bestehende Nistplätze zu erhalten oder entsprechende Halbhöhlen ersatzweise einzubauen. Das Vorhaben ruft daher keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hervor.

Da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 ein Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. ausgeschlossen ist, sind Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen; der Baubeginn zwischen dem 15.03. und dem 15.07. darf durch Auflage in der Bau-

genehmigung nur dann gestattet werden, wenn ein unmittelbar zuvor erstelltes Gutachten keine aktuell genutzten Niststätten auf der Vorhabensfläche ermittelt.

Das Vorhaben bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes erzeugen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG.

Anhang 3: Gehölzliste

Einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung gemäß Gliederung der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt. Als erhebliche Belange wurde die Neuversiegelung durch das Vorhaben identifiziert. Gleichwohl trägt das Vorhaben der erwünschten sparsamen Verwendung von Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) Rechnung, da die vorhandene Bebauung und Erschließung weiterhin genutzt werden. Eingriffe werden im Plangebiet selbst ausgeglichen, Verstöße gegen Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG sind ausgeschlossen. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB liegt der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße“ als gesonderter Teil bei und beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen der Planung, die in die Abwägung aller Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einfließen. Die Planung verfolgt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch optimale Nutzung vorhandener Bebauung und Erschließung und ist daher alternativlos.

Folgende umweltbezogene Informationen wurden verwendet:

1. Biotopkartierung vom 15.05.2018 gemäß Handlungsempfehlung des Freistaates Sachsen (2003)
2. Gebäudebesichtigung am 12.01.2018 und 15.05.2018
3. Bodenkarte 1 : 50.000 LfUG