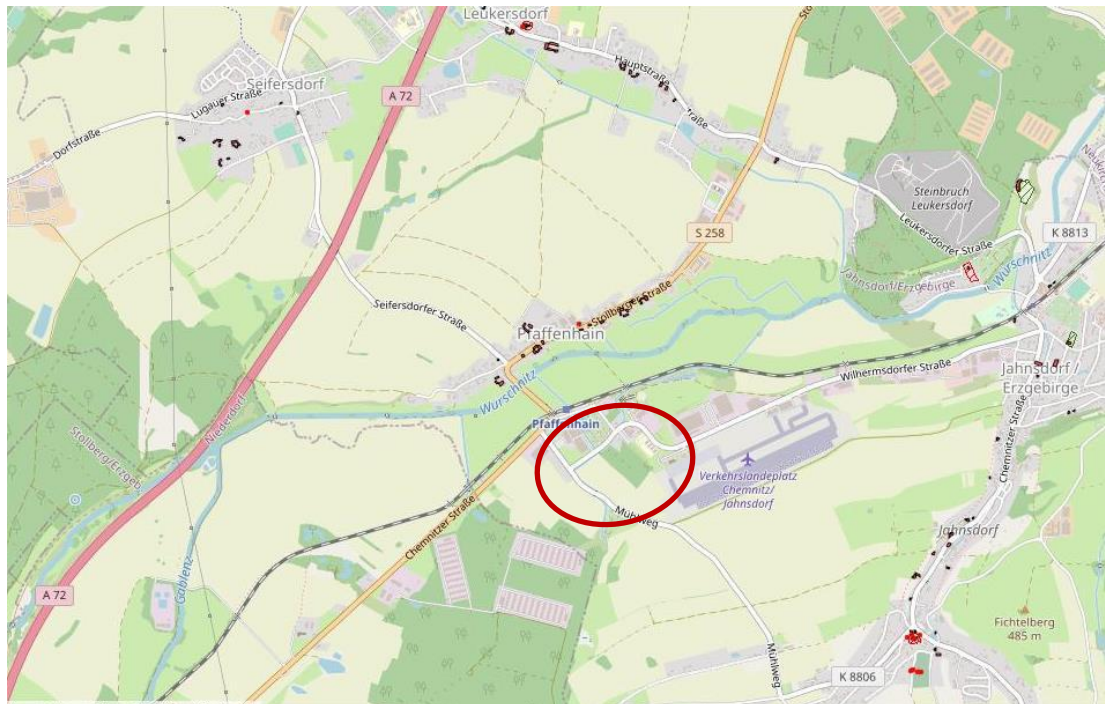


Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlweg“ in Pfaffenhain “

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB: Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlweg“ in Pfaffenhain

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Begründung zum Bebauungsplan

Die ABUS Pfaffenhain GmbH ist als VdS- und DIN-ISO-9001-zertifiziertes Unternehmen seit 2003 der Spezialist für die Planung und Herstellung hochwertiger Schließanlagen innerhalb der ABUS Unternehmensgruppe. Seit 1946 (ursprünglich gegründet als "Mechanische Werkstätten Pfaffenhain/Erzgebirge") entwickeln und produzieren Fachkräfte des Unternehmens in Pfaffenhain hochwertige Schließsysteme. Am Standort Pfaffenhain werden maßgeschneiderte Schließanlagen für gewerbliche und private Anwender auf Basis Ihrer Bedürfnisse geplant und gefertigt.

Aktuell ist eine neue Halle auf dem Grundstück der ABUS GmbH im Bau, es besteht jedoch erneut Erweiterungsbedarf. Daher strebt die Gemeinde Jahnsdorf die Errichtung einer ca. 3,35 ha großen Gewerbefläche auf dem Flurstück 120/12 Gemarkung Pfaffenhain als Erweiterungsmöglichkeit der ABUS GmbH und / oder anderer Gewerbetreibenden an. Dabei soll die unbebaute Fläche einer angemessenen Nutzung (Neubau Produktions- und Lagerhallen) für Gewerbe zugeführt werden. Die Erschließung ist über den öffentlich gewidmeten Mühlweg gesichert. Geplant ist maximal eine Grundstückszufahrt vom Mühlweg. Abstimmungen mit dem Eigentümer der Fläche haben im Vorfeld stattgefunden. Erschließungs- oder Ausführungsplanungen liegen noch keine vor.

Das Vorhaben im Außenbereich ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Nach Abstimmungen der Gemeinde Jahnsdorf mit dem Landratsamt des Erzgebirgskreises sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nun die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Gewerbefläche im Ortsteil Pfaffenhain geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sichern. Insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung des Gewerbegebietes sprechen städtebauliche Gründe nicht gegen die gewünschte Erweiterung.

2. Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wurde im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 28.08.2023 (Beschluss Nr.: 280823/04) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger vom 05.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zeitraum vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 fand auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.01.2024 (Beschluss Nr.: 290124/03), der im Amtlichen Anzeiger am 04.03.2024 veröffentlicht wurde, die Beteiligung zum Vorentwurf statt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich im Internet eingestellt und über das zentrale Landesportal Sachsen zugänglich gemacht. Im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beteiligte sich eine Bürgerin.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.03.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden nach Abwägung in den zu erstellenden Entwurf eingearbeitet.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Mühlweg“ in Pfaffenhain wurde vom Gemeinderat am 25.11.2024 (Beschluss Nr.: 251124/05) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs / die Veröffentlichung in der Zeit vom 11.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht. Es beteiligten sich keine Bürger und Bürgerinnen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2024 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf am 28.04.2025 abgewogen (Beschluss Nr.: 280425/02). Das Abwägungsergebnis wurde am 30.04.2025 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat anschließend den Bebauungsplan am 28.04.2025 (Beschluss Nr.: 280425/03) beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2025 gebilligt.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 10.06.2025 AZ.: 01312-2025-60 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtlichen Anzeiger am 08.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Homepage der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Für das Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts war die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Im Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum zusammengestellt und bewertet. Dies sollte die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Es wurden bau- anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,8) dar. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote, Ausgleichsmaßnahmen) wird sich das Gewerbegebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme). Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgt nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen soll im Geltungsbereich erfolgen. Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen werden dem Bebauungsplan zwei Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

A1 Anpflanzung einer Hecke mit Saumstreifen

A2 Extensivwiese mit gewässerbegleitenden Gehölzgruppen (Uferrandstreifen)

Durch die Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)

Um darzulegen, inwiefern die Verbote des § 44 BNatSchG zutreffen, der Verbotstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind, ist nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.2006 und seit Änderung des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) am 29. Juli 2009 für alle Vorhaben bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung erforderlich (auch außerhalb von europäischen Schutzgebieten). Innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind insbesondere die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 (5) BNatSchG oder für eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG zu prüfen. Dazu zählen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen, die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind.

Um zum Ergebnis zu kommen, dass keine geschützten Arten betroffen sind, wurde ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan durch das Büro igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR erarbeitet. Der Untersuchungsumfang im Erfassungszeitraum 2023 bis 2024 umfasst im Einzelnen:

- Bestandaufnahme angrenzender Flächen und Gehölze auf als Brutplatz oder Quartier geeignete Höhlen, Risse, Spalten sowie Nester
- Erfassung von Brutvögeln
- Fledermäuse
- Herpetofauna:

Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Gutachtens finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Einschätzung der Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser, Durchführung und Auswertung von Versickerungsversuchen, einschl. Erkundungsbohrungen (Ingenieurbüro Hupach, Mittweida)

Grundsätzlich ist dem Mehrabfluss von Oberflächenwasser (Gegenüberstellung Ist- Planzustand) mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Versickerung, Regenwasserrückhaltung ...) vor Einleitung in das Gewässer bzw. ins öffentliche Netz entgegenzuwirken. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt (wenn nicht anders möglich) über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Vorzugsweise ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser bei geeigneten Standortverhältnissen schadlos auf dem Grundstück des Anfalls zu versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gewährleistet ist. Sollte die direkte Versickerung nicht möglich sein, muss das Niederschlagswasser zurückgehalten und schadlos abgeleitet bzw. verbracht werden.

Neben der Einschätzung der allgemeinen geologische und hydrogeologischen Standortverhältnisse auf Grundlage von vorhandenem Kartenmaterial wurden zur Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes k_f im Bereich des Baufeldes Versickerungsversuche durchgeführt. Zur Prüfung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse in tieferen Bodenzonen wurde an jedem der Standorte eine 3 m tiefe Sondierbohrung ausgeführt.

Im Ergebnis ist aufgrund der ermittelten geologischen und hydrogeologischen Standortbedingungen eine technisch planbare Versickerung am untersuchten Standort möglich. Die Versickerung sollte als Flächenversickerung in geringer Tiefe erfolgen (Rigolen, Rieselfeld, Versickerungsmulden o.ä.).

Da diese Versickerungsleistung sicherlich nicht ausreicht, um das bei Starkregenereignissen auf einer großen überbauten oder wasserdicht befestigten Fläche nieder-gehende Wasser unmittelbar zu versickern, ist eine Lösung aus temporärer Rückhaltung des Niederschlagswassers, Versickerung und evtl. Einleitung von Überschussmengen in ein Oberflächen-gewässer bzw. das Kanalsystem erforderlich. Eine solche konkrete Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung kann erst vorgenommen werden, wenn eine abschließende Planung der Bebauung vorliegt.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise zur Planung.

4.1 Vorentwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Amtlichen Anzeiger vom 04.03.2024 bekannt gemacht. Der Vorentwurf wurde im Internet veröffentlicht. Zusätzlich fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Mühlweg“ in Pfaffenhain Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

Landesdirektion Chemnitz (08.04.2024)

- Dem Vorhaben stehen keine raumordnerischen Bedenken entgegen.

Planungsverband Region Chemnitz (10.04.2024)

- Keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht.
- Die Gehölzstrukturen entlang der Wilmersdorfer Straße und des Mühlweges bilden gemäß Karte 13 "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse" des Regionalplanes Region Chemnitz relevante und sehr relevante Multifunktionsräume; Prüfung der Gehölze entlang des Gewässerrandstreifens auf die Relevanz für Fledermäuse im Zuge des Artenschutzgutachtens.

Landratsamt Erzgebirgskreis (18.04.2024)

Denkmalschutz

- keine Einwände.

Immissionsschutz

- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken; detaillierte Beurteilung immissionsschutzrechtlich relevanter Belange erfolgt im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren.

Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz

- Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere dem Boden wurden im Umweltbericht umfänglich betrachtet und ausgewertet.

Forstbehörde

- Wald gemäß § 2 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen befindet sich erst in einer Entfernung von über 50 m von der geplanten Baugrenze.

Naturschutz

- Eingriffsregelung: Den geplanten Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 wird grundsätzlich zugestimmt, Hinweise zur Ausführung der Maßnahmen A2 (Anlage einer Extensivwiese)
- Keine abschließende Abschätzung zum Artenschutz möglich.

Landwirtschaft

- Agrarstrukturelle Betroffenheit durch das Vorhaben; keine Bedenken da keine Anzeige eines Erwerbsinteresses.

Siedlungswasserwirtschaft

- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wurden in der Begründung ausreichend erörtert und bewertet.
- Spätestens mit Einreichen des endgültigen Entwurfs ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

Trinkwasserschutz

- keine Betroffenheit

Wasserbau

- Im Vorhabensbereich verläuft das Gewässer 2. Ordnung Goldbach. Soweit die Feststellungen zum festgelegten Gewässerrandstreifen von 10 m beachtet werden, bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Brandschutz

- Seitens des Fachbereiches wird für Löschwasser 96m³/h für 2 Stunden im 300 m Bereich gefordert.

Öffentlicher Gesundheitsdienst

- Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase (Lärm, Stäube, Gerüche...).
- Schutz von Trinkwasserleitungen vor Beschädigungen.

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (15.04.2024)

- keine Einwände aus denkmalpflegerischer Sicht.

Sächsisches Oberbergamt (15.03.2024)

- keine Betroffenheit

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (16.05.2024)

- Berücksichtigung der Hinweise zur natürlichen Radioaktivität und zur Geologie.

Landesamt für Archäologie Sachsen (19.03.2024)

- Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden.
-

Naturschutzbund Deutschlands NABU (16.05.2024)

- keine Einwände

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND (15.04.2025)

- Berücksichtigung sogenannter Lichtverschmutzung durch die Beleuchtung in Gewerbegebieten; Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes.

Landesverband Sächsischer Heimatschutz e.V. (18.04.2024)

- Ablehnung des Entwurfs aufgrund mangelnder Ausgleichsmaßnahmen.
- Hinweis auf eine insektenschonende Beleuchtung.
- Beeinträchtigung des Goldbaches aufgrund der geplanten Grundstückszufahrten.

Bürgerin (15.04.2024)

- Veränderung des Landschaftsbildes.
- Beeinträchtigung durch Lärm und Schmutz während der Bauzeit.
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

4.2 Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 11.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Jahnsdorf sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 11.12.2024). Es beteiligten sich keine Bürger und Bürgerinnen.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleichlautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

Landesdirektion Chemnitz (17.01.2025)

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Planungsverband Region Chemnitz (23.01.2025)

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

- Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens bei der Planung der Zuwegung zum Gewerbegebiet.
- Erhalt des Quartierbaumes am Mühlweg.

Landratsamt Erzgebirgskreis (23.01.2025)

Denkmalschutz

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Immissionsschutz

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf..

Forst

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Naturschutz

- Hinweis auf die Zulässigkeit ausschließlich von gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes III „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“.
- Gehölzfällungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit. Die zur Fällung vorgesehenen Gehölze sind vor Beginn der Arbeiten auf ein Vorhandensein von Höhlen zu prüfen.
- Errichtung offener Baugruben, dass ein Hineinfallen durch wildlebende Tiere verhindert wird.

Landwirtschaft

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Siedlungswasserwirtschaft

- Für die ggf. unvermeidbare Einleitung in ein Fließgewässer und die Versickerung in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig;; für die Errichtung von wasserwirtschaftlichen Anlagen (z. B. Regenrückhaltung) ist gemäß Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) eine wasserrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb erforderlich.
- Ist eine entwässerungstechnische Versickerung nicht vollständig möglich, sind vornehmlich alternative Maßnahmen zur Begrenzung erhöhter Direktabflüsse zu wählen, z. B. Erhöhung der Verdunstung und des dezentralen Rückhalts.

Trinkwasserschutz

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Wasserbau

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Brandschutz

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Öffentlicher Gesundheitsdienst

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (27.01.2025)

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Sächsisches Oberbergamt (16.12.2024)

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (21.01.2025)

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

- Hinweise zum Versickerungsbericht.

Regionaler Bauernverband (20.01.2025)

- Durch den außerlandwirtschaftlichen Flächenverbrauch geht die unvermehrte Ressource Boden als Produktionsgrundlage für den Anbau von Lebens- und Futtermitteln sowie von nachwachsenden Rohstoffen dauerhaft verloren.
- Hinweis auf eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen; Berücksichtigung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (Abstandsflächen)

- Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen sowie zur Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung.
- Hinweis auf eine insektenschonende Beleuchtung.
- Beeinträchtigung des Goldbaches aufgrund der geplanten Grundstückszufahrten.

4.3 Abwägungsvorgang

Die Planung wurde grundsätzlich durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange bestätigt. Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Insbesondere die Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung und zum Gewässerrandstreifen des Goldbaches wurden erneut geprüft und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die im Umweltbericht getroffenen Feststellungen, dass mit der Satzung keine Umweltbelange wesentlich nachteilig betroffen werden, wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht weiter kommentiert.

Mit der Bebauungsplansatzung werden somit keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet oder bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Hinweise des Umweltamtes keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlweg“ in Pfaffenhain wurde am 28.04.2025 vom Gemeinderat beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2025 gebilligt. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 10.06.2025 AZ.: 01312-2025-60 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 08.08.2025 auf der Homepage der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht.

Jahnsdorf, den

Spindler
Bürgermeister