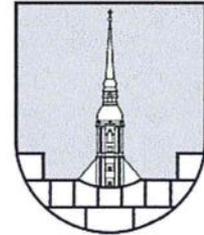


**GEMEINDE CUNEWALDE**



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**" GEWERBE – MISCHGEBIET AN DER B 96 "**

**- Begründung -**

Beigefügter Teil der Satzung 21.06.2006

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristik des Plangebietes</b>	
2.1	Abgrenzung	1
2.2	Beschreibung	3
2.3	Landschaftsökologische Grundlagen/ Bewertung	4
2.4	Biotopbewertung -Bestand im Plangebiet	5
<b>3</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung / übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>6</b>
5.1	Baulich-räumlich, Freiraum	6
5.2	Verkehr	7
5.3	Medientechnische Erschließung	7
5.4	Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	8
5.5	Biotopbewertung nach Beendigung des Eingriffs	14
<b>6</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>13</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.3	Bauweise	14
6.1.4	Flächen für Stellplätze	14
6.1.5	Grünordnerische Maßnahmen	15
6.1.6	Immissionsschutz	15
6.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
6.1.8	Von Bebauung freizuhalten Flächen sowie Schutzflächen	16
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
	<b>Anlage</b>	
	<b>Schallimmissionsprognose</b>	

# SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG

## 1 VORBEMERKUNGEN

Bereits 1992 fasste die Gemeinde Weigsdorf-Köblitz den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erschließung eines Gewerbegebietes. Unter Berücksichtigung des hochwertigen Naturraumes (Lage im Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland) und der besonderen topographischen Gegebenheiten kam für die Gemeinde als einziger Standort eine Baufläche südlich des Plattenbaugebietes Albert-Schweitzer Siedlung in Betracht. Der Standort grenzt an historisch gewachsene Gewerbestrukturen und sollte u.a. für diese Erweiterungsflächen berücksichtigen. Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstrasse 96 sprach ebenfalls für die Standortwahl auch unter dem Aspekt der Entlastung der stark belegten S115 durch das Cunewalder Tal.

Der Ortsauftakt von Weigsdorf-Köblitz aus Richtung Oppach war durch die in den 80iger Jahren errichteten fünfgeschossigen Plattenbauten bereits visuell stark beeinträchtigt.

Das Planungsbüro Kubus erarbeitete einen Bebauungsplan für den Standort. Das Planverfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss geführt. Seit 1994 ruhte das Verfahren. Auf der Grundlage des bis zur Planreife geführten Bebauungsplanes baute die Gemeinde die Erschließungsstraße, die heutige Köblitzer Straße und erschloss das Gebiet medientechnisch. Im Anschluss an die Erschließungsmaßnahmen wurden ein Autohaus sowie ein Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet errichtet.

Nach Zusammenschluss der Gemeinden Weigsdorf-Köblitz und Cunewalde zur Gemeinde Cunewalde erfolgte die Flächennutzungsplanung für die Gesamtgemeinde. Zeitgleich wurde durch den Energieversorgungsbetrieb die Verlegung der 110kV-Freileitung Hirschfelde-Schmöln, welche das Plangebiet querte und damit in seiner Bebaubarkeit einschränkte, veranlasst.

Die Gemeinde nimmt nun das Bebauungsplanverfahren durch die veränderten Rahmenbedingungen wieder auf. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde aufgehoben und ein neuer Planentwurf erarbeitet unter Berücksichtigung der inzwischen realisierten Bebauung am Standort.

Das beauftragte Planungsbüro wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes als auch mit der Erarbeitung des Grünordnungsplanes betraut, so dass der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert wird.

## 2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

### 2.1 Abgrenzung

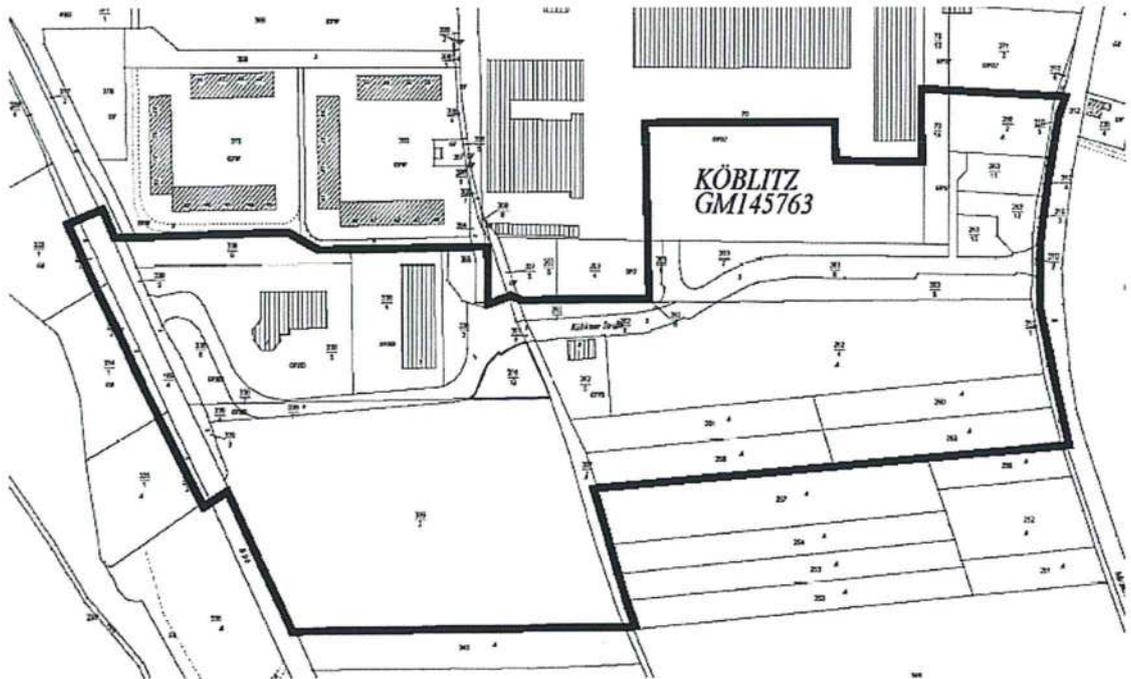
Das Plangebiet befindet sich im

Freistaat Sachsen

Landkreis Bautzen

Gemeinde Cunewalde, Gemarkung Köblitz

Als Planungsgrundlage dient eine digitalisierte Vermessungskarte im Maßstab 1:500 (INFRA Ingenieuresellschaft für Umwelttechnik u. Infrastruktur mbH - Ingenieurvermessung, Dresden).



**Abb.1** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst 9,02 ha und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flst Nr. 310/5; 310/3; 312; 310/1
- im Norden: durch die östliche Grundstücksgrenze des Flst Nr.337/2, der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flst. Nr. 338/6; 338/4; 262/7, der westlichen Grundstücksgrenze des Flst 263/6 , auf dem Flurstück Nr. 70/12 oberhalb der Böschungskante im parallelen Abstand von 10m vom vorhandenen Gebäudebestand , der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flst.Nr. 70/14; 268/2
- im Süden: durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flst.339/2; 258; 259
- im Westen: durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flst. Nr.333/2; 334/2; 335/2; 339/2

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke mit den Nummern:

- 70/12tw; 70/14;
- 189/1 tw
- 258; 259; 260; 261;
- 262/5; 262/6; 262/7; 262/8
- 263/6; 263/7; 263/8; 263/10; 263/11; 263/12; 263/7
- 268/2;
- 307/5; 307/6; 307/7tw
- 310/1 tw; 310/2; 310/3tw; 310/4; 310/5; 312tw
- 333/2; 334/2; 335/2 337/2tw
- 338/3 ; 338/4; 338/5; 338/6;338/7; 338/8; 338/9 ; 338/10
- 339/1; 339/2; 339/4; 364tw
- 365tw

## 2.2 Beschreibung

Das Plangebiet am Ortseingang von Weigsdorf-Köblitz aus Richtung Oppach gelegen, erstreckt sich zwischen B96-Bautzener Straße und Matschenstraße. Es grenzt unmittelbar an die Albert-Schweitzer Plattenbausiedlung und den ehemaligen Betriebsstandort des Cunewalder Motorenwerkes, inzwischen gewerblich umgenutzt, an.

Innerhalb des Gebietes wurden bereits ein Autohaus, ein Einzelhandelsbetrieb sowie ein Blockheizwerk errichtet. Das Heizwerk arbeitet auf Erdgasbasis und versorgt die Albert-Schweitzer Siedlung mit Wärme.

Die neu errichtete Erschließungsstraße (Köblitzer Str.) stellt die Querverbindung von der B96 zur Matschenstrasse her.

Die Flächen südlich der Köblitzer Str. werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und befinden sich überwiegend in Eigentum der Gemeinde.

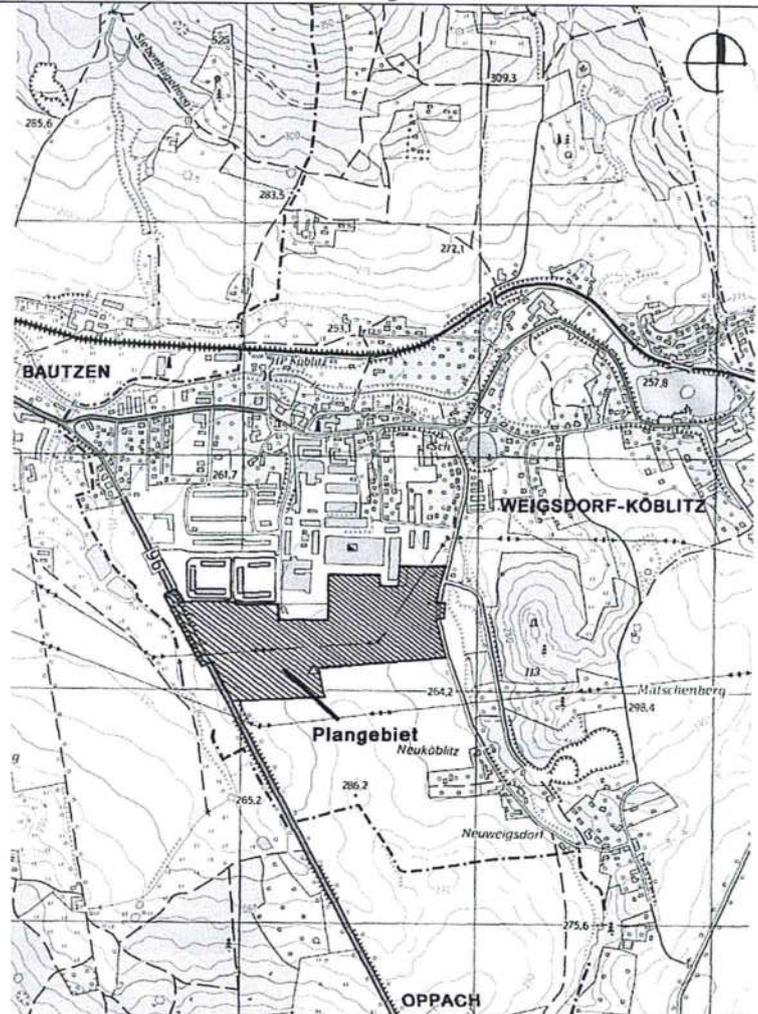
Die nördlich gelegenen Grundstücke sind Privateigentum und wurden wie bereits dargelegt bebaut oder liegen brach.

Das Plangebiet wurde außer den Flurstücken 258; 259; 260 und 261 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland" ausgegliedert.

Die topographischen Gegebenheiten prägen den Standort. Der Nordrand des Bebauungsplangebietes hat eine Höhenlage von ca. 263m ü.HN. Nach Süden hin, in Richtung Bielebohhöhenzug steigt das Gelände auf ca. 277m ü.HN.

Die visuelle Erscheinung der Landschaft wird durch die vorhandenen Freileitungstrassen der 110KV und 380KV Leitungen mit den zugehörigen Mastanlagen beeinflusst.

Der durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgeräumte Landschaftsraum wird in östlicher Richtung von Gehölzgruppen entlang der Matschenstrasse begrenzt. Die markante Baumallee entlang der B 96 wurde inzwischen gefällt.



**Abb. 2**  
Einordnung  
in die Siedlungsstruktur

## 2.3 Landschaftsökologische Grundlagen

### Böden / Bodenpotential

Der in Ost-West-Richtung verlaufende granitische Höhenzug des Bieleboh, zusammenhängend mit Wald bestanden, bestimmt die geologische Charakteristik des Gebietes. Während der Höhenzug im wesentlichen aus feinkörnigem Lausitzer Zweiglimmergranodiorit besteht, werden die Hangbereiche (Plangebiet) durch diluviale Ablagerungen oberhalb des granitischen Grundgebirges geprägt. Dabei handelt es sich überwiegend um Schmelzwassersande und -kiese, welche mit Geschiebelehm bzw. Gehängelehm wechseln können.

Im Plangebiet herrschen Standorte mittlerer Bodenqualität vor. Braune Lößstandorte flacher bis mäßiger Neigung dominieren. Die Böden werden als gering bis mäßig vernässt charakterisiert. Die Eignung für die Landwirtschaft wird im Landschaftsplan als hoch bis sehr hoch angegeben.

### Klima

Das Plangebiet befindet sich im Klimabezirk Ostdeutsches Binnenlandklima, Ostflanke des Oberlausitzer Berglandes. Das Klima ist atlantisch und montan geprägt; das Relief hat einen wesentlichen Einfluss auf die kleinklimatischen Bedingungen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 6,6-6,8°C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt zwischen 800-900mm.

Allgemein sind Westwinde vorherrschend (etwa 55% im Sektor SW-NW).

Bedeutung für Klima und Luftaustausch hat der Bielebohwald als Frischluftentstehungsfläche. Der Kaltluftabfluss und Luftaustausch mit der Siedlung erfolgt über die Hangbereiche des Bielebohwaldes. Die Ackerflächen des Plangebietes sind im

Zusammenhang mit den hangaufwärts angrenzenden Flächen aus klimatischer Sicht als Kaltluftentstehungsgebiet vergleichsweise geringer Intensität von Bedeutung. Aufgrund der Hanglage besteht ein Abfluss in Richtung Siedlung.

#### Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) charakterisiert das gegenwärtige natürliche Wuchspotential der Landschaft, sie entspricht den aktuellen Standortbedingungen, einschließlich aller tiefgreifenden irreversiblen Veränderungen durch verschiedene Nutzungseingriffe.

Unter potentieller natürlicher Vegetation ist diejenige Vegetation zu verstehen, die sich unter den heutigen Standortverhältnissen nach Aufhören des menschlichen Einflusses entwickeln würde. Als heutige potentielle Vegetation ist anzunehmen : Luzulo-(Fago)-Quercetum (Hainsimsen-(Buchen)-Eichenwälder). Östlich an das Plangebiet angrenzend, im Bereich des Neuweigsdorfer Wasser ist als entsprechende Vegetation anzunehmen: Fraxino-Alnetum (Eschen-Erlen-Aue).

#### Biotop- und Nutzungsstruktur, Geschützte Landschaftsbestandteile

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Bereich mit unterdurchschnittlichem bis geringem Biotopwert aus, d.h. die Flächen wurde stark anthropogen verändert. Die ausgeräumte Feldflur wird intensiv ackerbaulich genutzt. Entlang der Matschenstraße in einem Hangbereich befinden sich Reste eines Gehölzsaumes.

Ein Teilbereich des Plangebietes, südöstlich gelegen, befindet sich im LSG „Oberlausitzer Bergland“. Dabei handelt es sich u.a. um einen kleinräumigen Kuppenbereich (höchste Erhebung im Plangebiet).

#### Erholung und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt zur Zeit als ausgeräumte Ackerfläche vor der Ortslage Weigsdorf-Köblitz. Von der zum Tal abfallenden B96 aus Richtung Wurbis, eröffnen sich interessante Blickbeziehungen auf den gegenüberliegenden Hang- und Höhenzug des Herrnsberges.

Der Ortsrand der im Tal liegenden Siedlung ist durch die 5 geschossige Blockbebauung der Albert-Schweitzer Wohnsiedlung beeinträchtigt. Das trifft gleichermaßen auf die Baukörper der historisch gewachsenen Gewerbestrukturen des ehemaligen Motorenwerkes Cunewalde mit den zugehörigen großen Baumassen und Dachaufsichten zu. Sie prägen das Landschaftsbild in diesem Bereich nachhaltig.

Die visuelle Erscheinung der Landschaft wird ebenfalls durch die vorhandenen Freileitungstrassen der 110KV und 380KV Leitungen mit den zugehörigen Mastanlagen beeinflusst. Der bewaldete Matschenberg rahmt das Plangebiet in östlicher Richtung. Die Erholungseignung der Landschaft wird im Landschaftsplan als „mittel“ angegeben. Von der B96 gehen Störungen durch Verkehrsemission (Lärm, Schadstoffe) aus.

#### Hydrologische Verhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind keine fließenden Gewässer vorhanden. Das Plangebiet wird jedoch östlich und westlich von kleinen Fließgewässern tangiert, welche in das Cunewalder Wasser als Hauptvorfluter entwässern.

Der geologische Aufbau bedingt eine erhöhte potentielle Grundwassergefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

## **2.4 Biotopbewertung - Bestand im Plangebiet**

Gesamtfläche Plangebiet	90.200 m <sup>2</sup>
-------------------------	-----------------------

Beschreibung	Biotoptyp / Wertigkeit (in Punkten)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert (in Punkten)
▪ Ackerfläche	A 3 / 0,3	86.820	26 046
▪ Gehölzsaum (östlicher Rand Plangebiet)	A 8, A 6 / 0,7	570	399
▪ Verkehrsgrün	A 2 / 0,2	570	114
▪ Straßenfläche B96; Matschenstraße	A 0 / 0	2.240	0

<b>Gesamtbiotopwert</b>	<b>26.559</b>
-------------------------	---------------

### 3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Übergeordnete Planungen liegen in Form des *Landesentwicklungsplanes Sachsen* vom 01.01.2004 (SächsGVBl. S.915), sowie des *Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“* 30.05.2002 vor, deren Vorgaben und Grundsätze bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Cunewalde verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche aus, im Bereich zur Albert-Schweitzer Siedlung, einschließlich eines Teils dieser Wohnbebauung, als Mischbaufläche. Im Erläuterungsbericht zur generellen Bauleitplanung wird auf die Notwendigkeit der Klärung der Immissionsproblematik in Hinblick auf angrenzende Wohnnutzungen (Gartenstraße, Matschenstraße ) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Für das Plangebiet sind weiterhin zu berücksichtigen der Landschaftsplan für den Nordwestbereich des ehemaligen Landkreises Löbau sowie die Agrarstrukturelle Vorplanung "Am Czorneboh" für die Orte Cunewalde und Weigsdorf-Köblitz. Der Landschaftsplan weist im Rahmen des Maßnahmeplanes die Notwendigkeit einer Verbesserung der Ortsrandgestaltung im Bereich Albert-Schweitzer-Siedlung / Gewerbebestandort aus.

### 4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Ausweisung gewerblicher Bauflächen zur Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe in

## Weigsdorf-Köblitz sowie der Ansiedlung von Folgebetrieben

Baulandreserve für die Verlagerung ortsansässiger Betriebe der Gesamtgemeinde aus Gründen der Erweiterung und Nutzungsentflechtung

Flächenpotential zur Ansiedlung neuer Betriebe mit möglichst hohem Arbeitskräftebedarf

Planerische Berücksichtigung schutzwürdiger Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen

Aufzeigen der durch die Bebauung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Beurteilung dieser und Ausweisung ökologischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft

Gestalterische Einbindung der geplanten Baustrukturen in den Siedlungs- und Landschaftsraum im Sinne einer Ortsrandgestaltung

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie Vermessung, Erschließung und Überbauung des Gebietes zu bilden.

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 5.1 Baulich-räumlich, Freiraum

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Höhenentwicklung aus Richtung Oppach einsehbar und besitzt somit für das Orts- und Landschaftsbild Bedeutung.

Die planerischen Hauptüberlegungen beziehen sich auf die städtebauliche Einbindung der gewerblichen Bauflächen, mit den für dörfliche Strukturen sehr großen Baumassen sowie deren Höhenentwicklung.

Aus diesem Grund kommt der Gliederung des Baugebietes mit grünplanerischen Mitteln besondere Bedeutung zu. Das öffentliche Erschließungssystem bietet hierfür einen geeigneten Strukturrahmen. Entlang des Straßensystems werden Baumpflanzungen vorgesehen sowie Grünflächen angegliedert, die gleichzeitig eine Abstandsfunktion der Gewerbebebauung zum öffentlichen Straßenraum übernehmen. Die Maßnahmen werden ergänzt durch Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke, um eine der Funktion des Gebietes angemessene homogene Durchgrünung zu erreichen.

Entgegen ersten Überlegungen, sollen Teile der südlich gelegenen Grundstücke 258, 259, 260 und 261 unbebaut bleiben und für die grünplanerische Ortsrandgestaltung genutzt werden. Dieser Bereich bildet die höchste Erhebung des Plangebietes, so dass sich eine Bebauung aus Gründen der Höhendominanz ausschließt. Die Flächen verbleiben somit im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“.

Die Grünzone westlich des Heizhauses bietet die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung zu dem vorhandenen geodätischen Festpunkt als Landmarke und Höhenpunkt an. Als perspektivische Option könnte die weiterführende Reaktivierung des alten Feldweges zur Erschließung des Landschaftsraumes stehen.

Der Bebauungsplan nimmt durch Regelungen zur äußeren Gestaltung (u.a. Gebäudehöhe) der baulichen Anlagen Bezug zum ländlichen Orts- und Landschaftsbild.

### 5.2 Verkehr

Der Rahmen für die verkehrstechnische Erschließung ist bereits durch den Verlauf der gebauten Köblitzer Straße als Verbindungsachse zwischen B96 und Matschenstraße

gegeben. Die Baugrundstücke werden direkt vom öffentlichen Straßenraum der Köblitzer Straße oder über eine noch zu errichtende Stichstraße erschlossen. Die Belange der Abfallentsorgung sind dabei entsprechend zu berücksichtigen (Ausbildung entsprechend EAE 85 – für dreiachsige Fahrzeuge).

Ein straßenbegleitender Fußweg ermöglicht u.a. eine fußläufige Anbindung der Außensiedlung Neuweigsdorf an Infrastruktureinrichtungen der Albert-Schweitzer Siedlung (Verkaufseinrichtungen, ÖPNV-Haltestelle usw.).

Die Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken selbst zu schaffen. Die öffentliche Parkfläche dient den Bewohnern der angrenzenden Albert-Schweitzer Siedlung bzw. den Nutzern des gemeindlichen Bolzplatzes an der Köblitzer Str. .

Entlang der B96 berücksichtigt der Bebauungsplan optional die Weiterführung eines straßenbegleitenden überörtlichen Radweges.

### 5.3 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist als medientechnisch erschlossen zu betrachten, die Hauptver- und Entsorgungsleitungen wurden im öffentlichen Straßenraum der Köblitzer Straße verlegt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden Abwässer des Standortes werden über die vorhandene Kläranlage der Abwasserentsorgung Obere Spree GmbH in Rodewitz behandelt.

#### Niederschlagswasser

Auf Grund der bodenkundlichen Kennwerte (niedrige Kf-Werte, schluffige bis tonige Sande,) eignet sich der Standort nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser.

Wasserrechtliche Genehmigungen zur Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer des Baugebietes wurden zum Zeitpunkt der medientechnischen Erschließung durch die zuständige Wasserrechtsbehörde bereits in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserzweckverband erteilt.

Die vorrangige örtliche Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers z.B als Brauchwasser wird planungsrechtlich angeregt, ebenfalls die Reduzierung der Bodenversiegelungen auf funktionell erforderliche Mindestmaße bzw. die Ausführung mit geeigneten wasserdurchlässigen Materialien, sofern keine grundwassergefährdenden Stoffe anfallen.

#### Löschwasser

Die Löschwasservorhaltung ist nach den landesgesetzlichen Regelungen über den Brandschutz (Sächsisches Brandschutzgesetz v. 02.07.1991) grundsätzlich eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen. Unabhängig davon gewährleistet der Zweckverband „Oberlausitzer Wasserversorgung“ die Bereitstellung von Löschwasser im Rahmen der gegebenen Kapazität.

Für Industrie- und Gewerbegebäude mit Brandabschnittsflächen bis 2.500m<sup>2</sup> ist eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserstellen sind dabei so anzuordnen, dass von jedem Gebäude eine Entnahmestelle in einem Abstand von höchstens 80m erreichbar ist. Sollen in dem Gewerbegebiet Gebäude mit Brandabschnittsflächen größer 2.500m<sup>2</sup> errichtet werden, so ist eine Löschwassermenge von 192m<sup>3</sup>/h erforderlich.

Kann die erforderliche Löschwassermenge durch das öffentliche Versorgungsnetz nicht sichergestellt werden, so ist die Errichtung unabhängiger Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteiche / unterirdische Löschwasserbehälter) erforderlich.

Aus diesem Grund behält sich die Gemeinde die Errichtung eines Löschwasserbeckens unter zusätzlicher Nutzung einzuleitender Niederschlagswässer vor. Die Realisierung des Vorhabens ist abhängig vom entstehenden Bedarf im Gewerbegebiet, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt. Der Bebauungsplan weist eine Fläche für die Errichtung eines Löschwasserbeckens aus.

#### 5.4 Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen

##### Vermeidung

Auf Grund vielfältiger Erwägungen hinsichtlich Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung sowie naturräumlicher Rahmenbedingungen wurde der Standort als einziges gewerbliches Entwicklungsgebiet für die damalige Gemeinde Weigsdorf-Köblitz festgelegt. In Abwägung der wirtschaftlichen und entwicklungspolitischen Interessen der Gemeinde ist eine Vermeidung des mit dieser Entwicklungsmaßnahme verbundenen Eingriffs somit nicht möglich.

Die im Folgenden aufgezeigten zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht vermeidbar und führen zu dauerhaften Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, durch welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nachhaltig beeinträchtigt werden können. Diese Betrachtung erfolgt vor dem Hintergrund geltender naturschutzrechtlicher Regelungen. Danach sind an erster Stelle entsprechend dem Vermeidungsgebot alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen zu vermeiden. Ist dies nicht möglich müssen die als unvermeidbar eingeschätzten Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Nachfolgend wird eine Übersicht über die zu erwartenden Beeinträchtigungen infolge der Überbauung sowie Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs gegeben.

Beeinträchtigungen, Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung u./ oder Minimierung	Begründung und zu erwartende Wirkungen
<b>Eingriff in das Erholungspotential</b> durch Veränderung des Landschaftsbildes		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zerstörung landschaftsprägender Ackerflächen</li> <li>▪ Gefahr der Landschaftsüberformung durch Bauwerke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einbindung der Bebauung mittels Durchgrünung des Baugebietes, grünplanerische Ortsrandgestaltung</li> <li>▪ Sicherung vorhandener Vegetationsstrukturen (Allee, Gehölzstrukturen)</li> <li>▪ Einschränkungsregelungen zur Bauweise und Gebäudehöhen</li> <li>▪ Regelungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper (Farbigkeit, Materialien usw.)</li> <li>▪ Verwendung einheimischer Gehölzarten</li> <li>▪ Begrünung von Fassaden- und Dachflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Negative Fernwirkung vermindert sich mit dem Volumen, den Ausdehnungen, dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude, sowie den Gebäudehöhen</li> <li>▪ Minderung optisch negativer Auswirkungen der Bebauung durch ortsrandbildende Grünstrukturen, damit bessere Einbindung in die Landschaft</li> </ul>

Mit dem Baugebiet werden keine Flächen in Anspruch genommen, die bisher für eine Erholungsnutzung von Bedeutung waren. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene ortsrandbildende Bebauung sowie durch Freileitungstrassen bereits visuell beeinträchtigt. Ortsrandbildende Grünstrukturen bzw. weiche Übergänge zum freien Landschaftsraum fehlen. Im Rahmen der weiterführenden Siedlungsbebauung, die ebenfalls von großmassigen Baukörpern und einem hohen Versiegelungsgrad geprägt sein wird, kann es zu einer weiteren Landschaftsüberformung durch Bauwerke kommen, sowie zu einer

Beeinträchtigung von Blickbeziehungen innerhalb des Landschaftsraumes.

Beeinträchtigungen, Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung u./ oder Minimierung	Begründung und zu erwartende Wirkungen
<p><b>Eingriff in das Grundwasserpotential</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens</li> <li>▪ Grundwasserverunreinigungen durch baubedingten Schadstoffeintrag durch:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumaschinen und Materiallagerung</li> <li>- Entfernung schützender Bodenschichten und Vegetationsdecken bei Erd- und Gründungsarbeiten</li> <li>- Eintrag von Schadstoffen aus Straßenbetrieb, Kfz-Wartung und Pflege, gewerblicher Nutzung</li> <li>- Eintrag von Schadstoffen bei der Regenwasserversickerung</li> <li>- Betrieb, Versorgung und Wartung von Ölheizungen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhöhung der Versickerungsrate durch Entwässerung kleinerer Wegefächern in Vegetationsflächen</li> <li>▪ Besondere Schutzmaßnahmen planerischer und bautechnischer Art bei der Bauausführung z.B. den Einbau bindiger Schichten in empfindlichen Bereichen, sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen</li> <li>▪ Ableitung des belasteten Oberflächenwassers über die Kanalisation</li> <li>▪ Energieversorgung über Fernwärme, Gas oder Elektroenergie</li> <li>▪ Minimierung der Arbeitsbereiche</li> <li>▪ Grundwasserschonende Bauweise</li> <li>▪ Förderung der flächigen Versickerung in Vegetationsschichten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Niederschlagsverluste für den Wasserhaushalt</li> <li>▪ Verringerung der Gefahren von Grundwasserbeeinträchtigungen</li> <li>▪ Erhaltung des Aggregatgefüges (Porenvolumen, Durchlüftung, Wasserkapazität)</li> <li>▪ Sicherung des Wasserhaushaltes</li> <li>▪ Reduzierung der Hochwasserspitzen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bodenverdichtung im Arbeitsbereich</li> <li>▪ Grundwasserabsenkung für Gründungsmaßnahmen</li> <li>▪ Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größerer Flächenversiegelung</li> </ul>		

Durch die mit der Bebauung verbundenen großflächigen Versiegelungen wird das Wasseraufnahmepotential im Plangebiet erheblich reduziert. Der Oberflächenabfluss wird sich damit wesentlich erhöhen. Dieser Anteil geht für die Grundwasserneubildung verloren, die Grundwasserneubildungsrate reduziert sich. Die Bodenverdichtungen während der Bauphase haben eine vergleichbare Wirkung auf den Wasserhaushalt. Während der Bauphase, nach Abtrag schützender Vegetationsdecken, ist das Grundwasser ungeschützt und somit besteht erhöhte Gefahr der Verunreinigung

Beeinträchtigungen, Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung u./ oder Minimierung	Begründung und zu erwartende Wirkungen
-------------------------------	---	--

Eingriff in Fauna und Flora		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zerstörung der Vegetationsdeckung durch Flächeninanspruchnahme und damit Verminderung von potentiellen Lebensbereichen für die Vegetation und die Tierwelt</li> <li>▪ Beschädigung / Gefährdung von Vegetationselementen während der Bauausführung, Beeinträchtigung von Lebensraum für die Tiere</li> <li>▪ Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung und Vegetationsvernichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutzmaßnahmen zur Schonung von empfindlichen Landschaftsbestandteilen, der Vegetation und der Tierwelt bei der Einrichtung der Baustellen und während des Bauablaufes</li> <li>- Schutzmaßnahmen gegen Verletzung und Bodenverdichtung für zu erhaltende Gehölzbestände bzw. Einzelbäume</li> <li>- Pflanzenausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode nach Bauabschluss zu ersetzen, Baumschäden sind fachgerecht zu behandeln</li> <li>- Minimierung der Arbeitsstreifen in allen Bereichen erhaltenswerter Vegetationsstrukturen</li> <li>- keine GW-Absenkungen während der Vegetationsperiode</li> <li>▪ Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit einheimischer Vegetation</li> <li>▪ Neuschaffung und Ergänzung von Vegetationsstrukturen, Bereitstellung neuer Lebensräume</li> <li>▪ Schaffung einer Pufferzone zwischen Siedlung und intensiv bewirtschafteter Ackerfläche im Sinne linearer Vernetzungsstrukturen für einen Biotopverbund</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die geplante Freiraumgestaltung sowie durch Schutzmaßnahmen während der Bebauung des Standortes kann Gehölzvernichtung ursächlich vermieden werden (Verhinderung von Gehölzverlusten, Vermeiden von Lebensraumverlusten)</li> <li>▪ Durch Verwendung einheimischer Gehölzarten werden Lebensräume für einheimische Tierarten geschaffen, dabei vorrangig von Arten in Siedlungsrandlage weniger der freien Landschaft</li> <li>▪ Erhaltung von vorhandenen Gehölzstrukturen und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere im Umfeld der Bebauung</li> </ul>

Durch die Inanspruchnahme von ca. 6 ha Ackerland für eine Siedlungserweiterung kommt es zum Verlust von Lebensraum für Vegetation und Tierwelt. Dabei handelt es sich allerdings um bisher als Ackerland im Intensivanbau genutzte Flächen, deren Bedeutung als Lebensraum eher gering einzuschätzen ist.

Der Verlust potentiellen Lebensraumes ist dessen ungeachtet hoch und begründet die Verantwortung, die auf dieser Grundlage für eine Bebauung gewonnene Fläche so ökonomisch wie möglich zu verwerten.

Durch Heranrücken von Bebauung werden darüber hinaus Vegetationsstrukturen in ihrer Funktion als ungestörter Lebensraum beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen, Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung u./ oder Minimierung	Begründung und zu erwartende Wirkungen

<p><b>Eingriff in das Bodenpotential</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust landwirtschaftlicher Böden durch Versiegelung mit baulichen Anlagen</li> <li>▪ Bodenverdichtung durch Einsatz schwerer Erdbaugeräte</li> <li>▪ Umlagerung von Mutterboden</li> <li>▪ Aufschüttungen und Abgrabungen</li> <li>▪ Zerstörung von belebtem Boden</li> <li>▪ Eindringen von Schadstoffen in den Boden</li> </ul>	<p>Beim Einrichten der Baustelle u. während des Baubetriebes sollten folgende Maßnahmen getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im Zuge von Aushubarbeiten anfallendes unbelastetes Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen, Entsorgung und Deponierung ist nur im Ausnahmefall und nach Zustimmung durch die zuständige Abfallrechtbehörde zulässig, eine Massenbilanz ist zu erstellen</li> <li>▪ Unterboden ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und entsprechend seiner Kulturfähigkeit einzusetzen</li> <li>▪ Zwischenlager sind in Form von trapezförmigen Mieten so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden</li> <li>▪ Durchmischung unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen ist nicht zulässig</li> <li>▪ keine Mutterbodenarbeiten bei Nässe</li> <li>▪ Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Lagerplätze usw.) sind nach Bauende vollständig unter Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenverhältnisse zu beseitigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung des Aggregatzustandes (Porenvolumen, Durchlüftung, Wasserkapazität)</li> <li>▪ Verhinderung von Erosion und Rutschungen</li> <li>▪ Sicherung der Filterwirkung des Bodens durch lebensfähige Vegetationsdecke</li> <li>▪ Verminderung des Eindringens von Schadstoffen in den Boden</li> <li>▪ Ressourcenschonung</li> <li>▪ Sicherung der Lebensraumfunktionen für Bodenlebewesen</li> <li>▪ Mutterbodenschutz-Schutz empfindlicher Landschaftsbereiche vor Bodenablagerungen</li> </ul>
---	---	--

Bei Realisierung der Baumaßnahmen werden ca. 6 ha verhältnismäßig wertvoller landwirtschaftlicher Böden auf Dauer einer landschaftsgerechten Nutzung und Bewirtschaftung entzogen und zu einem hohen Prozentsatz versiegelt. Das natürlich gewachsene Bodenprofil als Ausdruck einer Jahrhunderte andauernden Nutzung wird dabei zerstört. Für Bereiche, die nicht versiegelt oder überbaut werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenvernichtung durch den Einsatz schwerer Erdbaugeräte. Durch Aufschüttungen und Abgrabungen wird das natürlich gewachsene Bodenprofil ebenfalls zerstört.

Beeinträchtigungen, Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung u./ oder Minimierung	Begründung und zu erwartende Wirkungen
-------------------------------	---	--

<b>Eingriff in das Klimapotential</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhöhte Luftverunreinigungen durch Verkehr und gewerbliche Emissionen</li> <li>▪ Verschiebung des derzeitigen Freilandklimas in Richtung Siedlungsklima</li> <li>▪ Verlust kaltluftproduzierender Flächen</li> <li>▪ Aufheizung der geplanten Baukörper, der versiegelten Flächen (Straßen, Stellplätze usw.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Energieversorgung durch Fernwärme, Gas oder Elektroenergie</li> <li>▪ Fassaden- und Dachbegrünung</li> <li>▪ Beschränkung der Versiegelung auf unbedingt notwendiges Maß</li> <li>▪ des Bepflanzung Straßenraumes mit großkronigen Bäumen</li> <li>▪ Anlage von Grünflächen innerhalb des Gebietes zur Senkung der Gebietsüberbauung mit Anbindung an die „freie“ Landschaft, Durchgrünung des Gebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermeidung bzw. Einengung der Ausbreitungsbereiche relevanter stofflicher Emissionen durch Ausfilterung</li> <li>▪ Staub- und Schadstoffverringern durch umfassende Bepflanzung</li> <li>▪ Gewährleistung des Luftaustausches mit der Umgebung</li> <li>▪ Verschattung massiver Bauwerke durch Vegetationselemente</li> <li>▪ Temperatenausgleich und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit</li> </ul>

Die zur Bebauung vorgesehenen, zur Zeit als Acker genutzte Flächen gehen als klimatische Ausgleichsflächen (Kaltluftentstehungsgebiete) verloren. Der hangabwärts gerichtete Kaltluftabfluss in Richtung Siedlungsraum wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt, es kommt in Folge dessen zur Verschiebung der Grenze zwischen Freiland- und Siedlungsklima.

**Minimierung**

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes ist um eine Minimierung bemüht. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten werden bestimmte Bereiche, das trifft für die höchsten Erhebungen innerhalb des Plangebietes zu, von Bebauung freigehalten. Die Fernwirkung des Gesamtstandortes soll dadurch begrenzt werden. Diesem Ziel dienen ebenso Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und deren äußerem Erscheinungsbild. Die wenigen landschaftsprägenden Grünstrukturen werden im Gebiet erhalten, weiterentwickelt und als Anknüpfungspunkte für die Weiterentwicklung von Grünstrukturen genutzt. Die Auswirkungen auf Klima und Wasserhaushalt sollen durch entsprechende Mindestanforderungen hinsichtlich der Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen und Begrenzung des Versiegelungsgrades gemindert werden.

**Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind zusätzliche Maßnahmen des Verursachers auf der betroffenen Grundfläche, die sicherstellen sollen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Sie dienen der Ortsrandgestaltung (Ausgleich Eingriff in das Landschaftsbild) sowie der Schaffung von Vegetationsstrukturen als potentielle Lebensräume für Flora und Fauna auch im Sinne einer Pufferzone zwischen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen und Siedlung.

**5.5 Biotopbewertung nach Beendigung des Eingriffs**

Beschreibung	Biotontvn / Wer-	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
--------------	------------------	--------------------------	------------

	igkeit (in Punkten)		(in Punkten)
<b>Verkehrsflächen</b> wasserundurchlässig versiegelt	A0 / 0	7.518	0
Wasserdurchlässig be- festigt	A1 / 0,1	2.413	241
<b>Mischgebiet</b>			
Bebauter Flächenanteil (60%)	A0 / 0	5.721	0
Unüberbaubarer Flächen- anteil der Baugrundstücke (40%), begrünt	A 2; A4 / 0,3	3.814	1.144
<b>Gewerbegebiet</b>			
Bebauter Flächenanteil (80%)	A0 / 0	35.196	0
Unüberbaubarer Flächen- anteil der Baugrundstücke (20%), begrünt	A 2; A4 / 0,3	8.799	2.640
Wasserfläche	A5, B5 / 0,7	362	253
Ortsrandbegrünung unter besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild	A 8 B 1, B2 / 1,0	16.230	16.230
Gehölzflächen	A 8 / 0,8	4.644	3.715
Sonstige begrünte Flächen	A4/ 0,4	5.503	2.201
Einzelbäume Neupflanzung 56 St. x 16m <sup>2</sup>	A 8 B 1 / 0.9	896	806
<b>Gesamtbiotopwert (in Punkten)</b>			<b>27.230</b>

Biotopwert vor der Maßnahme (in Punkten)	<b>26.559</b>
Biotopwert nach der Maßnahme (in Punkten)	<b>27.230</b>

## 6 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Von den im **GE** zulässigen Ausnahmen gemäß §8 Abs.3 BauNVO sind Wohnungen gemäß §8 Abs.3 Nr.1, Anlagen für kirchliche , soziale und gesundheitliche Zwecke sowie

Vergnügungsstätten , §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von den im **MI** allgemein zulässigen Nutzungen werden bestimmte Arten ausgeschlossen. Dies gilt für Gartenbaubetriebe (§6Abs.2 Nr.6 ), Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale

Zwecke (§6 Abs.2 Nr.5) sowie Vergnügungsstätten (§6 Abs.2 Nr.8).

Vergnügungsstätten als Ausnahme gemäß §6 Abs.3 sind ebenfalls nicht Bestandteil des B-Planes.

Die Gemeinde möchte davon Gebrauch machen die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen angesichts der wirtschaftlichen Lage einer arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzung zuzuführen, so dass Vergnügungsstätten sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen vorzugsweise im innerörtlichen Bereich errichtet werden, die dezentrale Lage des Plangebietes in Ortsrandlage ist dafür städtebaulich ungeeignet. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen im Mischgebiet angrenzend zum Wohngebiet Albert-Schweitzer Siedlung zulässig sein.

Gartenbaubetriebe werden durch die Nähe zur emittierenden Bundesstraße, sowie des umgrenzenden Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Im GE 3 werden zusätzlich Lagerhäuser und Lagerplätze (§8 Abs.2 Nr.1) ausgeschlossen aus Gründen einer attraktiven Ortsaufaktgestaltung. Der Standort wird durch die Lage an der Bundesstraße und eine uneingeschränkte Flächenaufsicht geprägt und ist aus diesem Grund besonders sensibel für die Ortsbildgestaltung. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird ein Teilbereich des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt. Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen werden durch Baugrenzen gekennzeichnet.

### **6.1.3 Bauweise**

Zur Differenzierung von Gebäudelängen werden unterschiedliche Bauweisen im Plangebiet festgesetzt. Während für die offene Bauweise die Regelungen der BauNVO §22 Abs.2 gelten, sollen in Bereichen abweichender Bauweise seitliche Grenzabstände eingehalten werden.

Für das GE 3 wird offene Bauweise vorgesehen, um kleinere Gebäudemassen am Orts- eingang zu erhalten. Das GE2 eignet sich aufgrund seiner Lage und kleinteiligen Grund- stücksstruktur ebenfalls für diese Bauweise.

Für das Mischgebiet wird mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise auf die bereits errichtete Bebauung abgestellt.

### **6.1.4 Flächen für Stellplätze**

Der Bebauungsplan weist einen öffentlichen Parkplatz aus, welcher für die angrenzende Albert-Schweitzer Siedlung sowie dem Besucherverkehr des gemeindeeigenen Bolzplatzes vorbehalten ist. Weitere Einzelstellflächen für Besucherverkehr des Gewerbegebietes befinden sich entlang der Köblitzer Straße, dem Verkehrsraum zugeordnet. Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind gem. SächsBO auf den Baugrundstücken selbst zu errichten.

### **6.1.5 Grünordnerische Maßnahmen**

Die ausgewiesenen Grünflächen dienen der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur. Des weiteren soll das Landschafts- bild, insbesondere die Ortsrandausbildung verbessert werden.

Durch die Festsetzung von Entwicklungsmaßnahmen und Pflanzgeboten sind erhaltenswer- te Grünbestände zu sichern und aufzuwerten, wie die Gehölzgruppen entlang der

Matschenstraße. Einzelbaumpflanzungen betonen die städtebauliche Struktur und gliedern das Baugebiet. Die Pflanzgebote entlang der B96 könnten Ansatzpunkt für eine künftige Neupflanzung der Straßenbaumallee sein.

Großflächige Parkplätze sollen durch Baum- und Strauchpflanzungen untergliedert und beschattet werden. Alle Flächen, die nicht intensiv befahrbar werden (Stellplätze, Zufahrten, Gehwege) sollen aus Gründen der Minderung der Oberflächenversiegelung mit offenporigen Belägen befestigt werden. Für Gehwege bietet sich in Sand verlegtes, nicht verfugtes Pflaster an, für Zufahrten und Stellplätze können Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä. Anwendung finden. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll in benachbarte Vegetationsflächen zu entwässern.

Um die klima- und lufthygienischen Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten und eine bessere Einbindung in die umgebende Landschaft zu erreichen, sollen auch die Fassaden- und Dachflächen als Vegetationsflächen genutzt werden. Die Fassaden sind ab einer bestimmten Flächengröße mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu begrünen. Die Dachflächenbegrünung wird ausdrücklich als vorzugsweise Lösung empfohlen, jedoch aus Gründen erhöhter Baukosten nicht bindend festgesetzt.

### **6.1.6 Immissionsschutz**

Nach §1 Abs.5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbe- und Mischgebiet diese Anforderung für die schützenswerte Wohnbebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1 zur planerischen Beurteilung herangezogen werden. Sie gelten für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben oder den Schutz einzelner Objekte.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden Emissionskontingente für das Plangebiet untersucht unter Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 und der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen.

Als Immissionsorte wurden die vorhandenen Wohnbebauungen der Albert-Schweitzer Siedlung, der Gartenstraße sowie der Matschenstraße betrachtet.

Das Ergebnis der Schallimmissionsprognose zeigt, dass für den Beurteilungszeitraum tags (6-22) die Bauflächen des B-Planes bezüglich der Einstufung (GE/MI) uneingeschränkt unter Beachtung ihrer Art nach BauNVO genutzt werden können. Nachts ist mit einer Reduzierung der Schallpegel entsprechend den mit der Eigenart der betreffenden Baugebiete verbundenen Erwartungen zu rechnen (analog Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung).

Hiervon ausgenommen ist die Baufläche GE 2, die im Ergebnis der Schallimmissionsprognose als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung Matschenstraße sollen lediglich das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sein. Charakteristisch für diesen Typus des Gewerbegebietes ist, dass die Betriebe nur den Störungsgrad eines Mischgebietes aufweisen dürfen.

### **6.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die durch die Planzeichen festgesetzten Leitungsrechte dienen der Verlegung bzw. Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Geh- und Fahrrecht GFR 1 dient der perspektivischen Weiterführung des Radweges

entlang der B96, GFR 2 soll die öffentliche Erschließbarkeit der angrenzenden Grundstücke sicherstellen. Das Gehrecht GR ist für einen fußläufigen Feldweg vorgesehen.

Zu ihrer Wirksamkeit bedürfen die Festsetzungen der dinglichen Sicherung durch Grunddienstbarkeiten.

### 6.1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen sowie Schutzflächen

Der westliche Randbereich des Plangebiets wird von einer 110kV-Elektrofreileitung gequert. Parallel dazu, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft eine 380kV-Freileitung. Die Schutzflächen beider Leitungen liegen ganz oder teilweise innerhalb des B-Plangebietes. Dadurch bestehen Bau-, Nutzungs- und Begrünungseinschränkungen gem. DIN EN 50341. Gesonderte Standortzustimmungen für Maßnahmen innerhalb der Schutzflächen sind bei den Versorgungsträgern beider Leitungen einzuholen.

### 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteiles bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Einfriedungen, Werbung, Gestaltung der unbebauten Flächen).

Die Regelungen sollen dem ländlichen Orts- und Landschaftsbild Rechnung tragen, insbesondere unter dem Aspekt der Ortsrandgestaltung.

Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien schließt aus Gründen der topographisch bedingten Fern- und Aufsicht auf das Plangebiet reflektierende und helle Materialien aus. Begrünte Dachflächen werden ausdrücklich empfohlen. Für ein geordnetes Erscheinungsbild werden die Dachformen begrenzt.

### 7 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme betrifft die Sichtfelder im Anbindungsbereich der Köblitzer Straße an die Bundesstraße B96 (Bautzener Straße) gemäß RAS-K-1. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden ebenfalls nachrichtlich übernommen.

### 8 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz soll eine Übersicht über die in Anspruch genommenen Flächen im Plangebiet darstellen.

<b>Größe Plangebiet</b>	<b>9.02 ha</b>
Mischbauflächen	9.535 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Bauflächen	42.704 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	9.931 m <sup>2</sup>
Grünflächen	26.377m <sup>2</sup>
Wasserflächen	362m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	1.291 m <sup>2</sup>

