

# **BEGRÜNDUNG**

## **Bebauungsplan „Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krenstitz“**

der Gemeinde Krostitz

Stand: Entwurf 07.12.2017  
mit redaktionellen Änderungen vom 23.01.2018

### **Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Größe</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Lärmschutz</b>	<b>4</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>4</b>
<b>Anhang 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>		<b>5</b>
	Inhaltsverzeichnis des Umweltberichts	5
<b>Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>		<b>12</b>
<b>Anhang 3: Gehölzliste</b>		<b>14</b>
<b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB</b>		<b>15</b>
<b>Anhang 4: Lärm-Immissionsschutzgutachten (gesondert beigefügt)</b>		
	Schallschutzbüro Diete, Stand 12.12.2017	

## 1 Anlass und Planungserfordernis

Gebäude sowie befestigte Freiflächen des ehemaligen LPG-Technikstützpunktes im OT Krenstz dienen heute einem Fuhrbetrieb als Leitstelle, Büroräume und Unter- bzw. Abstellmöglichkeit für LKW. Die vorhandenen Gebäude entsprechen vielfach jedoch nicht mehr den Anforderungen des heute ansässigen Betriebes. Für erforderliche Um- und Ersatzbauten sowie für die Bebauung von Baulücken (Nachverdichtung) bieten die vorhandenen Gebäude des ehemaligen LPG-Technikstützpunktes und ihrer Umgebung keinen geeigneten Maßstab zur Einfügung im Sinne der §§ 34 oder 35 BauGB.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung und Nachverdichtung der vorhandenen Gewerbeflächen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan stellt den ehemaligen LPG-Technikstützpunkt als gemischte dörfliche Baufläche dar. Da eine Mischung mit Wohngebäuden insbesondere lärmbedingte Komplikationen hervorrufen würde, setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest sowie Maße der Bebaubarkeit, Baugrenzen, Beschränkungen von zulässigen Betrieben und Lärmemissionskontingente sowie die vorhandene K7442 als Erschließungsstraße und Gehölze, Grün- und Landwirtschaftsflächen fest. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Planung dient ausschließlich der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen des ehemaligen LPG-Technikstützpunktes 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 Hohenrodaer Straße Krenstz“ befindet sich östlich der Hohenrodaer Straße (K7442) in der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, in der Gemarkung Krenstz, Flur 1 mit den Flurstücken 57/1, 59/2, 251/56, 254/58, 255/58, 256/58 und 259/59 sowie in der Flur 2 mit dem Flurstück 276. Die Größe beträgt insgesamt ca. 1,07 ha inklusive der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Grundstücke sind teilweise amtlich neu vermessen.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Westsachsen

Der rechtskräftige Regionalplan Westsachsen 2008 verzeichnet im Raumnutzungskonzept Karte 14 eine Grünstäur als Ziel der Raumordnung, die gemäß Z 5.1.12 von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen frei zu halten ist, im Bereich der Leine in Höhe des Durchlasses unter der K7442 im OT Niederossig; der vorliegende Bebauungsplan berührt die Grünstäur somit nicht. Sollte jedoch mit der Grünstäur das Zusammenwachsen der OT Krenstz und Niederossig gemeint sein, müsste die Grünstäur an der Kreuzung der ehemaligen Kleinbahntrasse Krenstz – Krostitz mit der K7442 eingezeichnet sein. Der vorliegende Bebauungsplan berührt auch bei dieser Interpretation die Grünstäur nicht, da die vorhandenen Bauflächen schon aus Immissionsschutzgründen nicht nach Osten in Richtung des Wohngebietes Niederossig ausgedehnt werden.

## 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz

### Parallele Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krostitz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Vorhabenfläche als bestehende dörfliche Mischbaufläche dargestellt. Der erforderlichen Mischung von Wohnen und Gewerbe zu je 50 % stünden jedoch Nachbarschaftskonflikte aufgrund der gegenwärtigen Nutzung durch einen Fuhrbetrieb entgegen. Die dörfliche Mischbaufläche wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in eine Gewerbebaufläche geändert.

## 5 Inhalte des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitze“

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitze“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke und ist somit eindeutig definiert.

Von zusammen 10.678 m<sup>2</sup> werden 7.692 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (davon 4.810 m<sup>2</sup> vollversiegelte Bestandsfläche), 693 m<sup>2</sup> als Erschließungsstraße (Bestand namens „Hohenrodaer Straße“, klassifiziert als K7442, zweispurig, asphaltiert), 317 m<sup>2</sup> als private Grünfläche für Anpflanzungen von Gehölzen sowie 1.976 m<sup>2</sup> als Bestandsfläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Planzeichnung setzt im Kurvenbereich der K7442 einen unzulässigen Zufahrtsbereich fest, wodurch zwei neue Bereiche zur Ein- bzw. Ausfahrt auf den Flurstücken 251/56, 57/1, 259/59 [tlw.] und 276 die bisher sehr beengten Verhältnisse für LKW verbessern. Die festgesetzte Bestandsfläche für die Landwirtschaft wahrt den Abstand zur Wohnbaufläche Niederossig; der gesamte Abstand vom hier festgesetzten Gewerbegebiets-Bestandsfläche zum ersten bestehenden Wohnhaus in Niederossig beträgt mindestens ca. 80 m.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Gebäuden oder baulichen Anlagen bebaubare Fläche (5.910 m<sup>2</sup>); der Abstand der Baugrenzen zur Erschließungsstraße, zu Grünflächen oder zur Plangrenze beträgt ausnahmslos 5,0 m. Stellplätze und deren Überdachungen sind darüber hinaus bis zur Grenze des Gewerbegebietes zulässig.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 beschränkt die zulässigen Vorhaben, indem Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe ausgeschlossen sind, um die Hohenrodaer Straße und das Wohngebiet Niederossig/Gartenstraße nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten und um der Planungsabsicht der Gemeinde Krostitz zu genügen, Einzelhandelsbetriebe bzw. 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 Gebäuden oder Überdachungen sind zulässig.

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 setzt gemäß Schallimmissionsprognose für das Gewerbegebiet drei Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten zum Lärmschutz für die nächstgelegenen Wohngebäude (Krensitze/Platz der Jugend, Niederossig/Gartenstraße) fest; die Teilflächen werden mit dem entsprechenden Planzeichen („Knödellinie“) voneinander abgetrennt. Die Grünfläche ermöglicht darüberhinaus den Bau von begrünten Lärmschutzelementen, einer Lärmschutzwand und/oder eines Walles.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 beträgt die Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) maximal 0,8 (d.h. maximal 80 % des Baugrundstückes sind bebaubar), die maximal zulässige Gebäudehöhe 12,0 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 4 m<sup>2</sup> Grundfläche, Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt, aus der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht; zusätzlich 4 Stück Feldahorn (*Acer campestre*), Pflanzqualität: StU 12/14 cm, 2x verpflanzt). An der Nordgrenze des Gewerbegebietes sind 6 Stück Säuleneiche (*Quercus sp. „Fastigiata“*, Pflanzqualität: StU 12/14 cm, 2x verpflanzt) zu pflanzen. Lärmschutzeinrichtungen/ -elemente sind auch in der Grünfläche zulässig und mit 1 Rankpflanze pro lfd. m zu bepflanzen. 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 medienseitig voll erschlossen. Anfallendes Schmutzwasser kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> über 2 Stunden im maximalen Radius von 300 m ist erforderlich.

## 7 Hinweise

- (1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll vor Ort versickert werden. Gemäß Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 02.11.2017 sollten hydrogeologische Untersuchungen zur Klärung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes 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.
- (2) 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.
- (3) Hinweis auf Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG bei archäologischen Funden während der Bauausführung.
- (4) 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 Lärmschutz

Der öffentlich bestellte und vereidigte Schallschutzgutachter Ulrich Diete, Bitterfeld, erstellte eine Schallimmissionsprognose (Stand: 12.12.2017, vgl. Anhang 4), die maximale Lärmemissionskontingente für drei Teilflächen der Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz bestimmt. Maßgebliche Immissionsorte sind die Wohnbauflächen entlang der Gartenstraße in Niederossig, die Wohngebäude am Platz der Jugend in Krensitz und die Gartenflächen südlich der Hohenrodaer Straße. Die berechneten Lärmemissionskontingente für Tag (06:00 – 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) entsprechen methodisch und sachinhaltlich den gesetzlichen Vorschriften. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens werden mit den Planeinschriften und der Textlichen Festsetzung Nr. 2 rechtskräftig und sind auch bei Betriebserweiterungen dauerhaft einzuhalten.

## 9 Flächenbilanz

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Plan (m <sup>2</sup> )	Differenz (m <sup>2</sup> )
1	Gewerbegebiet	4.810	7.692	+ 2.882
2	Erschließungsstraße	693	693	± 0
3	Grünfläche	0	317	+ 317
4	Acker	4.045	1.976	- 2.069
5	Saatgrünland	1.130	0	- 1.130
	Summe	10.678	10.678	± 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

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
1a.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz“, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	6
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	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
<u>2a.</u>	<u>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands</u> (Basiszenario) einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:	<u>7</u>
	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>	<u>8</u>
	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>	<u>11</u>
<u>2d.</u>	<u>Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens</u>	<u>11</u>
<u>2e.</u>	<u>Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben</u>	<u>11</u>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>11</b>
3a.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	11
3b.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	11
3c.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
3d.	Quellenangaben	11

## 1 Einleitung

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

Gebäude sowie befestigte Freiflächen des ehemaligen LPG-Technikstützpunktes im OT Krensitz dienen heute einem Fuhrbetrieb als Leitstelle, Büroräume und Unter- bzw. Abstellmöglichkeit für LKW. Die vorhandenen Gebäude entsprechen vielfach jedoch nicht mehr den Anforderungen des heute ansässigen Betriebes. Für erforderliche Um- und Ersatzbauten sowie für die Bebauung von Baulücken (Nachverdichtung) bieten die vorhandenen Gebäude des ehemaligen LPG-Technikstützpunktes und deren Umgebung keinen geeigneten Maßstab zur Einfügung im Sinne der §§ 34 oder 35 BauGB.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung und Nachverdichtung der vorhandenen Gewerbeflächen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan stellt den ehemaligen LPG-Technikstützpunkt als gemischte dörfliche Baufläche dar. Da eine Mischung mit Wohngebäuden insbesondere lärmbedingte Komplikationen hervorrufen würde, setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Maße der Bebaubarkeit, Baugrenzen, die vorhandene K7442 als Erschließungsstraße sowie Gehölze, Grün- und Landwirtschaftsflächen fest. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

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

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz“ fest, der sich östlich der Hohenrodaer Straße (K7442) in der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, in der Gemarkung Krensitz, Flur 1, Flurstücke 57/1, 59/2, 251/56, 254/58, 255/58, 256/58 und 259/59 sowie Flur 2 Flst. 276 befindet. Eine Größe von insgesamt ca. 1,07 ha umfasst die Gewerbefläche sowie die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und die verbleibende Ackerfläche als Abstand zur Wohnbaufläche Niederossig.

Als bestandsentsprechend werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Die Baugrenze schreibt einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Außengrenzen des Baugebietes vor.

### 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. Das Lärmgutachten berücksichtigt u.a. die nächstgelegenen Wohngebäude am Platz der Jugend im OT Krensitz bzw. an der Gartenstraße im OT Niederossig.

#### 2a.bb) 1. Fläche

Das Vorhabengebiet ist großenteils bebaut oder mit Betonplatten befestigt und derzeit von einem Fuhrbetrieb genutzt (4.810 m<sup>2</sup>). Der einbezogene Teil der Hohenrodaer Straße (K7442) ist versiegelt (693 m<sup>2</sup>). Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen werden teilweise dem Gewerbegebiet zugeschlagen (2.882 m<sup>2</sup>) oder in Grünfläche umgewandelt (317 m<sup>2</sup>); 1.976 m<sup>2</sup> bleiben als Abstandsfläche zur Wohnbaufläche Niederossig unverändert als Acker bestehen.

#### 2a.bb) 2. Boden

Soweit nicht versiegelt und aktuell gewerblich genutzt, wird die Vorhabensfläche derzeit als intensive Landwirtschaftsfläche mit entsprechenden Dünger- und Pestizid-Einträgen nach „guter landwirtschaftlicher Praxis“ bewirtschaftet.

Gemäß Bodenkarte 50 des Landesamtes für Umwelt und Geologie finden sich im Plangebiet Pseudogley-Böden aus periglaziärem Lehm und Mergel über tiefem Geschiebesand und Schmelzwasserablagerungen. 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. Gemäß Geodatenarchiv Sachsen befindet sich der Grundwasserspiegel 100 m südlich des Plangebietes in einer Tiefe von mehr als 6,8 m.

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

Aufgrund der gegenwärtigen intensiven gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen 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 die Brutvorkommen in vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen. Hier wurden Bachstelze und Hausrotschwanz während der Brutzeit angetroffen.

Die größte Teilfläche der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die in Gewerbegebiet umgewandelt wird, ist mit ca. 2.100 m<sup>2</sup> 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 27.06.2017 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.

### 2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Die Vorhabensfläche befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Krenstz. Ein unbebauter Streifen mit ca. 100 bis 200 m Breite, in dem früher ehemalige Kleinbahn Krenstz – Krostitz verlief, trennt die OT Krenstz und Niederossig. Dort befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein solitärer Einzelbaum. Die Fläche weist außer der vorhandenen Bebauung 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 belastigenden 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.

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung – mit Ausnahme von Lärmemissionen – nicht zu erwarten.

Lärmempfindliche Immissionsorte wie z.B. Wohngebiet Niederossig/Gartenstraße, Ortslage Krenstz und Gartengelände südlich der Hohenrodaer Straße bestimmt die Schallimmissionsprognose des öffentlich bestellten und akkreditierten Gutachters Ulrich Diete, Stand: 12.12.2017, vgl. Anhang 4.

### 2a.dd) Altlasten

Auf dem Flurstück 276 befand sich die Tankstelle der ehemaligen LPG Krenstz, die im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 74200062 mit den Mittelpunktswerten E324014,5 und N 5706839,0 eingetragen ist. Im Zuge des Rückbaus wurden 1995 die Tanks entfernt und kontaminierter Boden mit einem Zielwert von 1.000 mg Mineralöl-Kohlenwasserstoffe/kg TS saniert. Eine gewerbliche Nutzung ist somit möglich.

### 2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Vorhabenfläche 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 Vorhabenfläche 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 Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO für einen vorhandenen Fuhrbetrieb 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 2.882 m<sup>2</sup> können bei einer maximalen Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 0,8 maximal 2.306 m<sup>2</sup> 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 0,8 gemindert. Bei einer maximal zulässigen neu überbaubaren Fläche von 2.306 m<sup>2</sup> (GE-Fläche neu = 2.882 m<sup>2</sup>; GRZ = 0,8) beträgt die Wertminderung mithin  $2.306 \times 0,8 = 1.844$  Werteinheiten.

Gemäß Tabelle A 15 o.g. Handlungsempfehlung reduziert die Nutzungsaufgabe bzw. die Umwandlung von Acker oder Intensivgrünland in Gehölzflächen die mechanischen und chemischen Belastungen der landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung und ist daher als Kompensationsmaßnahme für Versiegelungen geeignet.

Der Funktionsaufwertungsfaktor ergibt sich gemäß Kap. 5.2.2.2 Abs. 3 letzter Satz bei Nutzungsaufgabe mit 0,3. Für die nicht versiegelbaren, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer Größe von 317 m<sup>2</sup> wird der Funktionsaufwertungsfaktor für den Boden daher mit 0,3 angesetzt.

Einer Wertminderung des Bodens von 1.844 Werteinheiten durch Versiegelung steht eine Wertsteigerung des Bodens um 95 Werteinheiten durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung gegenüber. Dennoch wird Eingriff in das Schutzgut Boden als ausgeglichen betrachtet, da die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude, 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 der zentralen Kläranlage 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 27.005 stehen 36.711 Wertpunkte für die Planung gegenüber, vgl. nachfolgende Tabelle. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit im Plangebiet ausgeglichen.

lfd. Nr.	Biotoptyp	Code	Bestand m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bestand Summe	B-Plan m <sup>2</sup>	Planwert	Plan Summe
1	Acker	10120	4.045	5	20.225	1.976	5	9.880
2	Saatgrünland	06330	1.130	6	6.780	0	6	0
3	Gehölze	02130	0	23	0	317	21	6.657
4	Gewerbegebiet, Bestand	11150	4.810	0	0	4.810	0	0
5	Gewerbegebiet, Plan	11150	0	7	0	2.882	7	20.174
6	Erschließungsstraße	11410	693	0	0	693	0	0
	Summe		10.678		27.005	10.678		36.711

#### **2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild**

Die Planung fügt sich an den vorhandenen Bebauungszusammenhang bruchlos an. Das Vorhaben ist durch die vorhandenen Ortsränder 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 Ortsränder in die freie Landschaft.

#### **2b.cc) Lärm**

Erforderliche Lärmemissionsbeschränkungen bezüglich des Wohngebietes Niederrossig/Gartenstraße und die Ortslage Krenstiz bestimmt die Schallimmissionsprognose des öffentlich bestellten und akkreditierten Gutachters Ulrich Dietsch, Bitterfeld, Stand: 12.12.2017, vgl. Anhang 4. Deren konkrete Vorgaben (Lärmemissionskontingente für 3 Teilflächen der Gewerbefläche) übernimmt die Textliche Festsetzung Nr. 2.

#### **2b.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle**

Haushaltsmüllartige Abfälle aus dem Büro werden ordnungsgemäß vom dafür öffentlich bestellten Fachbetrieb entsorgt. Altpapier wird recyclet. Der ansässige Betrieb erzeugt keine weiteren Abfälle.

#### **2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe**

Bei Einhaltung der Lärmschutzvorkehrungen sind schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe durch das Vorhaben nicht zu befürchten.

#### **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 Fuhrbetrieb nicht relevant, da am Standort keine Reparaturen, die z.B. mit Ölwechsel verbunden sind, durchgeführt werden.

### 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 ein andernorts, weiter vom Ortskern entferntes, neu zu erschließendes Gewerbegebiet 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 27.06.2017 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen (Dresden 2003).

Die Stichprobenaufnahme der Brutvögel erfolgte terrestrisch und flächenkonkret im Juni 2017.

Verfahren zur Lärmbeurteilung: vgl. Anhang 4, Schallimmissionsprognose.

### 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

Stichprobenaufnahme der Brutvögel, Dipl. Biol. Dr. Andreas Wolfart, Halle 2017

TA Lärm

## 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 intensiven Acker- und Grünland-Nutzung der Flächen zur Bestandsabrundung eignen sich diese nicht als Habitat für die Artengruppen geschützter Wildkräuter/Pflanzen, Reptilien und Insekten.

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

#### Amphibien

Auf der geplanten Fläche zur Bestandsabrundung und in ihrer Umgebung existieren keine Gewässer oder Feuchtbiotope als Fortpflanzungsstätten für Amphibien. Das Plangebiet besitzt daher auch keine Bedeutung als Nahrungshabitat.

**Ergebnis der Potentialabschätzung:** Die Artengruppe der Amphibien ist vom 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.

**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 größte zur Bestandsabrundung neu in Anspruch genommene Ackerteilfläche ist mit ca 2.100 m<sup>2</sup> zu klein für Offenlandbrüter. Bei zwei stichprobenartigen Untersuchungen der Bestandsgebäude durch Herrn Dipl.-Biol. Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt, am 02.06. und 27.06.2017 wurden jeweils ein Exemplar Hausrotschwanz (♂) und Bachstelze an bzw. auf den Bestandsgebäuden beobachtet.

Die Artengruppe der Vögel ist somit prüfungsrelevant.

**Ergebnis der Prüfung:**

Das Vorhaben kann Nistplätze von 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 Baugenehmigung 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	Zweigrifflicher 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 Hohenrodaer Straße Krensitz“ 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 27.06.2017 gemäß Handlungsempfehlung des Freistaates Sachsen (2003)
2. Gebäudebesichtigung am 27.06.2017
3. Schallimmissionsprognose vom (noch anzufertigen)
4. Bodenkarte 1 : 50.000 LfUG