

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan „*Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krenstz*“

der Gemeinde Krostitz

Stand: Entwurf 31.08.2017

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	3
7	Hinweise	4
7.1	Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers	4
8	Lärmschutz	4
9	Flächenbilanz	4
Anhang 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan		5
Bestandsplan zum Umweltbericht (in Arbeit)		
Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung		11
Anhang 3: Gehölzliste		13
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB		14
Anhang 4: Lärm-Immissionsschutzgutachten (in Arbeit)		
Schallschutzbüro Diete, xxx.xxx.2017		

1. Anlass und Planungserfordernis

Gebäude sowie befestigte Freiflächen der ehemaligen Tierproduktionsanlage im OT Krenstiz 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 der ehemaligen Tierproduktionsanlage 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 die ehemalige Tierproduktionsanlage 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, die vorhandene K7442 als Erschließungsstraße und Gehölze, Grün- und Landwirtschaftsflächen. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Planung dient ausschließlich der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen der ehemaligen Tierproduktionsanlage 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).

3. Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krenstiz“ befindet sich östlich der Hohenrodaer Straße (K7442) in der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, in der Gemarkung Krenstiz, Flur 1, und umfasst die Flurstücke 57/1, 59/2, 276, 251/56, 254/58, 255/58, 256/58 und 259/59 mit einer Größe von 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 Grünzäsur 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 Niederrossig; der vorliegende Bebauungsplan berührt die Grünzäsur somit nicht. Sollte jedoch mit der Grünzäsur das Zusammenwachsen der OT Krenstiz und Niederrossig gemeint sein, müsste die Grünzäsur an der Kreuzung der ehemaligen Kleinbahntrasse Krenstiz – Krostitz mit der K7442 eingezeichnet sein. Der vorliegende Bebauungsplan berührt auch bei dieser Interpretation die Grünzäsur nicht, da die vorhandenen Bauflächen schon aus Immissionsschutzgründen nicht nach Osten in Richtung des Wohngebietes Niederrossig 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 Krenstiz“

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

Von zusammen 10.678 m² werden 7.692 m² als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (davon 4.810 m² vollversiegelte Bestandsfläche), 693 m² als Erschließungsstraße (Bestand namens „Hohenrodaer Straße“, klassifiziert als K7442, zweispurig, asphaltiert), 317 m² als private Grünfläche für Anpflanzungen von Gehölzen sowie 1.976 m² als Bestandsfläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die festgesetzte Bestandsfläche für die Landwirtschaft wahrt den Abstand zur Wohnbaufläche Niederossig in der Flur Krenstiz; 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 m²); 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 nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten und um der Planungsabsicht der Gemeinde Krostitz zu genügen, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen auf die Ortskerne bzw. die B2 zu beschränken.

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 gibt gemäß Lärmimmissionsprognose für den Ostrand des Gewerbegebietes bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz vor in Bezug auf die Wohnbaufläche Niederossig an der Hohenrodaer Straße. Die Grünfläche ermöglicht den Bau von begrünten Lärmschutzelementen, einer Lärmschutzwand und/oder eines Walles. Die genaue Formulierung der Textlichen Festsetzung Nr. 2 ist erst nach Vorlage und Maßgabe eines Lärmgutachtens möglich.

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 15,0 m über der Straßenoberkante. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

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 Gehölz je 4 m², Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt, aus der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht; zusätzlich 3 Stück Feldahorn (*Acer campestre*), Pflanzqualität: StU 12/14 cm, 2x verpflanzt). An der Nordgrenze des Gewerbegebietes sind 8 Stück Pyramideneiche (*Quercus sp. 'Fastigiata'*, Pflanzqualität: StU 12/14 cm, 2x verpflanzt) zu pflanzen. Lärmschutzelemente 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.

6. Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich und medienseitig voll erschlossen.

7. Hinweise

- (1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll vor Ort versickert werden.

8. Lärmschutz

Ein noch zu erstellendes Lärmgutachten bestimmt maximale Lärmemissionen für das Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz insbesondere in Bezug auf die Wohnbauflächen entlang der Hohenrodaer Straße in Niederossig und empfiehlt Lärmschutzmaßnahmen. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens werden mit der Textlichen Festsetzung Nr. 2 rechtskräftig.

9. Flächenbilanz

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m ²)	Plan (m ²)	Differenz (m ²)
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)

1. Einleitung

1a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz“

Gebäude sowie befestigte Freiflächen der ehemaligen Tierproduktionsanlage 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 der ehemaligen Tierproduktionsanlage 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 die ehemalige Tierproduktionsanlage 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 der ehemaligen Tierproduktionsanlage 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, 276, 251/56, 254/58, 255/58, 256/58 und 259/59 befindet. Seiner 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 15,0 m festgesetzt. Die Baugrenze schreibt einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Außengrenzen des Baugebietes vor.

1b. Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

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 Bundesimmissionschutzgesetz (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 Bundesimmissionschutzgesetz 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 Umweltauswirkungen der Planung

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

2a.aa) Untersuchungsgebiet

Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes plus ringsum einen Streifen von ca. 50 m.

2a.bb) 1. Fläche

Das Vorhabengebiet ist großenteils bebaut oder mit Betonplatten befestigt und derzeit von einem Fuhrbetrieb genutzt (4.810 m²). Der einbezogene Teil der Hohenrodaer Straße (K7442) ist versiegelt (693 m²). Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen werden teilweise dem Gewerbegebiet zugeschlagen (2.882 m²) oder in Grünfläche mit Lärmschutzeinrichtungen umgewandelt (317 m²); 1.976 m² bleiben jedoch ganz überwiegend als Abstandsfläche zur Wohnbaufläche Niederrossig 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 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.

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

Aufgrund der gegenwärtigen intensiven gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung sind geschützte Pflanzenarten vom Vorhaben nicht berührt.

Das Vorhaben betrifft die Artengruppe der Vögel, insbesondere die Brutvorkommen in vorhandenen Gebäuden. Da der Anteil der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, der in Gewerbegebiet umgewandelt wird, mit 2.882 m² zu klein für Vogelarten, die im Offenland brüten (z.B. Feldlerche) zu klein ist, sind Offenland-Brüter nicht betroffen. Da auch keine Gehölze gerodet werden, sind weder Gehölz- noch Höhlenbrüter betroffen.

Details beschreibt der Anhang 3 (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), siehe dort.

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.

2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Die Vorhabensfläche befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Krensitz. Ein unbebauter Streifen von ca. 500 m Breite, in dem früher ehemalige Kleinbahn Krensitz – Krostitz verlief, trennt die OT Krensitz und Niederrossig.

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 des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder –objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

2a.cc) Lärm

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.

Erforderliche Lärmauswirkungen des Fuhrbetriebes auf das Wohngebiet Niederrossig und die Ortslage Krenstz bestimmt ein noch zu erstellendes Lärmschutzgutachten.

2a.dd) Altlasten

In der Vorhabenfläche sind keine Altlasten vorhanden.

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 Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Nicht zu befürchten.

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 Größe von neu 2.882 m² können bei einer maximalen Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 0,8 maximal 2.306 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 0,8 gemindert. Bei einer maximal zulässigen neu überbaubaren Fläche von 2.306 m² (GE-Fläche neu = 2.882 m²; 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 Belastun-

gen 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 m² 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 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, vgl. auch Karte 1 zum Umweltbericht.

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.	Biototyp	Code	Bestand m ²	Biotopwert	Bestand Summe	B-Plan m ²	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
5	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 Feldgehölze bereits heute gut in die Ortslage und in die freie Landschaft eingebunden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gewährleisten darüber hinaus eine weitgehend vollständige Einbindung der entstehenden neuen Ortsränder in die freie Landschaft.

2b.cc) Lärm

Vgl. Anhang 4: Lärmimmissionsprognose. Erforderliche Lärmauswirkungen des Fuhrbetriebes auf das Wohngebiet Niederossig und die Ortslage Krensitz bestimmt ein noch zu erstellendes Lärmschutzgutachten; dessen konkrete Vorgaben 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. Der ansässige Betrieb erzeugt keine weiteren Abfälle. Altpapier wird recycelt.

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) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Kumulierung von Umweltproblemen sind nicht 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, Lärmimmissionsprognose.

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 zur Bestandsabrundung neu in Anspruch genommenen Ackerflächen sind mit 2.882 m² 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. Lärmimmissionsprognose vom (noch anzufertigen)
4. Bodenkarte 1 : 50.000 LfUG