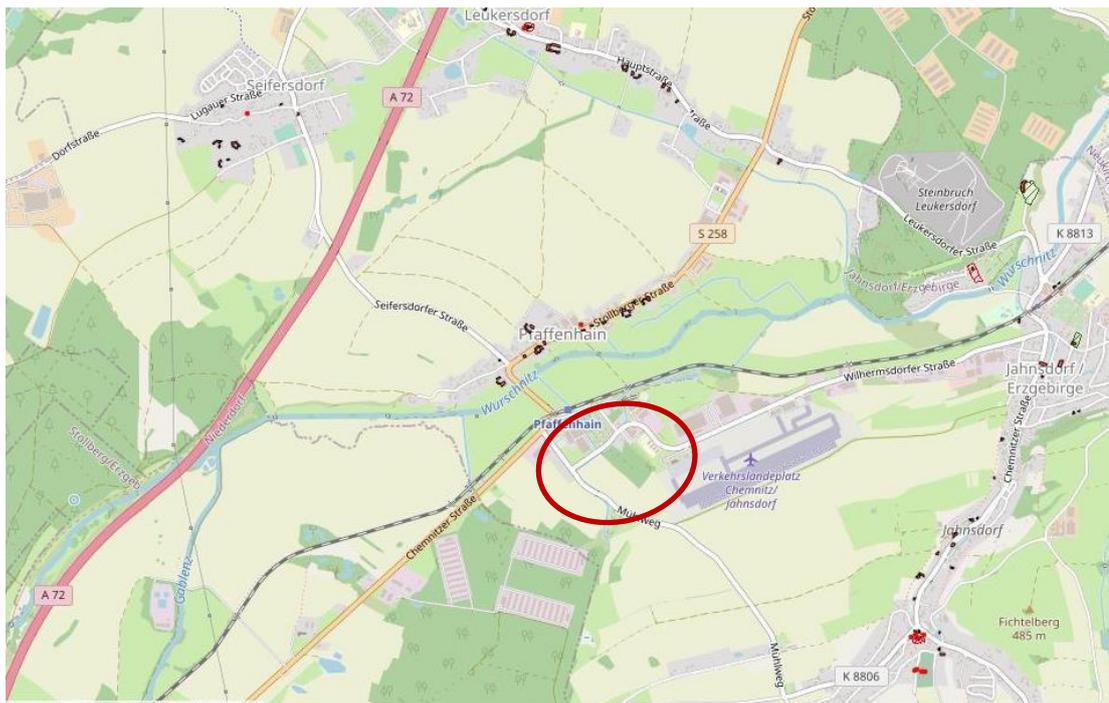


Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlweg“ in Pfaffenhain

**Begründung mit integrierter Grünordnung
und Umweltbericht - Entwurf**



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 0323/67 93 93 1
Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des Planträgers:

Gemeindeverwaltung Jahnsdorf/ Erzgeb.
Poststraße 1
09387 Jahnsdorf

Telefon: 0371/27182-0
Fax: 0371/27182-12
Mail: gemeinde@jahnsdorf-erzgeb.de

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlweg“ in Pfaffenhain

Der Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf beabsichtigt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Festsetzungen**
- **Begründung**
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung zu beschließen.

Inhalt

Teil A: Begründung

1.	ANLASS DER PLANUNG	7
1.1.	Planungserfordernis für die Erstellung eines Bebauungsplanes	7
1.2.	Planungsziele und -zwecke	8
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	8
2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	8
2.2.	Planverfahren.....	9
2.3.	Rechtsverhältnisse	11
3.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE FACHPLANUNGEN	12
3.1.	übergeordnete Planungen	12
3.2.	vorhandene gemeindliche Planungen	17
3.3.	erforderliche, ergänzende Fachplanungen.....	17
4.	ÖRTLICHE SITUATION / BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	19
4.1.	Plangrundlage.....	19
4.2.	Lage des Plangebietes	20
4.3.	Räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Bebauungsplanes	20
4.4.	Schutzgebiete	22
4.5.	Umweltverhältnisse	23
5.	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	23
5.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
5.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
5.3.	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise, Maßnahmen zum Artenschutz.....	28
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	30
6.1.	Ver- und Entsorgungsanlagen	30
7.	FOLGEMAßNAHMEN, HINWEISE.....	35
8.	FLÄCHENBILANZ.....	38

Teil B: Umweltbericht

9.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	39
9.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	39
9.2.	Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung	40
9.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	40
10.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	47
10.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	47
10.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	48
10.2.1.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	48
10.2.2.	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung.....	50
10.2.3.	Schutzgut Boden, Fläche	52

10.2.4.	Schutzgut Wasser	55
10.2.5.	Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel.....	57
10.2.6.	Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	58
10.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	60
10.2.8.	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	61
10.2.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen	61
10.2.10.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall).....	61
10.2.11.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	62
10.3.	Gegenüberstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	63
11.	ARTENSCHUTZ	64
12.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	66
12.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	66
12.2.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	66
12.3.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB.....	72
12.4.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	73
13.	SONSTIGE ANGABEN	73
13.1.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	73
13.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	74
13.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht).....	74

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	ABUS Pfaffenhain GmbH, Gewerbegebiet „Am Verkehrslandeplatz“	7
Abbildung 2:	Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz)	14
Abbildung 3:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz)	15
Abbildung 4:	Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 28.08.2023	19
Abbildung 5:	Lage im Raum (rapis Bauleitplanung)	20
Abbildung 6:	Blick von der Wilhermsdorfer Straße, Flurstück 147/8 Blick vom Mühlweg in Richtung Nord Wilhermsdorfer Straße mit gewässerbegleitendem Gehölzstreifen Kreuzung Mühlweg / Wilhermsdorfer Straße Blick vom Mühlweg in Richtung Süd Entwässerungsgraben am Mühlweg (Foto SCZ, 17.07.2023)	21
Abbildung 7:	Landschaftsschutzgebiete (iDA interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfULG).	22
Abbildung 8:	Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte 5.1 Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen, Naturhaushalt.....	42
Abbildung 9:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 9 Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen.....	43
Abbildung 10:	Regionalplan Region Chemnitz-Erzgebirge, Karte 10 Besondere Bodenfunktionen	44
Abbildung 11:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 11 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft.....	45
Abbildung 12:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 11 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft.....	46
Abbildung 13:	Ausschnitt aus „Straßen Schallpegel LDEN (24 h), iDA Sachsen; Vorbelastung durch Straßenlärm (50 – 54 dB(A))	50
Abbildung 14:	Ausschnitt aus der digitalen Bodenkarte BK50 grau: Parabraunerde-Pseudogley (LL-SS) blau: Auengleye (GGa)	53
Abbildung 15:	Goldbach, Querung Mühlweg Goldbach entlang Mühlweg mit Gehölzen (Foto SCZ, 17.07.2023)	56
Abbildung 16:	Landschaftsgliederung, Karte 7, Regionalplan Region Chemnitz, 2023	59
Abbildung 17:	Abgrenzung der Biotoptypen - Bestand.....	68
Abbildung 18:	Abgrenzung der Biotoptypen - Planung.....	69
Abbildung 19:	Legende Biotoptypen	70

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet (++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich).....	62
Tabelle 2:	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	63
Tabelle 3:	Flächeneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	67
Tabelle 4:	Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich.....	71

Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzgutachten inkl. Kartierungen 2024 für das Vorhaben: „Bebauungsplan Gewerbegebiet am Mühlweg (Landkreis Erzgebirge)“ (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)
- Anlage 2: Ermittlung der Untergrunddurchlässigkeit, Prüfung der Möglichkeiten zur technischen Versickerung zum Bauvorhaben Fa. ABUS Pfaffenhain GmbH (Ingenieurbüro Hupach, Mittweida)

Teil A: Begründung

1. Anlass der Planung

1.1. Planungserfordernis für die Erstellung eines Bebauungsplanes

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.



Abbildung 1: ABUS Pfaffenhain GmbH, Gewerbegebiet „Am Verkehrslandeplatz“

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 sind maximal zwei Grundstückszufahrten. 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.

Bei der ersten Beteiligung werden die Behörden unter anderem aufgefordert, sich über den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Auch den Bürgern und Nachbargemeinden wird Gelegenheit zur Äußerung

und Erörterung gegeben. Den Belangen von Grünordnung und Freiflächengestaltung wird in der vorliegenden Planung mittels einer integrierten Grünordnung entsprochen.

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.

1.2. Planungsziele und -zwecke

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde am 22. August 2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Folgende Planungsziele werden weiterhin verfolgt:

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung und Umstrukturierung der Betriebsfläche der ABUS Pfaffenhain GmbH und/oder anderer Gewerbebetriebe.
- Erweiterung einer Lager-/ der Produktionshalle. Als Unternehmen ist es erforderlich, kurzfristig auf Entwicklungen am Markt reagieren zu können.
- Bündelung der Lager-/ Produktionskapazität: Dies hat positive Auswirkungen auf die interne Logistik, die Wirtschaftlichkeit sowie ökologische Aspekte.
- Schaffung eines Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl S. 169) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl S. 672) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

2.2. Planverfahren

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde der Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf über die Erarbeitung des Bebauungsplanes im Regelverfahren informiert. Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben u.a., da die Firma ABUS ein wichtiger Arbeitgeber der Gemeinde Jahnsdorf ist. Die Betriebserweiterung trägt wesentlich zur Sicherung des Firmenstandortes bei. Der Gemeinderat hat somit beschlossen für den betroffenen Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung gefasst.

Nicht in jedem Fall, in dem die Gemeinde Planungskosten vermeiden oder die Planung beschleunigen will, muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Anwendung kommen. Die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten, aber auch Bindungen hinsichtlich der Realisierung eines Projektes können in vielen Fällen auch ergänzend zu einem üblichen Bebauungsplan vertraglich vereinbart werden, insbesondere dann, wenn das Projekt von anderen Leistungen der Gemeinde, z.B. einem Grundstücksverkauf oder der Herstellung von Erschließungsanlagen, abhängig ist. Dies kann auch für einen Investor von Vorteil sein, wenn zwar Baurecht erreicht werden soll, aber z.B. Grundstücksfragen o.ä. noch nicht geklärt sind.

Der qualifizierte Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden demnach zweimal beteiligt. Das reguläre Aufstellungsverfahren ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b und 10 geregelt. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Vorgaben des BauGB für das reguläre Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss und zur Genehmigung fassen sich wie folgt zusammen:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Erarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht
- Billigung des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht durch den Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf
- Beschluss zur Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Internet und im Jahnsdorfer Gemeindeblatt. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Landesportal Sachsen einzustellen

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf mit Umweltbericht nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Erarbeitung des Entwurfs und Fortschreibung des Umweltberichts
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und des Umweltberichts durch den Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf
- Beschluss zur Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Internet und im Jahnsdorfer Gemeindeblatt. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Landesportal Sachsen einzustellen
- Veröffentlichung des Entwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 4 Abs. 2 BauGB im Internet / öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs (Abwägungsbeschluss)
- Erarbeitung des Satzungsexemplars mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Erzgebirgskreis
- Ausfertigung des Planes
- Bekanntmachung der Genehmigung im Internet und Bereithalten des Planes mit Begründung, Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung
- Überwachung der Vorgaben des Umweltberichts

Der Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf hat am 28.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Mühlweg“ beschlossen. Zum Vorentwurf wie auch zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Kreisplanung / Kreisentwicklung
- Polizeidirektion Chemnitz
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Sächsisches Oberbergamt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Chemnitz
- IHK Industrie- und Handelskammer, Regionalkammer Chemnitz
- ZWW Zweckverband Wasserwerke Westergebirge GmbH Bereich Trinkwasser
- RZV Regionaler Zweckverband Wasserversorgung, Bereich Lugau – Glauchau
- Zweckverband Fernwasser Südsachsen
- MITNETZ STROM Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Zweckverband Abfallwirtschaft
- GASCADE Gastransport GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Jahnsdorf/Erzgeb.

- Rettungszweckverband Chemnitz / Stollberg
- Regionaler Bauernverband
- Bund für Umwelt und Naturschutz Sachsen e.V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Sachsen e.V.
- Landesjagdverband Sachsen e.V., Landesgeschäftsstelle
- Landesverband Sächsischer Heimatschutz e.V.
- Grüne Liga Sachsen e.V.
- Naturschutzverband Sachsen e.V.
- Bundesnetzagentur BNetzA

Nachbargemeinden:

- Gemeindeverwaltung Neukirchen
- Stadtverwaltung Thalheim / Erzgeb.
- Gemeindeverwaltung Burkhardtsdorf
- Gemeindeverwaltung Niederdorf
- Stadtverwaltung Lugau

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB zweimal öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde Jahnsdorf beschließt anschließend den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Nach ersten Abstimmungen hat sich herausgestellt, dass ein zusätzlicher Aufklärungsbedarf besteht, der über die Erkenntnisse hinausgeht, die sich den allgemeinen Planunterlagen entnehmen lassen. Zur Berücksichtigung weiterer Umweltbelange werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

- ein Artenschutzgutachten (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)
- eine Einschätzung der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser (Ingenieurbüro Hupach, Mittweida)

erarbeitet.

2.3. Rechtsverhältnisse

Da die Ergänzungsfläche GE Flurstück 120/12 Gemarkung Pfaffenhain bereits käuflich erworben wurde, besteht eine sofortige Zugriffsmöglichkeit und die Erschließung kann so gesteuert werden, wie aktueller Bedarf vorliegt. Es wird kein öffentlicher Raum beplant.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages des Investors / der Investoren mit der Gemeinde Jahnsdorf erfolgt zur Sicherung der geplanten Planungsleistungen. Auch die erforderlichen Erschließungsverträge zum Anschluss an die Medien zur Ver- und Entsorgung sowie die dazu erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen werden von den potenziellen Investoren eigenverantwortlich beigebracht.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt von dem öffentlich gewidmeten Mühlweg sowie als Grundstückszufahrt direkt in das vorhandene Betriebsgelände. Es werden keine neuen öffentlichen Straßen oder Straßenteile geplant und errichtet.

3. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche Fachplanungen

3.1. übergeordnete Planungen

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Nachverdichtung des vorhandenen Gewerbes ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), dem Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge, Fortschreibung 2008 (RP) sowie dem Regionalplan Region Chemnitz (Beschlussfassung vom 20. Juni 2022).

Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Für die allgemeine Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2.2.1 zum Siedlungswesen im LEP. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund bundesrechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB).

Die Gemeinde Jahnsdorf befindet sich im Verdichtungsraum zwischen den Oberzentren Zwickau und Chemnitz und grenzt an die überregionale Verbindungsachse der Bundesautobahn BAB 72.

Raumkategorien

G 1.2.1 Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt – Umland - Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.

Siedlungsentwicklung

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

→ Durch die Planungen werden geringfügig Freiflächen (ca. 2,5 ha GE) in Anspruch genommen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bereits vorhandene Zuwegung.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ Die Erweiterung des Gewerbebestandes in Pfaffenhain stellt eine Ergänzung des bestehenden Gewerbebestandes dar. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung einen sinnvollen Abschluss des Siedlungskörpers dar; damit wird dieser Bereich städtebaulich abschließend ausgeformt.

Durch die Planungen werden nur in geringem Maße Freiflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich des B-Planes festgesetzt.

Wirtschaftsentwicklung

G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...].

- Das Unternehmen „ABUS Pfaffenhain GmbH“ ist ein wichtiger Arbeitgeber der Gemeinde Jahnsdorf. Eine Erweiterung ist geplant und soll am bestehenden Standort ermöglicht werden.

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (31.07.2008) und Regionalplan Region Chemnitz (20.06.2023)

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region.

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt. Der Regionalplan „Chemnitz-Erzgebirge“ ist der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung im Planungsgebiet. Die Gemeinde Jahnsdorf mit dem Ortsteil Pfaffenhain gehört zur Planungsregion Chemnitz - Erzgebirge.

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 20. Juni 2023 beschlossene Regionalplan Region Chemnitz. Bis zum in Kraft treten sind die Inhalte der in der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden. Die im RPI-S RC enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Sie sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Karte 2 Raumnutzung

Gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte 2 „Raumnutzung“ liegt die Vorhabenfläche in einem Gebiet, das als Verkehrslandeplatz mit einer eingeschränkten Siedlungsentwicklung aufgrund des Dauerschallpegels durch den Flughafen Jahnsdorf. Auf der Grundlage des in der Änderungsgenehmigung zum Ausbau des VLP Chemnitz-Jahnsdorf vom 24.03.2000 festgelegten und weiterhin gültigen äquivalenten Dauerschallpegels werden die für die Bebauungsplanung relevanten Iso-phonen für die Bereiche 50-55 dB(A) und 55-60 dB(A) als eingeschränkte Siedlungsbereiche dargestellt.

- Durch die vorhandenen Gewerbestandorte, den Verkehrslandeplatz Chemnitz – Jahnsdorf und die Hauptverkehrswege ist die Fläche in Pfaffenhain bereits vorbelastet.

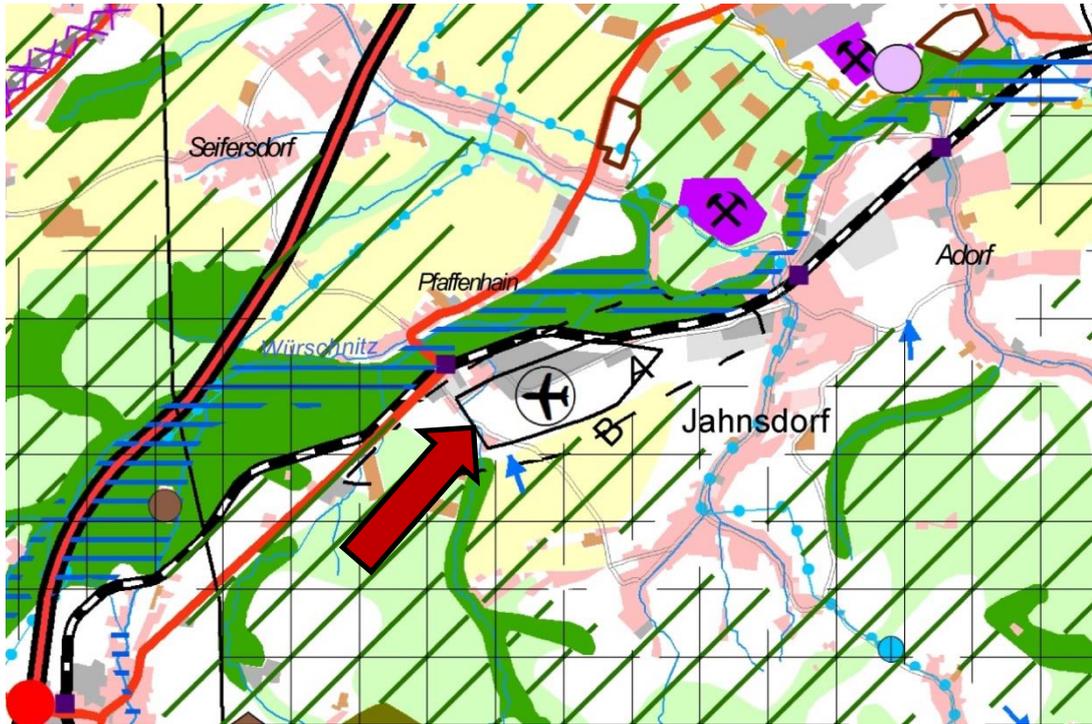


Abbildung 2: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz)

Regionale Raum- und Siedlungsstruktur

G 2.6.5 Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.

→ Flächensparende Bauformen sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Gewerbliche Wirtschaft und Handel

G 5.1.1 Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die Entfaltung von Industrie und Gewerbe in allen Teilen der Region sollen die in den Gemeinden vorhandenen erschlossenen Flächenpotenziale und aktivierbaren Brachen umfassend genutzt werden. Darüber hinaus notwendige Neuausweisungen von Gewerbeflächen sollen den absehbaren Erfordernissen des Eigenbedarfs genügen.

→ Erschlossene Gewerbeflächen bzw. Brachen in der gewünschten Größenordnung stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Jahnsdorf ist Eigentümerin des Flurstücks 183/8 der Gemarkung Pfaffenhain im Gewerbegebiet „Am Verkehrslandplatz“ mit einer Fläche von 3.694 m². Die Fläche ist für die Erweiterungsplanung zu klein; auch besteht kein Anschluss an den bestehenden Gewerbestandort.

Ein ca. 1 ha großer freistehender Teilbereich des Flurstücks 185/10 im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum des Landratsamtes Erzgebirgskreis. Die Fläche wird nicht frei gegeben.

Ein weiterer Teilbereich des Flurstücks 185/10 im Eigentum des Landratsamtes soll der Erweiterung des M&V GmbH „Siegmar“ dienen. Die Fläche ist für eine externe Vermarktung nicht geeignet, da keine Erschließung vorhanden ist.

G 5.1.5 In der Region soll das bestehende und am Bedarf von Bevölkerung, Industrie/ Gewerbe, Landwirtschaft und Tourismus orientierte Handwerk in seiner Vielfalt und Leistungsfähigkeit erhalten und weiterentwickelt werden.

Energieversorgung und erneuerbare Energien

G 10.1.1 In allen Teilen der Planungsregion ist eine ausreichende und stabile Grundversorgung mit Energie zu sichern. Es ist eine möglichst große Vielfalt der angebotenen Energieformen, ein ausgewogener Mix ihres Gebrauchs sowie Wahlmöglichkeit unter verschiedenen Anbietern von Energiedienstleistungen anzustreben.

G 10.2.1 Eine vermehrte Nutzung der Möglichkeiten solarer Wärmesysteme und zur solar unterstützten Klimatisierung vor allem bei öffentlichen Gebäuden und bei Anwendungen im großen Maßstab ist anzustreben.

Z 10.2.2 Die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung soll bevorzugt in Siedlungen bzw. in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen.

Im Freiraum sollen Fotovoltaik-Systeme, insbesondere Großprojekte > 1MWp nur aufgestellt werden, wenn Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes und des Schutzes der Kulturlandschaft nicht entgegenstehen oder hinreichend berücksichtigt werden können.

→ Am Gewerbebestandort „Mühlweg“ in Pfaffenhain sind Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien festgesetzt.

Regionalplan Region Chemnitz

Karte 1.1 Raumnutzung

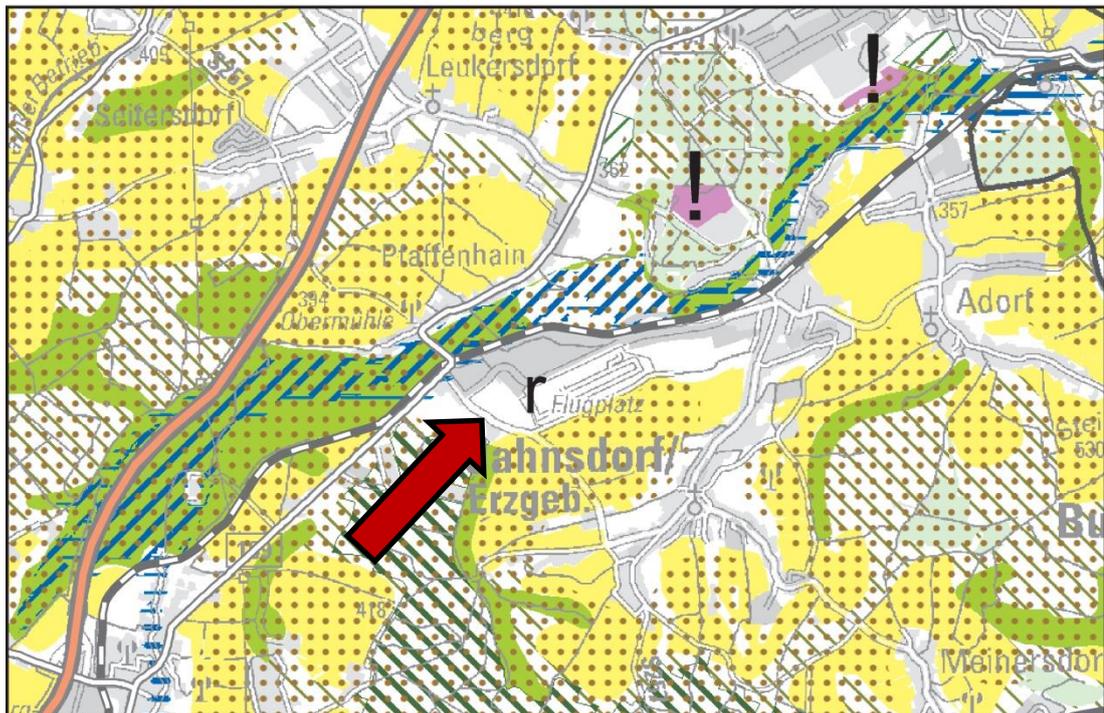


Abbildung 3: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz)

Im Regionalplan Region Chemnitz wurden keine regionalplanerischen Ausweisungen getroffen. Eine Erweiterung des Verkehrslandeplatzes Chemnitz-Jahnsdorf für den regionalen Bedarf ist nicht weiter zu entwickeln.

Regionale Siedlungsentwicklung

Z 1.1.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

- Ziel der Gewerbeflächenentwicklung ist insbesondere der Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet, so dass der räumlich bedingte Verkehrsaufwand reduziert wird.

G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden (s. Karte 2 „Siedlungswesen“). Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sowie geogener Naturgefahren sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

Z 1.1.8 Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung sind vor der Neuausweisung industrielle und gewerbliche Altstandorte nachzunutzen, bereits baurechtlich genehmigte Gewerbegebiete in Anspruch zu nehmen, interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren sowie die Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe zu nutzen. Dabei ist auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der Handwerksbetriebe in ihrer Vielfalt und Leistungsfähigkeit hinzuwirken.

- Erschlossene Gewerbeflächen bzw. Brachen in der gewünschten Größenordnung in Pfaffenhain stehen der Gemeinde Jahnsdorf nicht zur Verfügung. Geplant ist die Weiterentwicklung / Erweiterung von ortsansässigen Firmen im Anschluss an das bestehende Gewerbe.

G 1.1.13 Kulturräumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsrändern soll durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft hergestellt werden.

- Im Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen am Siedlungsrand im Anschluss an die Gewerbefläche festgesetzt.

Energieversorgung und erneuerbare Energien

G 3.2.1 In der Region soll ein ausgewogener Energiemix unter Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energiearten angestrebt werden. Dazu sollen die Potenziale der Nutzung regenerativer Energien zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Energieeffizienz in Energiekonzepten der Landkreise und kreisfreien Städten aufgezeigt und auf ihre umfassende Nutzbarmachung hingewirkt werden.

G 3.2.2 Eine vermehrte Nutzung der Möglichkeiten solarer Wärmesysteme und zur solar unterstützten Klimatisierung ist vor allem bei öffentlichen Gebäuden, bei Investitionsvorhaben im Bereich der Wirtschaft sowie in der öffentlichen Versorgung anzustreben.

Z 3.2.3 Die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung soll bevorzugt in Siedlungen bzw. in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen. Im Freiraum sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur zulässig, wenn Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes und des Schutzes der Kulturlandschaft nicht entgegenstehen oder hinreichend beachtet werden.

→ Am Gewerbebestandort „Mühlweg“ sind Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien festgesetzt.

Die Ziele und Hinweise zur **Freiraumstruktur** werden im Umweltbericht, Kapitel 9.3 beschrieben.

3.2. vorhandene gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Jahnsdorf liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Somit hat Jahnsdorf unter Beachtung der Vorgaben für vorzeitige Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 4 BauGB den Freiflächenschutz zu beachten und den Bedarf an einem zusätzlichen Gewerbebestandort nachzuweisen. Der erkannte Bedarf wird als dringlich eingeschätzt, weshalb das Verfahren für einen vorzeitigen Bebauungsplan zu führen ist. Damit besteht Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde.

3.3. erforderliche, ergänzende Fachplanungen

Umweltbericht (siehe Teil B)

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes.

Artenschutzgutachten inkl. Felderfassung 2023 – 2024 für das Vorhaben „Gewerbebeerweiterung ABUS in Jahnsdorf (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR) – Anlage 1

Um darzulegen, inwiefern die Verbote des § 44 BNatSchG zutreffen, der Verbotsstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind, ist für alle Vorhaben, auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten, 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 eines Artenschutzgutachtens erforderlich. Innerhalb des Artenschutzgutachtens 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 (CEF-Maßnahmen) sowie Kompensationsmaßnahmen (FCS Maßnahmen), 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

Untersuchung angrenzender Flächen und Gehölze auf als Brutplatz oder Quartier geeignete Höhlen, Risse, Spalten sowie Nester mittels optischer Erfassung vom Boden aus sowie Sichtung/ Einschätzung potenzieller Flächen für Ersatzmaßnahmen.

Erfassung von Brutvögeln

Vier Tagbegehungen März–Juli (akustisch-visuell): quantitative Revierkartierung mit kartographischer Darstellung von Brutvogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung (nach „Tabelle: In Sachsen auftretende Vogelarten 3.2“ LfULG 2022) in Anlehnung an Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005), für die übrigen ungefährdeten und häufigen Brutvogelarten erfolgt die Angabe der Revieranzahlen halbquantitativ in Häufigkeitsklassen ohne kartographische Darstellung

Fledermäuse

Datenrecherche: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse gemäß Planungsverband Region Chemnitz (2015, Karte 13, Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz) sowie ergänzend worst-case-Betrachtung. Aufgrund der Präsenz potenzieller Wochenstuben-Quartiere im Nahbereich (Baumhöhlen, Spaltenquartiere) ergänzende Erfassungen (zwei Transektbegehungen) zur worst-case-Betrachtung.

Herpetofauna:

Beibeobachtungen im Rahmen der o.g. Erfassungen (z.B. potenzielle Wanderkorridore, terrestrische/aquatische Habitate).

Aufgrund des Fehlens jeweils geeigneter Habitate im Plangebiet gab es für Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Biber (*Castor fiber*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*), xylobionte Käfer, Libellen, Tag- und Nachtfalter keine gezielten bzw. separaten Erfassungen.

Einschätzung der Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser, Durchführung und Auswertung von Versickerungsversuchen, einschl. Erkundungsbohrungen (Ingenieurbüro Hupach, Mittweida)- Anlage 2

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 ortsnah 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 Zeitraum 27. - 29.08.2024 im Bereich des Baufeldes insgesamt vier Versickerungsversuche durchgeführt. Die durchgeführten Untersuchungen entsprechen den Vorgaben des in Sachsen allgemein verwendeten „Merkblattes zu den Anforderungen an Sickergutachten und die Bemessung von Versickerungsanlagen“. Die Durchführung der Versickerungsversuche erfolgte in einem jeweils für diesen Zweck angelegten Baggerschurf mit den Abmessungen 1,0 x 1,0 m und einer Tiefe von 1,10 m.

Zur Prüfung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse in tieferen Bodenzonen wurde, etwa 1 m entfernt von den Versuchsschürfen, an jedem der vier 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. Lediglich der Streifen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Goldbach sollte aufgrund des hier vorhandenen Grundwassers nicht für den Bau von Versickerungsanlagen vorgesehen werden, da in diesem Teilbereich keine für die biologische Nachreinigung des versickerten Wassers erforderliche grundwasserfreie Sickerstrecke (> 1 m) vorhanden ist. 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 niedergehende Wasser unmittelbar zu versickern, ist eine Lösung aus temporärer Rückhaltung des Niederschlagswassers, Versickerung und evtl. Einleitung von Überschussmengen in ein Oberflächengewässer bzw. das Kanalsystem erforderlich. Eine solche konkrete Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung kann erst vorgenommen werden, wenn eine abschließende Planung der Bebauung vorliegt.

4. Örtliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

4.1. Plangrundlage

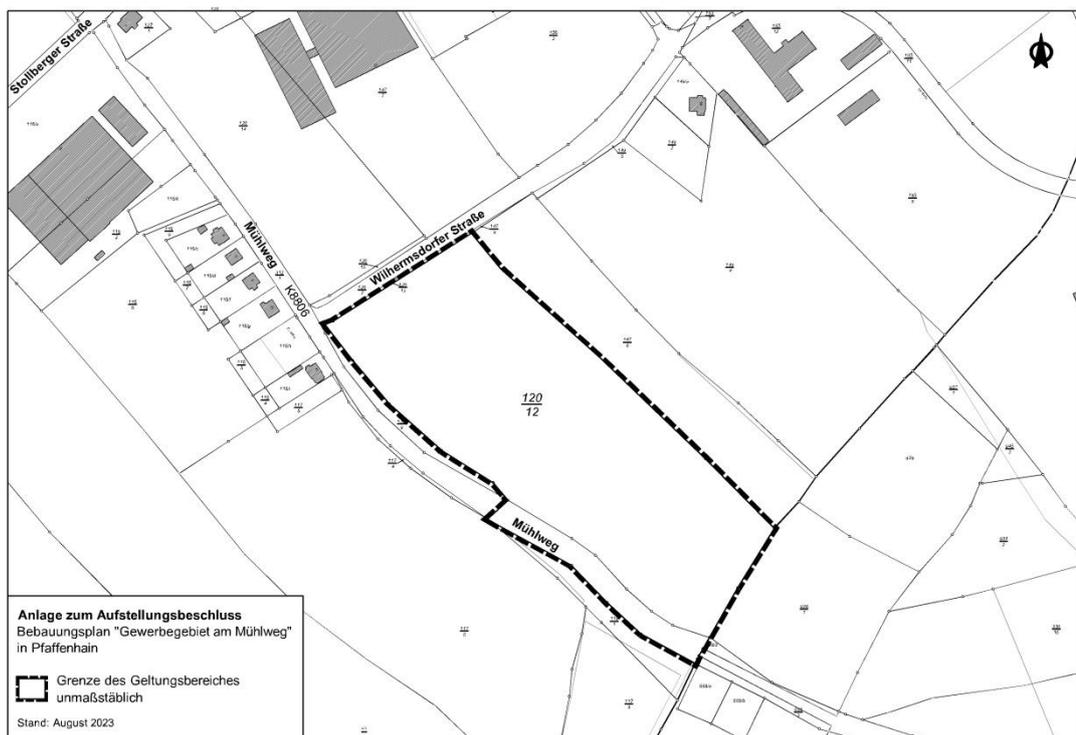


Abbildung 4: Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 28.08.2023

Als Plangrundlage dient die digitale Liegenschaftskarte ALK. Die konkrete Vermessung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

4.2. Lage des Plangebietes

Jahnsdorf/ Erzgeb. mit den Ortsteilen Jahnsdorf, Leukersdorf, Pfaffenhain und Seifersdorf mit ca. 6.000 Einwohnern und einer Fläche von 26,1 km² gehört zur Region Chemnitz- Erzgebirge und ist kreisangehörige Gemeinde des Erzgebirgskreises. Das einreihige Waldhufendorf Pfaffenhain liegt am flachen Nordhang einer breiten Talau der Würschnitz. Die Bundesstraße 169 verläuft durch die Ortslage. Der schnurgerade Abschnitt der Bundesstraße in Richtung Niederdorf wird im Volksmund als Pfaffenhainer Länge bezeichnet. Zudem existiert ein Bahnhof an der im Rahmen des Chemnitzer Modells bedienten Würschnitztalbahn. Im 30-Minuten-Takt verkehrt die Linie C11 der Chemnitzbahn nach Stollberg sowie in die Chemnitzer Innenstadt.

Nachbarorte sind Niederdorf (Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Stollberg), Seifersdorf (OT Jahnsdorf), Leukersdorf (OT Jahnsdorf) und Jahnsdorf (wikipedia.de).

4.3. Räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Bebauungsplanes

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich im Südosten von Pfaffenhain, an der Gemarkungsgrenze zu Jahnsdorf, auf dem Flurstück 120/12 der Gemarkung Pfaffenhain. Das angrenzende Flurstück 147/8 kann aufgrund des geforderten Waldabstandes von 30 Meter nicht bebaut werden und wurde daher für die Gewerbegebietserweiterung nicht berücksichtigt.

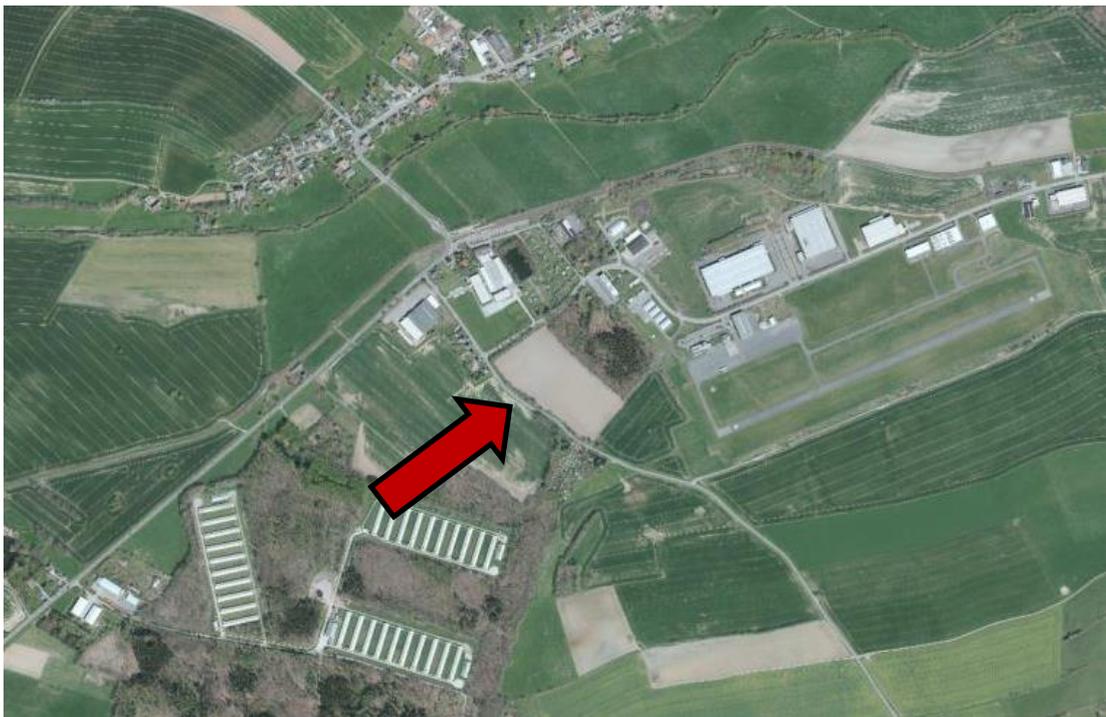


Abbildung 5: Lage im Raum (rapis Bauleitplanung)

Die Vorhabenfläche grenzt an das bestehende Gewerbegebiet und an den Flugplatz Jahnsdorf. Südwestlich des Flurstücks verläuft der öffentlich gewidmete Mühlweg. Die Wilhermsdorfer Straße im Nordwesten ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Verkehrslandeplatz“. Um die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (08/23 Maisanbau) verläuft der Goldbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzen. Der Goldbach wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Logistikanbindung vom Mühlweg ist nach der Straßenquerung des Baches im Süden der Fläche geplant. Morphologisch befindet sich der Standort des Bebauungsplanes auf einer flach nach Norden abfallenden Fläche.

Das Bebauungsplangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 365 m ü NN im Norden (Wilhermsdorfer Straße) und ca. 369 m ü NN im Süden am Mühlweg.



Abbildung 6: Blick von der Wilhermsdorfer Straße, Flurstück 147/8
Blick vom Mühlweg in Richtung Nord
Wilhermsdorfer Straße mit gewässerbegleitendem Gehölzstreifen
Kreuzung Mühlweg / Wilhermsdorfer Straße
Blick vom Mühlweg in Richtung Süd
Entwässerungsgraben am Mühlweg (Foto SCZ, 17.07.2023)

4.4. Schutzgebiete

Naturschutz, Betroffenheit von Natura 2000

Das kohärente Europäische ökologische Netz „NATURA 2000“ gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und den Europäischen Vogelschutzgebieten. Die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume, also Arten des Anhang II der FFH- Richtlinie, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH- Richtlinie, ist vorrangiges Ziel dieser vorhandenen FFH- und Vogelschutzgebieten.

Der Bebauungsplan ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG). Im Gemeindegebiet sowie in der näheren Umgebung der Vorhabenfläche befinden sich keine Natura 2000 – Gebiete. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG i. V. m. § 22 Sächsisches Naturschutzgesetz ist nach überschlägiger naturschutzfachlicher Prüfung im vorliegenden Fall im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbehrlich.

Durch das Vorhaben werden auch keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Im Umfeld befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete:

- LSG „Steegen“
- LSG „Hauwald-Querenbach“

Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der räumlichen Trennung nicht zu erwarten.



Abbildung 7: Landschaftsschutzgebiete (IDA interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfULG)

Gewässerschutz

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet UEG an der Würschnitz wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Vorhabengebiet grenzt an den Goldbach. Das offene Gewässer besitzt einen Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG (siehe Umweltbericht, Schutzgut Wasser).

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.

Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

4.5. Umweltverhältnisse

Die Umweltverhältnisse werden im Umweltbericht näher betrachtet.

5. Planungsinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

Geplant ist eine Erweiterung des Gewerbebestandes am Mühlweg in Jahnsdorf, OT Pfaffenhain. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kreisstraße K 8806 (Mühlweg). Durch Festsetzungen trägt die städtebauliche Planung dazu bei, die künftigen Nutzungen verträglich in die Umgebung einzubinden.

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig den Investoren ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Jahnsdorf beabsichtigt einen Bereich im Süden des Ortsteils Pfaffenhain am Mühlweg als Gewerbegebiet GE zu entwickeln. Die Planung dient insbesondere der Erweiterung eines vorhandenen ortsansässigen Betriebes (Firma ABUS Pfaffenhain GmbH).

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO können sehr unterschiedliche Funktionen wahrnehmen und ein entsprechend unterschiedliches Erscheinungsbild aufweisen.

Zulässig im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet am Mühlweg“ ist dabei die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Weiterhin sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesund-heitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch sind innerhalb des Gewerbegebietes, insbesondere aufgrund der Nähe zum Flughafen sowie zu zwei Landschafts-schutzgebieten, Freiflächen-Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie sind unzulässig. Dies schließt jedoch die Errichtung der PV-Anlagen auf Dächern und Fassaden nicht aus.

Einzelhandelsbetriebe werden im Planumgriff ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten zugelassen, wenn die ange-botenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen Hauptbetriebes stehen und dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung folgt den Vorgaben der §§ 16 bis 20 der BauNVO. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8, die maximale Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl ergeben sich aus der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 SächsBO.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Aus-nahmsweise kann eine höhere Geschoszahl zugelassen werden, wenn diese die zugelassene Wandhöhe nicht überschreitet. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 12,0 m Gebäudehöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt ist die Höhe von 365,00 m üNN, bezogen auf den derzeitigen Vermessungsstand zum Baufeld, festgesetzt.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben, Oberlichtern und technischen Anlagen (Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugschächte...) sind bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu maximal 3,0 m zulässig.

Mit der Beschränkung der maximalen Gebäude-/ Lagerhöhe wird das Ziel verfolgt, die Errichtung größerer Baukörper zu verhindern. Die zulässige Gebäudehöhe beachtet die technologischen Erfordernisse des investierenden Unternehmens.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplante Gebäudelänge 50,0 m überschreitet. Die maximale Länge wird auf 200 m begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze bestimmt. Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Grundstücken gilt § 6 SächsBO. Die Baugrenze entlang der Verkehrsfläche wurde so festgesetzt, dass negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum ausgeschlossen werden. Mit der festgesetzten Baugrenze wird auch der Gewässerrandstreifen des Goldbaches gemäß § 24 SächsWG berücksichtigt. Die Baugrenze kann durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden.

Im Osten grenzt eine Waldfläche an das Nachbarflurstück 147/8 an. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zwischen Gebäuden und Wald ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die Vorhabenfläche wird nicht berührt.

Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen (Mühlweg) soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens an die öffentliche Straßenfläche geregelt werden. Mit einer signifikanten Erhöhung der derzeit mäßigen Verkehrszahlen auf dem Mühlweg wird nicht gerechnet. Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten zulässig. Für Grundstückszufahrten dürfen ggfs. Flächen der privaten Pflanz- und Grünflächen in Anspruch genommen werden. Mit der zuständigen Verkehrsbehörde ist vor Beginn dieser Baumaßnahme Verbindung aufzunehmen, um die notwendige Anordnung der Beschilderung einer Baustellenausfahrt auf den Mühlweg anordnen zu lassen. Während der Durchführung der Baumaßnahme und der Nutzung der Baustellenausfahrt ist insbesondere § 32 Abs. 1 StVO zu beachten.

Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 SächsStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (sog. Freie Strecke“) längs der Kreisstraßen in der so genannten Anbauverbots- bzw. –beschränkungszone keine Hochbauten bzw. baulichen Anlagen, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar erschlossen werden sollen, ohne eine entsprechende straßenrechtliche Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch die Straßenbaubehörde, errichtet werden.

Wird die Halle in der sogenannten Anbaubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 SächsStrG) – errichtet, kann der Errichtung straßen(bau)rechtlich grundsätzlich zugestimmt werden (§ 24 Abs. 2 SächsStrG). Gemäß § 22 Abs. 1 i. V. m. § 18 SächsStrG gelten Zufahrten und Zugänge außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt als Sondernutzung, welche grundsätzlich erlaubnispflichtig sind (Sondernutzungserlaubnis).

Bei einer Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Wilhermsdorfer Straße sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Der Goldbach mit den Ufergehölzen stellt ein wertvolles Biotop dar, welches zu schützen gilt. Auch ist der Gehölzstreifen am Goldbach als „relevanter Multifunktionsraum für Fledermäuse“ eingestuft und als Leitstruktur zu bewerten.



Abbildung 8: Multifunktionsraum für Fledermäuse (igc Chemnitz; Quelle Planungsverband Region Chemnitz, Karte 13)

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze, Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.

Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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 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.

Die Standortbedingungen lassen eine Flächenversickerung – mit Ausnahme eines Streifens unmittelbar in Nachbarschaft zum Goldbach – zu. Die Versickerung soll im Bereich der Grünflächen als Flächenversickerung in geringer Tiefe erfolgen (Riesel-feld, Rigolen, Versickerungsmulden o.ä.). Da diese Versickerungsleistung nicht ausreicht, um das bei Starkregenereignissen auf einer großen überbauten oder wasserdicht befestigten Fläche niedergehende Wasser unmittelbar zu versickern, ist eine Lösung aus temporärer Rückhaltung des Niederschlagswassers zusätzlich erforderlich.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil befestigter Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen im Geltungsbereich des B-Planes, wie Fußwege und Feuerwehrflächen so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Fahrbahnen und Lagerflächen dürfen bituminös oder in Beton ausgeführt werden.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen werden Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungsinhalte zur Bebau- und Bepflanzbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.

erneuerbare Energien

Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird durch die Festsetzung eines Gebietes Rechnung getragen, in dem bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden müssen. Das Gebäudeenergiegesetz ist zu beachten.

- Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik an Gebäuden, Parkplätzen oder Carports)
- Nutzung von Sonnenenergie zur Warmwasser-Erzeugung für Heizung und Brauchwasser (Solarthermie)
- Wärmepumpe als Heizung (Nutzung von Erdwärme oder Wärmeenergie von Grundwasser oder Umwelt)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionschutz

Die Gebäudetechnik der geplanten Halle ist aus Schallschutzgründen an der Ostseite des Gebäudes zu installieren, da in Richtung Westen die Wohnbebauung deutlich näher liegt.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung tragen zu einer angemessenen Einbindung in das Umfeld bei.

Gestaltung der Dächer

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind als Flach- oder Pultdächer zu gestalten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sowie auf Garagen, Parkplätzen und Carports sind zulässig. Sonnenkollektoren an Park- und Stellplätzen können in großer Zahl aufgebaut werden und bieten den Parkenden Schatten. Einige Bundesländer haben das bereits erkannt und vereinzelt sogar schon eine PV-Anlagen-Pflicht für neue Parkplätze eingeführt. In Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen gilt sie seit 2022 für neue Parkplätze mit 35 oder mehr Stellplätzen.

Dies hat mehrere Vorteile:

- Eine zusätzliche Fläche steht für die Stromerzeugung mit erneuerbaren Energien zur Verfügung
- Der gewonnene Strom kann vor Ort für Elektromobilität oder den Eigenverbrauch in anliegenden Gebäuden genutzt werden
- Eine versiegelte Fläche wird ökologisch sinnvoll genutzt.
- Die Stellplätze werden im Sommer beschattet und bieten den abgestellten Fahrzeugen Schutz bei Regen und Schnee.
- Bei vollflächiger Überdachung kann eventuell der Winterdienst eingespart werden.
- Auch Personen werden vor Sonne, Regen und Schnee geschützt, wenn sie sich zu ihren Fahrzeugen hin oder von ihnen weg bewegen.
- Der Strom für die Beleuchtung der Stellplätze, Fuß- und Fahrwege wird direkt vor Ort erzeugt.

Die zusätzliche Fläche für Photovoltaikanlagen und die Gewinnung von grünem Strom sind dabei die wichtigsten Argumente.

Gestaltung der Fassaden

An Fassaden sind grellfarbige, reflektierende Materialien unzulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Stahlmaschengitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 Meter über der Geländeoberfläche zulässig. Maschendrahtzäune sind an den der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen zulässig. Mauern in geringerer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung zugelassen werden.

Einfriedungen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches, auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen inkl. der Entwässerungsgräben einzuhalten

Einfriedungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (ca. 10 bis 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Werbeanlagen

Nicht zulässig sind:

- Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- Lichtwerbung in grellen Farben
- mobile Werbeanlagen

Außer der an der Fassade angebrachten Werbeanlage ist nur eine weitere freistehende Werbeanlage auf konstruktiven Standvorrichtungen oder auf Dächern der Gebäude zulässig. Werbeanlagen in einer Höhe von über 15,0 m über OK Terrain sind unzulässig. Ausschlaggebend ist der höchste Punkt der Anlage.

5.3. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise, Maßnahmen zum Artenschutz

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Eine Bepflanzung der Grünflächen kann die negativen Folgen der genannten Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern und zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung der geplanten Baufläche beitragen. Wie bereits beschrieben wird zusätzlich zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlweg“ ein Artenschutzgutachten erstellt. Für eine repräsentative Untersuchung werden die Artengruppen Brutvögel, Herpetofauna und Fledermäuse untersucht. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan (Entwurf) festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz (Ergänzung Artenschutz im Entwurf)

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Zur Gestaltung und optischen Einbindung in die Landschaft sind die Freiflächen auf den Baugrundstücken zu begrünen und abwechslungsreich zu bepflanzen. Es werden sie Arten der Pflanzenliste (Vorkommensgebiet III „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) empfohlen. An repräsentativen Stellen sind auch dekorative Blütensträucher, Koniferen sowie Blatt- und Blütenstauden zulässig. Der Eigentümer ist für die Grünordnung, zur Pflege sowie zum dauerhaften Erhalt der auf dem Grundstück vorgenommenen Anpflanzungen verantwortlich.

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 500 m² mit Gebäude überbauter Fläche ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (14 bis 16 cm Stammumfang) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes III „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig sind.

Im Bereich der PKW-Stellplätze ist je 10 neu geplante PKW-Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Es werden sie Arten der Pflanzenliste empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Grünstreifen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Der Uferrandstreifen des Goldbaches entlang der nördlichen Grenze der Vorhabenfläche ist auf eine Gesamtbreite von 10,0 m zu erweitern. Zur Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens ist die Fläche in den ersten 5 Jahren intensiv zu mähen (2 - 3 Mahddurchgänge pro Jahr). Nach dieser Zeit ist eine extensive Bewirtschaftung (max. 2 Mahddurchgänge pro Jahr frühestens Anfang Juli jedes Jahres) durchzuführen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Neben dem Ausbringen von synthetischem Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist auch das Ausbringen von Gülle nicht zulässig.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit fachgerecht zu pflegen. Für die Anpflanzungen gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung auf dem Flurstück 120/12 festgesetzten Gehölze / strukturierte Grünflächen entlang des Goldbaches sind zu erhalten. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen.

Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

Die Gehölze entlang des Mühlweges befinden sich auf dem Flurstück 120/9 der Gemarkung Pfaffenhain, außerhalb der Vorhabenfläche und im Bereich des Gewässerrandstreifens. Gemäß § 24 SächsWG sind Ufer einschließlich des Bewuchs zu schützen.

Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen Artenschutz

Der Ausgleich / Ersatz für die Erweiterung des Gewerbebestandes soll im Geltungsbereich erfolgen.

A1:

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche (ca. 4.880 m²) entlang der nordöstlichen und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flurstück 120/12 Gemarkung Pfaffenhain) sind zur Randeingrünung der privaten Grundstücke eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen fachgerecht anzupflanzen. Zur Verwendung empfohlene Arten (artengerechte Pflanzabstände 1 St./ 3 m²; Heister: 2xv, h 100 – 150 cm; Sträucher: vStr. 3-5 Tr. h 60 – 100 cm) sind unter den textlichen Festsetzungen genannt. Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind nicht bindend.

Ergänzend ist entlang der geplanten Heckenpflanzung ein ca. 3 m breiter Saum mit einer einheimischen Blümmischung anzusäen und extensiv zu pflegen – maximal zwei Mahdtermine / Jahr. Die Pflege der Anpflanzung ist durch den Vorhabenträger dauerhaft sicherzustellen, so dass keine Beeinträchtigung bei der Bewirtschaftung von unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsflächen erfolgt. Mit Umsetzung der Maßnahme können insekten- und samenreiche Nahrungshabitate für Fledermaus- und Vogelarten geschaffen werden.

A2:

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang des Goldbaches an der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 120/12 Gemarkung Pfaffenhain ist auf einer ca. 1.625 m² großen Fläche eine Extensivwiese mit standortgerechten, autochthonem Biotopsaatgut anzusäen.

Die dafür vorgesehene Fläche wurde bislang als Intensivacker genutzt; die Fläche ist derzeit sehr nährstoffreich. Um die geplante extensive Wiese herstellen zu können, muss zunächst ein Nährstoffentzug auf der Fläche erfolgen. Dazu ist die Fläche in den ersten 5 Jahren intensiv zu mähen (2 - 3 Mahddurchgänge pro Jahr). Nach dieser Zeit ist eine extensive Bewirtschaftung (max. 2 Mahddurchgänge pro Jahr frühestens Anfang Juli jedes Jahres) durchzuführen.

Das Mahdgut ist zu entfernen. Neben dem Ausbringen von synthetischem Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist auch das Ausbringen von Gülle nicht zulässig.

Der Wiesenstreifen ist gruppenweise mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind durch den Eigentümer des Grundstücks dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich zertifiziertes, gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes III „Südostdeutsches Hügel- und Bergland sowie zertifiziertes Saatgut des Ursprungsgebietes 8 „Erz- und Elbsandsteingebirge“ zulässig sind. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein ist eine alternative Begrünung mittels Mahdgutübertragung oder Heudruschverfahren von geeigneten Spenderflächen erforderlich.

Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit fachgerecht zu pflegen. Die vorgesehene Maßnahme ist vertraglich zu binden und spätestens 2 Jahre nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen und zu entwickeln. Für die Anpflanzungen gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege. Ausfälle von Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen. Nach Beendigung der Maßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG ein Bericht vorzulegen, der neben dem Datum der Fertigstellung, eine Liste der gepflanzten Gehölzarten sowie eine Fotodokumentation enthält.

Eine Aufwertung ergibt sich in diesem Fall vor allem für das Schutzgut Arten- und Biotope. Mit Umsetzung der Maßnahmen können insekten- und samenreiche (sowie dadurch bedingt kleinsäugerreiche) Nahrungshabitate für viele Vogelarten (insbesondere Greifvögel und Reiher) und potenziell für Fledermäuse geschaffen werden (siehe Artenschutzgutachten). Mit den Ausgleichsmaßnahmen können ebenso Eingriffe in das Schutzgut Boden kompensiert werden. Die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche führt zu einer Reduzierung der mechanischen Belastung und wertet Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sowie die Lebensraumfunktion des Bodens auf.

Durch den Erhalt und die festgesetzten Anpflanzung von Gehölzen wird das Gewerbegebiet naturverträglich gestaltet und in die Umgebung eingebunden. Visuelle Störungen, insbesondere zur angrenzenden Wohnbebauung, werden vermieden.

Die Maßnahme kompensiert damit die durch die geplante Bebauung zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einen räumlichen Bezug zum Eingriffsort und stellt damit eine geeignete Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahme für den dauerhaften Verlust der Funktionsverluste des Naturhaushaltes dar.

6. technische Infrastruktur

6.1. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann grundsätzlich gewährleistet werden. Eine Neuverlegung von Leitungen ist erforderlich und wird im Rahmen der Erschließungsplanung koordiniert.

Trinkwasser

Eine geplante Bebauung kann durch die im Flurstück vorhandene Trinkwasserleitung aus DN 100 Asbestzement (Az) mit Trinkwasser erschlossen werden. Die vorhandene Trinkwasserleitung ist durch eine persönlich-beschränkte Dienstbarkeit zu Gunsten des RZV im Grundbuch gesichert und darf innerhalb eines Streifens von jeweils 2 m links und rechts der Leitung nicht überbaut oder überpflanzt werden. Eine Umverlegung kann auf Kosten des Verursachers erfolgen.

Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung. Die (zukünftigen) Grundstückseigentümer müssen beim RZV einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche TW-Versorgung stellen.

Löschwasser, Brandschutz

Nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die Gemeinde für den örtlichen Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig. Der RZV ist daher nicht zur Löschwasserbereitstellung verpflichtet.

Der erforderliche Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes leitet sich aus dem „DVGW-Arbeitsblatt W 405“ (Stand 02.2008) ab. Maßgeblich hierfür sind die bauliche Nutzung (entsprechend Paragraph 17 der BauNVO) sowie die Gefahr der Brandausbreitung (abhängig von der überwiegenden Bauart der Objekte). Daraus ergibt sich in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt zur Sicherung des Grundschutzes in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung ein vorzuhaltender Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden.

Die laut DVGW - Abb. W 405 geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h kann gemäß Schreiben des RZV aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht bereitgestellt werden. Beide nächstliegenden Hydranten

- Messstelle 1 = 36 m³/h,
Jahnsdorf OT Pfaffenhain, Stollberger Straße 55 (Fl. 92/6)
- Messstelle 2 = 54 m³/h,
Jahnsdorf OT Pfaffenhain, Wilhermsdorfer Straße 40/42

befinden sich außerhalb des 300-m-Bereiches. Die Summe dieser beiden, sich außerhalb befindenden Hydranten beträgt Durchfluss in Summe bei 1,5 bar: Q 1,5 bar = 90 m³/h. Die Parameter zur Löschwasserbereitstellung wurden außerhalb des Löschbereiches von 300 m um das mögliche Brandobjekt ermittelt. Die angegebene Löschwassermenge bezieht sich auf den normalen, störungsfreien Versorgungszustand. Eine garantierte Rückhaltung der Menge in den Trinkwasserspeichern ist nicht gewährleistet. Durch Änderung des Versorgungszustandes können sich Änderungen für die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ergeben.

Nach Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Firma Eifrisch kann eine Entnahmestelle an der Brauchwasserleitung der Firma „Eifrisch“ am südlichen Ende des Flurstücks 120/12 geschaffen werden. Eine Genehmigung der Eifrisch-Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG vom 20.09.2024 liegt vor. Alternativ kann das geplante Regenrückhaltebecken so bemessen und errichtet werden, dass das Becken zusätzlich der Löschwasserbereitstellung dient. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt durch den Vorhabenträger und wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (Generalklausel).

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu- / Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches.

Bei der weiteren Planung sind folgende Aspekte zu beachten.

- Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen.
- Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der DIN 14090 sind zu beachten.
- Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist - für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen.
- Werden im Verlauf von Feuerwehrzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein Öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerweherschließung möglich ist.

Abwasser (Niederschlagswasser, Schmutzwasser)

Schmutzwasser

Im Straßenbereich des Mühlweges befinden sich öffentliche Abwasseranlagen des Zweckverbandes Wasserwerke Westerkirchberg (ZWW). Für das Flurstück 120/12 der Gemarkung Pfaffenhain ist bereits ein Hausanschluss für Schmutzwasser vorgesehen. Die Dimension bzw. der Zustand des Anschlusses werden im Zuge der geplanten Bebauung geprüft.

Die Entwässerung wird im Trennsystem geplant. Gemäß Stellungnahme des ZWW können die gesamten häuslichen Schmutzwässer, einschließlich der Fäkalabwässer, ohne Vorbehandlung dem Schmutzwassersammler zugeführt werden. Inwieweit weitere Auflagen zur Schmutzwasserbehandlung erforderlich sind, lässt sich erst klären, wenn die Art des zu erwartenden gewerblichen Schmutzwassers bekannt ist. Mögliches Fremdwasser (Dränage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.ä.) darf ebenfalls nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Der Aufwand für die Herstellung und Unterhaltung der Anschlusskanäle im Grundstück (Revisionsschacht, Rückstausicherung, etc.) obliegt dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn (§ 15 der Abwassersatzung des ZWW). Grundleitungen sind in der Regel mit mindestens 150 mm Nennweite und entsprechend ihrer Auslastung auszuführen. Der letzte Schacht mit Reinigungsrohr ist so nahe wie technisch möglich an die öffentliche Abwasseranlage zu setzen. Der Revisionsschacht muss stets zugänglich und bis auf die Rückstauenebene wasserdicht ausgeführt sein. Die Errichtung der Revisionsschächte hat unter Beachtung der DIN 1986-100 zu erfolgen.

Der § 13 der Abwassersatzung des ZWW macht die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen, einschließlich der Änderung der Benutzung, von einer schriftlichen Genehmigungserteilung abhängig. Das Genehmigungsverfahren ist spätestens mit der Bebauung durch den Bauherrn einzuleiten und dem ZWW anzuzeigen.

Niederschlagswasser

Den Belangen des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes folgend ist die Flächenversiegelung zu beschränken, um die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus zu behindern (§ 47 WHG, § 48 WHG und § 39 SächsWG).

Zur Reduzierung des Abflusses sind alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen im Geltungsbereich des B-Planes, wie Fußwege und Feuerwehrflächen so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann.

Das Regenwasser ist dezentral schadlos zu verbringen, da die hydraulischen Kapazitäten des Regenwassersammlers im „Mühlweg“ (ZWW) bereits ausgeschöpft sind. Mögliches Fremdwasser (Dränage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.ä.) darf ebenfalls nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Im Zuge der Vorplanungen wurde die Möglichkeit einer gezielten technischen Versickerung des Niederschlagswassers im Vorhabengebiet geprüft (Ingenieurbüro Hupach, Anlage 2). Die Standortbedingungen lassen eine Flächenversickerung – mit Ausnahme eines Streifens unmittelbar in Nachbarschaft zum Goldbach – im Baugrundstück zu. Der Gutachter empfiehlt innerhalb der festgesetzten Grünflächen Rieselfelder bzw. Rigolen oder Mulden anzulegen.

Insbesondere für Starkregeneignisse sind zusätzlich zur Versickerung temporäre Rückhaltungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu schaffen. Die konkrete Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung kann erst vorgenommen werden, wenn eine abschließende Planung der Bebauung vorliegt. Im Bebauungsplan werden „die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen“ (Planblatt Festsetzung Nr. 4.3). Eine erforderliche Abwasseranlage (Regenrückhaltebecken, Sickerbecken) wird in der Planzeichnung festgesetzt. Die Ermittlung des erforderlichen Volumens erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung / des Bauantrags.

Die Versickerung in das Grundwasser stellt eine Benutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG. Direkte (auch gedrosselte) Abwassereinleitungen (Schmutz- oder Niederschlagswasser) in den Goldbach stellen ebenfalls nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Benutzung dar und bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG. Die entsprechende Erlaubnis muss vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde vorliegen. Die zur gedrosselten Einleitung notwendigen baulichen Anlagen wie z. B. ein Regenrückhaltebecken bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Das Abteufen von Bohrungen stellt einen anzeigepflichtigen Erdaufschluss im Sinne des § 49 WHG dar und ist der unteren Wasserbehörde über das Bohrprogramm ELBA.Sax anzuzeigen (Stellungnahme des LRA zum Vorentwurf).

Elektroversorgung

Im geplanten Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Grundsätzlich dürfen vorhandene Kabel im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z.B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und dem Bau- lastträger.

Gasversorgung

Eine gasseitige Erschließung im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Bauherrn und inetz ist möglich.

Abfallwirtschaft

Eine grundstücksnahe Entsorgung der zukünftigen Gewerbeobjekte kann erfolgen, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentlich Straße ist und die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m - 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m - 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Geplante Verkehrswege sind so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

Breitbandausbau

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www. erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Aufgrund von § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

7. Folgemaßnahmen, Hinweise

Der enthält im Teil B - Text Hinweise auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Schutz des Mutterbodens, Bodenschutz
- Altlasten / Bodenveränderungen
- Hinweise auf Baugrunduntersuchung
- Radonschutz
- Altbergbau
- Vermessungs- und Grenzpunkte
- Denkmalschutz
- Kampfmittel
- Immissionsschutz
- unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
- Artenschutz
- Liste von gebietseigenen Gehölzen

Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können

Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich.

Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§ 47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte grundsätzlich eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz GeolDG spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzu-melden (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bodenprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Wochen nach dem Abschluss sind Bewertungstabellen wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeolDG).

Da im Zuge der Bebauung der Grundstücke Anlagen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, wird auf das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und / oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

Das LfULG empfiehlt für eine sichere Planung die Grundwasserstände am Stichtag und deren Schwankung möglichst über einen längeren Zeitraum zu ermitteln. Die geplante Maßnahme sollte gutachterseitig nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen. In Zeiten in denen das Grundwasser gespannt mit einer entsprechenden Druckhöhe anliegt, ist bei Durchörterung des Auelehms durch das Bauwerk mit einem Anstieg bis in das Auehmniveau und ggf. darüber zu rechnen, insbesondere bei Hochwasser bzw. Starkregen. Für die weitere Planung empfiehlt das LfULG eine grund(hoch)wassersichere Gebäude- und Bauwerkseinordnung bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen zu prüfen und ggf. vorzusehen.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter www.geologie.sachsen.de recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden (bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de). Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen ebenfalls unter www.geologie.sachsen.de sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.

Sofern Bohrungen oder Baggerschürfe angelegt werden, sind diese vor Beginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG, anzumelden und die Bohrergebnisse nach Abschluss an diese Einrichtung zu übergeben (vgl. Geologiedatengesetz GeolDG). Geologische Untersuchungen (wie z.B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Auch liegt die Fläche außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des LfULG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m^3 (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m^3 überschreitet.

In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Gemeinde Jahnsdorf liegt in keinem festgelegten Radonvorsorgegebiets.

Das LfULG macht darauf aufmerksam, dass das zugrundeliegende Kataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, da sich die nach der Wiedervereinigung durchgeführten Erkundungen primär auf die Bewertung bergbaulicher Hinterlassenschaften / Objekte konzentrierten. Aus einer Baumaßnahme im Rahmen des Vorhaben „K 8806 Fahrbahnerneuerung in Jahnsdorf/ OT Pfaffenhain“, nordwestlich des Plangebietes, ist bekannt, dass radioaktiv kontaminiertes ungebundenes Tragschichtmaterial angetroffen wurde. Sollte im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen in Straßenbereiche eingegriffen werden, empfiehlt das Landesamt zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertungs- oder Beseitigungsweg überschritten werden (§ 62 StrlSchG).

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann Kontakt mit der Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen aufgenommen werden.

Immissionsschutz

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach der BImSchV sind nicht vorgesehen so dass ein separates immissionsschutzrechtliches Verfahren entbehrlich ist.

Katastrophenschutz

Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

8. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Mühlweg“ stellen sich wie folgt dar:

geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche
Gewerbefläche	25.407 m ²
Verkehrsflächen (Bestand)	2.798 m ²
Grünflächen	8.335 m ²
davon: -A1 (Hecke mit Saum)	4.880 m ²
-A2 (Gestaltung Uferrand)	1.625 m ²
Gesamtfläche	36.540 m²

Teil B: Umweltbericht

9. Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen

9.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Jahnsdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes - das Flurstück 120/12 der Gemarkung Pfaffenhain betreffend - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des angrenzenden Gewerbegebietes zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 3,65 ha (einschließlich Verkehrsfläche Mühlweg) liegt im Süden von Pfaffenhain an der Gemarkungsgrenze zu Jahnsdorf angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am Verkehrslandeplatz“, östlich der Kreisstraße K 8806. Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet am Mühlweg“ ist ausschließlich die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 2,4 beschränkt. Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt 12,0 m. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Für die Gebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Ver- und Entsorgung ist insbesondere durch die angrenzenden Gewerbebetrieb gewährleistet.

Die Baukörper können in Größe und Gestaltungsform den Vorgaben des Unternehmens entsprechen, so dass die Gestaltungsspielräume hinsichtlich der äußeren Ansicht begrenzt sind. Festsetzungen zur Gestaltung werden ausschließlich zu den Dächern und Fassaden sowie zur Einfriedung und den Werbeanlagen gemacht.

Als grünordnerische Maßnahmen sind Baumpflanzungen im Geltungsbereich festgesetzt. Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft soll im Geltungsbereich erfolgen. Zur Randeingrünung der privaten Grundstücke ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend ist entlang der geplanten Heckenpflanzung ein ca. 3 m breiter Saum mit einer einheimischen Blümmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Entlang des Goldbaches ist eine Extensivwiese anzusäen und mit zeitlicher Staffelung maximal 2-3 x pro Jahr zu. Der Wiesenstreifen ist gruppenweise mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu den Festsetzungen sind der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

9.2. Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Jahnsdorf auf der Grundlage des gewählten Planungsumgriffs des Bebauungsplanes in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Natur und Umwelt. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4(1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten. Die zur Verfügung stehenden Informationen und Hinweise wurden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes innerhalb des Planungsgebietes wurden herangezogen:

- vorhandene Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt-sachsen.de / iDA): Schutzgebiete, CIR Biotoptypenkartierung, Bodenfunktionskarten, hydrogeologische Karten etc.
- Geoportal Sachsenatlas (www.geoportal.sachsen.de)
- Informationen der Fachbehörden
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung
- Artenschutzfachbeitrag
- Versickerungsversuche einschl. Erkundungsbohrung

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte bezogen auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln, auf der

- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten (Gewässerrand) einschließlich der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf Artenvorkommen.
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der optischen Fernwirkung.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

9.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14,15 des BNatSchG und § 8 des SächsNatSchG), dem Immissionsschutzgesetzes, dem Wasser- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren die „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Dresden, Juli 2003, SMUL)“ berücksichtigt.

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben die im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Zielaussagen des **Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013** relevant:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermeiden werden.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Ziele der Regionalplanung

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Weitere fachliche Ziele des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge wie auch des Regionalplans Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023) sind wie folgt für den Planungsraum relevant:

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Boden

Karte 5.1: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen; Teil Naturhaushalt

→ potenzielle Wassererosionsgefährdung mittlerer Intensität



Abbildung 9: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte 5.1 Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen, Naturhaushalt

G 3.3.4 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden.

→ Das Maß der baulichen Nutzung der gewerblich genutzten Fläche orientiert sich an § 17 BauNVO. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Gebiet welches durch Vorbelastungen (Flugplatz, Gewerbe, Verkehrsflächen) bereits stark vorbelastet ist.

Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

→ Eine naturnahe Versickerung wie auch eine weitestgehend wasserdurchlässige Bauweise werden im Bebauungsplan festgesetzt.

G 3.3.5 Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlammung, Erosion und Fremdstoffeintrag möglichst gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder weitest möglich beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

→ Die Hinweise sind während der Bauphase zu berücksichtigen.

Z 2.1.5.4 In den in der Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.

- Der Bebauungsplan sieht Grünflächen vor, die sich positiv auf den Boden / die Bodenerosion auswirken.

Karte 10 Besondere Bodenfunktionen

Gebiete mit besonders seltenen und naturnahen Böden, Gebiete mit Böden mit besonderer Archivfunktion, Gebiete mit Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion, Gebiete mit Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion, Gebiete mit Böden mit besonderer Biotopentwicklungsfunktion und Gebiete mit Böden mit hoher Klimaschutzfunktion sind in der Karte 10 „Besondere Bodenfunktionen“ nachrichtlich dargestellt.

- Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion
Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion

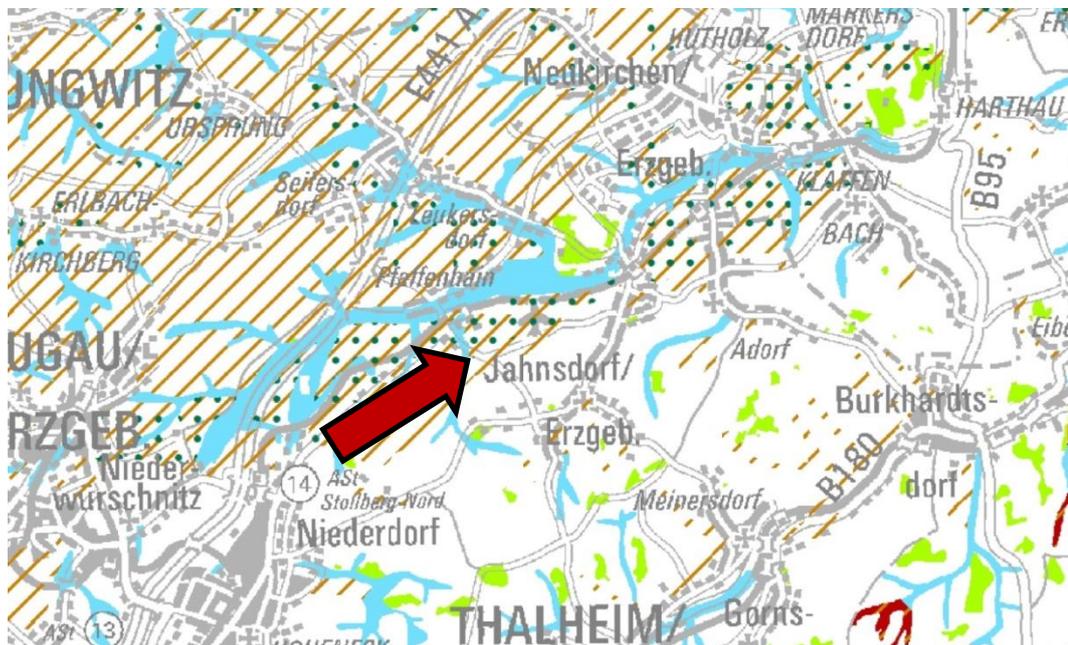


Abbildung 11: Regionalplan Region Chemnitz-Erzgebirge, Karte 10 Besondere Bodenfunktionen

Der Boden soll wegen seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und als nutzbares Naturgut umfassend und nachhaltig so geschützt, gepflegt und genutzt werden, dass die Erfüllung aller Bodenfunktionen sichergestellt ist. Versiegelung sowie bau- und nutzungsbedingte Eingriffe sollen auf das unvermeidliche Maß begrenzt und anfallendes Bodenaushubmaterial sinnvoll verwendet werden. Stoffliche Bodenbelastungen sollen vermieden, vorhandene Belastungen bei der Bodennutzung beachtet und erforderlichenfalls saniert werden

G 2.1.5.1 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden.

- Eine maximale Versiegelung der Fläche wird durch die Grundflächenzahl im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen (Extensivgrünland mit Gehölzpflanzungen) erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

→ Eine wasserdurchlässige Bauweise ist auf den Stellplätzen und allen untergeordnet genutzten befestigten Flächen, wie Fußwege und Feuerwehrflächen festgesetzt.

G 2.1.5.2 Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlämmung, Erosion und Fremdstoffeintrag gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll unter Berücksichtigung seiner Eignung direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

→ Die Hinweise sind während der Bauphase zu berücksichtigen.

Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

→ Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung

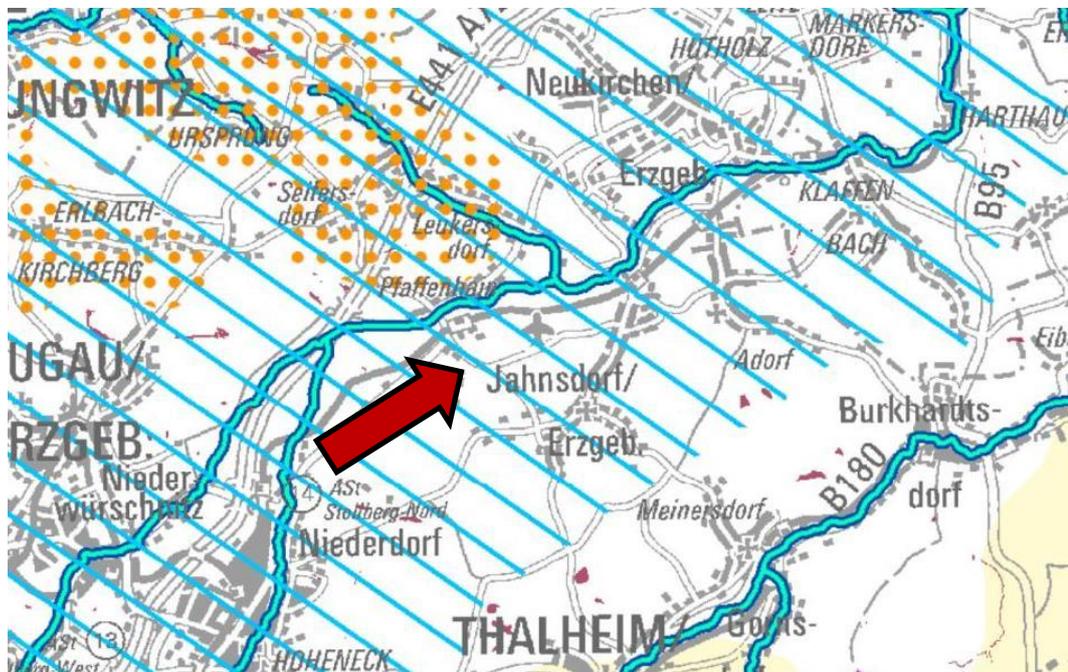


Abbildung 12: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 11 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

Z 2.2.1.1 In den Regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung sind Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-WRRL umzusetzen.

Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden insbesondere von der am 22. Dezember 2000 in Kraft getretenen EU-WRRL geprägt. Die EU-WRRL ist die erste europäische Richtlinie, die einen umfassenden Schutz für das Schutzgut Wasser (Binnenoberflächengewässer, Übergangs- und Küstengewässer sowie Grundwasser) vorsieht. Sie gibt vor, dass Gewässer nur so genutzt werden dürfen, dass ihre ökologischen Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und jede Verschlechterung des Gewässerzustandes vermieden wird. Zentraler Bestandteil war die Ermittlung des Einflusses menschlicher Tätigkeiten auf die Gewässer.

Schwerpunkte zur Verbesserung des Zustandes von Grundwasserkörpern liegen auf Maßnahmen zur Reduzierung von Schadstoffbelastungen aus punktuellen

10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.1. Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden. Nicht alle genannten umweltrelevanten Projektwirkungen müssen tatsächlich auftreten. Auch hinsichtlich Intensität, räumlicher Reichweite und zeitlicher Dauer können die vom Projekt ausgehenden Wirkungen in Abhängigkeit von den Merkmalen des geplanten Gewerbebestandes voneinander abweichen.

Baubedingte Projektwirkungen

Zur Bauphase gehören im Allgemeinen die Baustelleneinrichtungen und die Bauarbeiten bis hin zur Fertigstellung der Anlage. Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes sowie durch Baustelleneinrichtungen.
- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen.
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen.

Für die Errichtung der baulichen Anlagen wird es notwendig sein, vorübergehend Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen in Anspruch zu nehmen. Die Baustelleneinrichtung kann in der Regel auf dem Gelände des Vorhabens untergebracht werden. Eine zusätzliche baubedingte Flächeninanspruchnahme ist damit meist nicht erforderlich. Diese Wirkungen sind zeitlich begrenzt und im Wesentlichen werden sich diese Wirkungen auf das jeweilige Baufeld beschränken.

Baubedingt sind auch Eingriffe in den Boden zu verzeichnen, die durch Baufahrzeuge hervorgerufen werden und eine Verdichtung des Bodens zur Folge haben. Das betrifft die Bauabläufe für Transport, Lagerung und Errichtung der baulichen Anlagen. Durch die Bautätigkeiten oder die Herstellung des Gewerbegebietes sind keine Bodenumlagerungen erforderlich.

Die Bauzeit kann sich über mehrere Monate hinziehen. In dieser Zeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen sowie mit Erschütterungen zu rechnen. Während der Bauphase erhöht sich möglicherweise auch das Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtsstraßen und damit immissionsseitig die Lärmbelastung der Anwohner.

Erdarbeiten verursachen insbesondere bei trockener Witterung die Bildung diffuser Staubemissionen. Sie sind zeitlich und räumlich begrenzt und lassen sich durch üblicherweise angewendete Maßnahmen, wie z.B. Berieselung mindern.

Anlagebedingte Projektwirkungen

Zu prüfende anlagebedingte Wirkfaktoren lassen sich aus den zulässigen Nutzungen ableiten. Sie wirken während des Bestands des Gewerbebestandes und können sich auf das Plangebiet selbst als auch auf die nähere und weitere Umgebung (Lebensraum, Sichtbeziehung, optische Fernwirkung) auswirken:

- Überbauung der Bodenfläche auf max. 80% der Grundstücksfläche.
- Reduzierung der Versickerung von Niederschlagswasser, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes; Bodenabtrag.
- eingeschränkte Zugänglichkeit / Durchlässigkeit des Plangebietes aufgrund von Einfriedungen; Barrierewirkung / Zerschneidung.

- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Gebäude mit einer maximalen Länge von 200 m (abweichende Bauweise), technische, landschaftsuntypische, Bauwerke und Materialien.

Anlage bedingte Wirkungen der Gewerbestandorte beziehen sich insbesondere auf die dauerhafte Flächenumwandlung mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Fläche für Natur und Landschaft geht verloren. Das geplante Gewerbegebiet führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand. Die maximale Höhe der Gebäude ist mit 12,0 Meter festgesetzt.

Betriebsbedingte Projektwirkungen

Betriebsbedingte Projektwirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Gewerbefläche auftreten. Zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren zählen mögliche Emissionen. Die zu erwartende Intensität kann jedoch als gering eingestuft werden.

10.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB zu beschreiben.

10.2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

potenzielle natürliche Vegetation (pnV)

Als pnV wird die Schlussgesellschaft in der Vegetationsentwicklung bezeichnet, welche den Naturraum in Abhängigkeit der derzeitig vorherrschenden Wachstumsbedingungen (geologische Gegebenheiten, Bodenverhältnisse, Landschaftsstruktur, Wasserangebot, Klima) besiedeln würde, sobald der Einfluss des Menschen ausbliebe (Sukzession). Auch spiegelt sie das natürliche Entwicklungspotenzial ohne anthropogene Beeinflussung wieder und dient zur Bewertung der Naturnähe von Pflanzbeständen des Standortes.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im westlichen Teil des Planungsgebietes ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein Zittergras-Eichen-Buchenwald, im östlichen Teilbereich ein Zittergras-seggen-Eichen-Buchenwald (mäßig nährstoffversorgte Standorte; bodensaure Buchen(misch)wälder) einstellen (umwelt.sachsen.de; iDA).

Biotop- und Nutzungsstruktur

Auf dem Flurstück 120/12 befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Der Ackerfläche wird gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Tabelle 3 einem Biotopwert mit geringer Bedeutung zugeordnet. Entlang der nördlichen Grenze verläuft der Goldbach, umgeben von einer Gehölz- und Ruderalfläche. Dieser Uferrandstreifen wird erhalten und gemäß SächsWG auf 10 Meter Breite verbreitert. Die angrenzende Kreisstraße wird durch das Vorhaben nicht berührt. Sie dient ausschließlich der Erschließung des Gewerbegebietes.

Fauna

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf wertgebende und relevante Arten (Fauna) wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR). Um die Artengruppen repräsentativ zu erfassen erfolgen die Aufnahmen und Auswertungen in einem Zeitraum vom von Herbst 2023 bis August 2024. Die Untersuchung wird Bestandteil des Entwurfes der Begründung zum Bebauungsplan.

Schutzgebiete

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben werden durch das Vorhaben keine Schutzgebiete nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, sind die angrenzenden Verkehrsflächen (Wilhermsdorfer Straße, Mühlweg), das angrenzende bestehende Gewerbegebiet und der Flugplatz Jahnsdorf zu bewerten.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange

- Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme (vgl. auch Schutzgut Boden) ist als nachhaltige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzials des Arten- und Biotopschutzes zu betrachten. Die vorhandenen Biotoptypen des Bestandsbereiches haben überwiegend geringe Bedeutung (intensive Ackernutzung, Maisanbau).
- Schaffung neuer Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan.
- Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt sowie der Artenvielfalt im Vorhabengebiet aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen, die der Verursacher eines Eingriffs durchzuführen hat.
- Durch das Vorhaben und die damit verbundenen Eingriffe sowie Strukturveränderungen im Vorhabengebiet könnte es zu Veränderungen bzw. Zerstörung von Lebensräumen kommen. Zudem könnten Brutvögel im angrenzenden Siedlungsbereich und im angrenzenden Waldgebiet während der Bauzeit durch Baulärm gestört werden.

Vermeidung und Minderung

- Mindestdurchgrünung der Gewerbe durch grünordnerische Festsetzungen; standortgerechte, gebietseigene Artenwahl; Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Minimierung der Bodenversiegelung z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung im Bereich der Stellplätze und Fußwege.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert.
- Im Falle von Gehölzfällungen (ggfs. Zufahrt Gewerbegebiet) sind diese außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse betreffen ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen mit einem geringen Biotopwert. Der Goldbach einschließlich der uferbegleitenden Gehölze wird erhalten. Insbesondere aufgrund der geringen Wertigkeit der Ackerflächen (Biotopwert) und der Vorbelastungen werden die nachteiligen Umweltauswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Zuge der Entwurfs-erarbeitung ergänzt.

10.2.2. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Immissionsschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend als Mischgebiet (Gewerbe, Wohnen, Kleingärten) mit Vorbelastungen im Hinblick auf potenzielle Immissionen zu charakterisieren. Vorbelastungen durch Geräuschemissionen bestehen durch den Straßenverkehr der Kreisstraße K 8806 (Mühlweg) und die Wilhermsdorfer Straße sowie durch den Flughafen Jahnsdorf. Zu schützende Bebauung befindet sich westlich des Mühlweges, gegenüber der geplanten Bebauung. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes sind nun zusätzliche relevante Schallquellen verbunden.

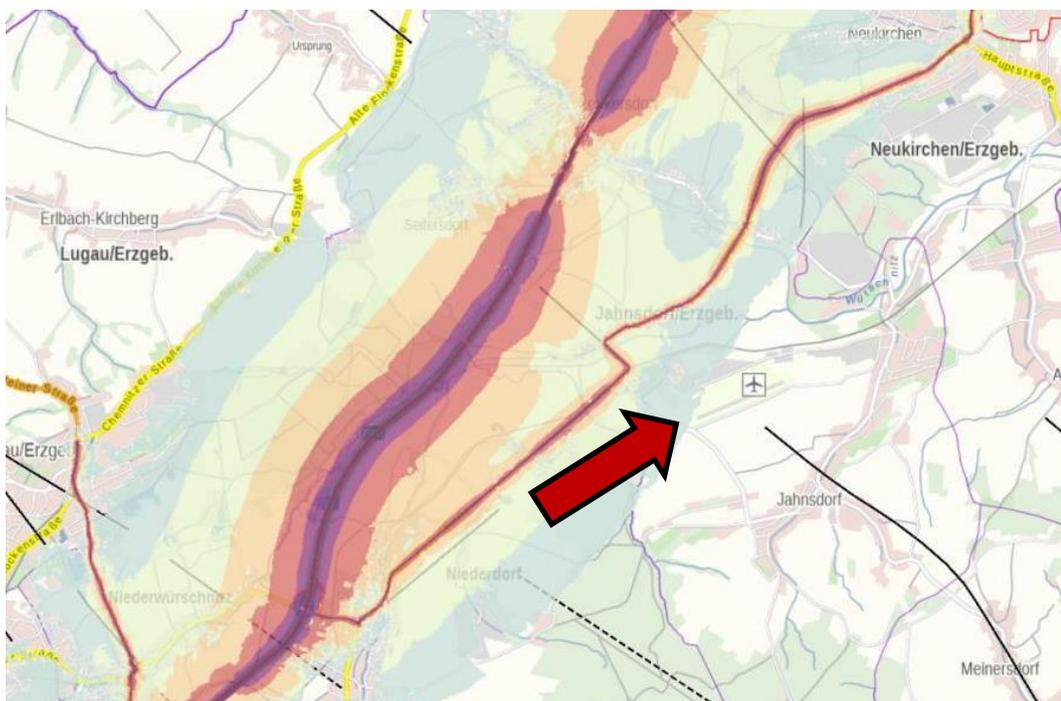


Abbildung 14: Ausschnitt aus „Straßen Schallpegel LDEN (24 h), iDA Sachsen; Vorbelastung durch Straßenlärm (50 – 54 dB(A))

Aus der Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in dem geplanten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Gebäudetechnik der geplanten Halle ist an der Ostseite des geplanten Gebäudes zu installieren. Für die konkrete Gewerbeansiedlung ist in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bei Erfordernis die Einhaltung der schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) nachzuweisen. Dabei ist ggf. eine Geräusch- Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Anlagen im Einwirkungs-bereich der maßgeblichen Immissionsorte zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus. Damit könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden Einrichtungen und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EG (SEVESO-III-Richtlinie) und § 3 (5c) i. V. m. 50 BImSchG ist deshalb ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren. Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in dem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

Erholung

Erholungslandschaften zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Vielfalt, Eigenart und Schönheit aus. Für die siedlungsnahen Erholung sind die umgebenden Flächen von besonderer Bedeutung. Kriterien zur Beurteilung sind dabei die Zugänglichkeit und die charakteristische Ausprägung des Ortsrandes. Das geplante Gewerbegebiet ist nicht direkt an landschaftsbezogene Freiräume angebunden. Ein Fußweg von der Wilhermsdorfer Straße über das Flurstück 147/8 in das kleine Waldgebiet liegt außerhalb der Vorhabenfläche und wird nicht beeinträchtigt.

Für die siedlungsnahen Erholung spielen die umgebenden Flächen des Gewerbegebietes insbesondere aufgrund der Lage angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet und an der Kreisstraße keine Rolle.

Wander- / Radwege (Gebietswanderweg Würschnitztal mit Verbindungswegen, regionale Hauptradroute „Karlsruhe“), Sport- und Spielplätze sowie das Freibad Jahnsdorf befinden sich in der Nähe des Vorhabengebietes.

Auswirkung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)

- geringfügige Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm.
- geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Straße) im Bereich des Planungsumgriffes.
- aufgrund der geplanten grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 ist eine Einbindung in die Landschaft gegeben.
- keine Zerschneidung des Landschaftsraumes; Erhalt der Wegeverbindungen.
- keine Störungen der siedlungsnahen Erholung aufgrund der Gewerbegebiets-erweiterung.

Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz Gebäudetechnik)
- Ermitteln und Festlegung der weitergehenden schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) und TA Lärm im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

- ggf. Prüfung der Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EG (SEVESO-III-Richtlinie).
- grünordnerische Maßnahmen zur optischen Aufwertung des Gewerbegebietes sowie zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe auf 12,0 m.
- Erhalt der Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen / Landschaft im Umfeld (Überfahrt Goldbach im Bereich Flurstück 147/8).
- Während der Baumaßnahmen sind die gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietseinstufung nach BauNVO geltenden Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen bzw. am ungünstigsten gelegenen schutzbedürftigen Nachbarschaft einzuhalten.
- Vorausschauende Planung durch den Einsatz lärmarmer Baumaschinen, durch die Wahl geeigneter Bauverfahrenstechniken und durch eine Baustellenplanung unter Immissionsschutzgesichtspunkten. Während der Bauphase temporär zu errichtende Bauplätze, Lager-, Arbeits- und Stellflächen sollten auf bereits anthropogen überprägten Flächen errichtet werden.
- Berücksichtigung der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung), insbesondere § 7. Die bauausführenden Firmen sind auf die Einhaltung dieser Vorschriften vertraglich zu verpflichten.
- Zur Vermeidung von Staubemissionen während der Bauphase sind im Bereich nahe gelegener schutzbedürftiger Bebauungen und Flächen bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen geeignete Maßnahmen (z. B. Befeuchtung, Abdeckung von Baumaterialien) zu ergreifen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Lärm) nicht zu erwarten. Die Minderung der Erholungseignung im siedlungsnahen Freiraum durch die technische Überprägung ist im nahen Umfeld der Anlage wahrnehmbar. Für die siedlungsnaher Erholung spielen die umgebenden Flächen des Gewerbegebietes insbesondere aufgrund der Lage angrenzend an ein Gewerbegebiet sowie an der Kreisstraße K 8806 keine Rolle.

10.2.3. Schutzgut Boden, Fläche

Geologie, Bodenverhältnisse

Die geologischen Verhältnisse prägen die Bodenbildung maßgeblich. Das Vorhaben befindet sich im Übergangsbereich von Locker- zu Festgestein der Vorerzgebirgssenke. Laut Datenlage des LfULG wird das Plangebiet von Süd nach Nord von der breit ausladenden holozänen Aue des Goldbaches durchzogen. Der Goldbach stellt einen Seitenzufluss des Würschnitz-Flusses dar. Aktuell quert der Goldbach das Plangebiet nicht mehr und verläuft stattdessen entlang der Südwest- und Nordwestgrenze des Plangebietes und von dort weiter in Richtung Würschnitz. Innerhalb der holozänen Bachaue werden oberflächennah unter einem Oberboden im Großteil der Planungsfläche fluviale Ablagerungen in Form von Auelehm über Bachkies/-sand von vermutlich >2 m Mächtigkeit erwartet. Außerhalb der kartierten Bachaue stehen unter dem Oberboden zuoberst weichsel-kaltzeitlichen Soliflukationsdecken in Form von Hanglehm und Hangschutt bis in Tiefen von > 2 m an. Der darunter folgende Festgesteinsuntergrund wird von Sedimentgesteinen der Härtensdorfformation aus der Zeit des Rotliegend in Form von Schluffstein, Sandstein oder/und Konglomerat gebildet. An ihrer Oberfläche und entlang von Störungsbereichen liegen die Sedimentgesteine des Rotliegend verwittert bis zersetzt mit Lockergesteins-eigenschaften vor. Die Zersatzmächtigkeiten können nicht selten mehrere Meter aufweisen.



Abbildung 15: Ausschnitt aus der digitalen Bodenkarte BK50
grau: Parabraunerde-Pseudogley (LL-SS)
blau: Auengleye (GGa)

Gemäß digitaler Bodenkarte (www.umwelt.sachsen.de) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist der Bereich der Vorhabenfläche durch besonders feuchte Auengleye GGa (schutzwürdig) sowie durch Parabraunerde-Pseudogley LL-SS geprägt. Als Bodenarten werden stark lehmiger Sand, sandiger Lehm und Lehm angegeben. Der Boden besitzt in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit im Bereich der Auengleye eine sehr geringe, im Bereich der Pseudogleye dagegen eine sehr hohe Bedeutung. Das Puffer- und Filtervermögen für Schadstoffe ist im Bereich der Auengleye mittel, im Bereich der Pseudogleye hoch; das Wasserspeichervermögen ist sehr gering bzw. hoch eingestuft.

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Auswertungskarte (LfULG) Bodenschutz hoch ausgewiesen ist. Die Auengleye sind bei Trockenlegung empfindlich einzustufen. Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bergbau

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauggebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Das Baugebiet liegt nicht in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 der Sächsischen Hohlraumverordnung (SächsHohlRV).

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen lt. Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Fläche, Landwirtschaft

Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Trotzdem nimmt die Bodeninanspruchnahme und Umwandlung von Böden in Flächen für Siedlungs-, Verkehrs-, Erholungs- und Gewerbeflächen im Freistaat Sachsen wie im gesamten Bundesgebiet weiterhin zu. Die Flächennutzung stellt eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets dar.

Agrarstrukturelle Betroffenheit durch das Vorhaben ist durch den dauerhaften Flächenentzug, durch die dauerhafte Zerschneidung von Bewirtschaftungseinheiten, die eventuelle dauerhafte oder vorübergehende Störung der Zuwegung und die mögliche dauerhafte Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes gegeben. Im Rahmen der Prüfung zum Verkauf des Flurstückes Nr. 120/12 der Gemarkung Pfaffenhain wurde von der Genehmigungsbehörde ermittelt, ob von Seiten der Landwirtschaft Erwerbsinteresse am Kauf des o. g. Flurstückes besteht. Im Ergebnis dieser Ermittlung wurde kein Erwerbsinteresse bei der Genehmigungsbehörde angezeigt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden, Fläche

- Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes sowie Aufschüttungen und Abgrabungen führen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zu Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.
- unwiederbringliche Verluste aller natürlichen Bodenfunktionen (Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion, Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion) durch eine zulässige Flächenversiegelung von bis zu 80%; erhebliche Beeinträchtigung des Bodens im Hinblick auf die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen.
- Beeinträchtigung der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Wasserspeicher, Schadstofffilter und Kohlenstoffspeicher (Klimaschutz)
- Beeinträchtigung des Bodens, der aufgrund seiner Struktur in der Lage ist Wasser zu speichern und eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser an Fließgewässer zu ermöglichen (Hochwasserschutz); eine Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers findet verringert statt; Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers werden geprüft.
- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen
- keine Schadstoffeinträge durch die Anlage oder durch den Betrieb.

Vermeidung und Minderung

- Weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a) bis c) BBodSchG; Schutz vor jeder weiteren Versiegelung bzw. anderweitigen anthropogenen Überprägung.
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe BauGB, BBodSchG und SächsKrWBodSchG).
- Im Sinne der Reduzierung des Flächenverbrauchs ist eine dichte Bebauung zu gewährleisten.
- Minimierung der Flächenversiegelung, Verwendung durchlässiger Beläge im Bereich der notwendigen Stellplatz- und Wegeflächen.
- während der Bauphase temporär zu errichtende Bauplätze, Lager-, Arbeits- und Stellflächen sollten auf bereits anthropogen überprägten Flächen errichtet werden; die Regelungen und Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

- Überprüfen der Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), Lenkung der baulichen Maßnahmen und das Befahren nur auf die notwendigen Stellen des Bauprozesses. Zur Sicherung und zum Schutz des Oberbodens sind im Wesentlichen folgende Punkte zu beachten:
 - Der Mutterboden und die humusreichen Schichten sind vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.
 - Der Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen, jedoch nicht vom Wurzelbereich zu erhaltender Bäume abzutragen.
 - Für die geplanten Geländeregulierungen sollte bei bautechnischer Eignung vorrangig das im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Bodenmaterial verwendet werden. Das aufzubringende Material muss frei von Abfällen (Bauschutt, Plaste, Holz, Metall etc.) sowie schädlichen Verunreinigungen (u. a. mit Öl verunreinigtes Bodenmaterial) sein.
 - Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Er darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden.
 - Das Oberbodenlager ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigung zu schützen. Bei einer Zwischenlagerung von längerer Dauer (mehr als 8 Wo) ist eine Zwischenbegrünung zu empfehlen.

Bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind insbesondere aufgrund der möglichen Flächenversiegelung von 80% und des Vorkommens empfindlicher, schutzwürdiger Auenböden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen als erheblich zu bewerten.

10.2.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“ an.

Aus hydrogeologischer Sicht bilden die rolligen Auesedimente aus Bachsand und -kies entlang der lokale Druckentlastungszone einen oberflächennahen, lokal begrenzten Talgrundwasserleiter aus. Innerhalb der Auesedimente ist ein zusammenhängender Grundwasserhorizont vorhanden. In der Talau ist mit oberflächennahen Grundwasseranschnitten, in Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen, Tauperioden bzw. der Wasserführung im Vorfluter mit temporär wechselhaften Grundwasserständen, bei flächenhafter Auelehmbedeckung mit gespannten Grundwasserverhältnissen sowie mit einem verstärkten Grundwasserzustrom zu rechnen. Teilweise lag das Grundwasserniveau in umliegenden Aufschlüssen im Bereich des Auelehms. Demnach können temporär und lokal auch stark gespannte Grundwasserverhältnisse erwartet werden.

Außerhalb der Talauflage ist innerhalb Hangschuttungen und in der rollig ausgebildeten Verwitterungszone des Festgesteins temporäres oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss zu erwarten. Dieses Wasser entlastet in die rolligen Tal-sedimente des Vorfluters. Durch die hydraulische Kommunikation mit den Aue-kiesen und dem nahegelegenen Vorfluter können diese dann eine vergleichsweise hohe Grundwasserführung aufweisen. Jahreszeitliche und niederschlagsbedingte Schwankungen der Grundwasserführung sind auch hier zu erwarten. Innerhalb des Festgesteins tritt Grundwasser gebunden an das vorhandene hydraulisch wirksame Kluft- und Porenräume auf. Das Sedimentgestein stellt einen kombinierten Poren-/Kluftgrundwasserleiter dar (LfULG).

Den Vorfluter des Planungsgebietes stellt der Goldbach dar, welcher von Süden nach Norden in die Würschnitz entwässert.

Wasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG befindet sich entlang der Würschnitz.

Oberflächenwasser:

Der Goldbach, einem Zufluss zur Würschnitz, fließt parallel zur Wilhermsdorfer Straße durch die Vorhabenfläche des Bebauungsplanes. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Böschungsoberkante angrenzt. Der sächsische Gesetzgeber ergänzt dazu in § 24 Abs. 1 SächsWG, dass die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses zu schützen sind. An das Ufer schließt sich abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an.



Abbildung 16: Goldbach, Querung Mühlweg
Goldbach entlang Mühlweg mit Gehölzen (Foto SCZ, 17.07.2023)

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 24 Abs. 3 SächsWG sind im Gewässerrandstreifen insbesondere folgende Handlungen verboten:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die auch nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass der bestehende Gewässerrandstreifen nicht beeinträchtigt wird.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

- Aufgrund des Versiegelungsgrades werden Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung ebenso wie das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser in der Fläche eingeschränkt. Zur Vermeidung eines erhöhten oberflächigen Abflusses soll das Oberflächenwasser auf der Vorhabenfläche versickern bzw. erfolgt eine Rückhaltung. Das benötigte Volumen für die Rückhaltung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Erschließungsplanung bemessen. Wird das Niederschlagswasser vor Ort dezentral versickert, bleibt der Wasserhaushalt unverändert.
- Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche, erhöhter oberflächiger Abfluss.
- keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern (Goldbach) aufgrund des Vorhabens.
- Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.

Vermeidung und Minderung

- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften und technischer Standards zum Wasserschutz während der Bauzeit - Wasserhaushaltsgesetz WHG, Sächsisches Wassergesetz SächsWG. Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,8; Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze.
- Regenrückhaltung im Geltungsbereich.

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Versickerung und Rückhaltung) wenig erhebliche Umweltauswirkungen.

10.2.5. Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Das Klima in Jahnsdorf / Erzegeb. wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Jahnsdorf hat während es Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 617 mm. Mit 35 mm ist der Februar der Monat mit dem geringsten Niederschlag im Jahr. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 76 mm Niederschlag.

Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Jahnsdorf 7,6 °C. Im Juli ist es im Schnitt am wärmsten. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen dann bei 16,8 °C. Der kälteste Monat im Jahresverlauf ist mit -1,9 °C der Januar.

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Der Geltungsbereich ist ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand ohne große Bedeutung.

Für den weiteren Planungsraum sind die Waldgebiete als Frischluftentstehungsgebiete zu nennen. Größere Waldgebiete übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Luft positive lufthygienische wirksame Ausgleichsfunktionen. Gehölzstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes besitzen klimatisch verbessernde Funktionen am Rand der Siedlungsflächen (Angaben aus climate-data.org).

Geringe lufthygienische Belastungen des Raumes resultieren in erster Linie aus den Emissionen der stärker frequentierten Verkehrswege (K 8806).

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

- Mit der Nutzungsänderung gehen Flächen mit klimatisch verbessernder Funktion (Kaltluftentstehungsgebiet) verloren. Auf Grund der räumlichen Verhältnisse (keine regional bedeutsame siedlungsbezogene Kaltluftbahn) und den Vorbelastungen wirkt sich dies auf das lokale klimatische Funktionsgefüge kaum nachteilig aus.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden insbesondere durch die Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen getroffen.
- Auswirkungen auf den Klimawandel sind ebenfalls aufgrund der geringen Fläche der geplanten Erweiterung im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet nicht zu erwarten.
- Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, was zur Förderung der erneuerbaren Energien führt.

Vermeidung und Minderung

- Mindestbegrünung des Planungsgebietes durch Festsetzungen von Pflanzgebieten und Pflanzbindungen; schnelle Wiederbegrünung der nicht bebaubaren Flächen.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,8.
- Kompensationsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) dienen der Frischluftentstehung

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen Größe der Gewerbefläche zum gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen werden.

10.2.6. Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Naturraum

Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff. Geologische, geomorphologische und regionalklimatische Gegebenheiten führen zu einer Untergliederung der Landschaft in Raumeinheiten mit unterschiedlichen Bedingungen. Diese werden als Naturraumeinheiten oder Naturräume bezeichnet. Die unterschiedlichen naturräumlichen Bedingungen und die Nutzungen durch den Menschen haben gravierende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, den Bestand an Tieren und Pflanzen, die landwirtschaftlichen Erträge sowie das Landschaftsbild und sind deshalb wichtige Bezugsgrößen in der

Landschaftsplanung. Großräumlich befindet sich Jahnsdorf im „Unteren Mittelerzgebirge“ (Regionalplan Region Chemnitz), an der Grenze zum Erzgebirgsbecken.

Das Mittelerzgebirge bildet den zentralen Gebirgstiel zwischen West- und Osterzgebirge und erstreckt sich zwischen Schwarzwasser, Muldetrakt im Westen und dem Flöhatal im Osten. Das Relief des Mittelerzgebirges ist das formen- und abwechslungsreichste des Erzgebirges. Insgesamt werden hier im Vergleich zum Osterzgebirge größere Höhen bzw. Höhenunterschiede erreicht, die Tallagen sind stärker und schroffer eingetieft und die Gesteinsdifferenzierungen sind weitaus stärker ausgeprägt.



Abbildung 17: Landschaftsgliederung, Karte 7, Regionalplan Region Chemnitz, 2023

Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Das Vorhabengebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 365 üNN und fällt von Süden nach Norden ab. Mehrere Wander- /Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes (siehe Schutzgut Mensch). Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende Nutzungen (Verkehrsflächen, Gewerbliche Nutzungen, Wohnbebauung, intensive landwirtschaftliche Nutzung) bereits vorbelastet. Die ergänzende Gewerbenutzung ist durch grünordnerische Maßnahmen aufzuwerten. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch Anlage und Nutzung sind als nachrangig zu beurteilen. Der Geltungsbereich selbst ist auch auf Grund seiner eher geringen Größe im Verhältnis zum Gemeindegebiet für die landschaftsbezogene Erholung wenig attraktiv und von untergeordneter Bedeutung.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

- Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende gewerbliche Nutzung bereits vorbelastet. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch die ergänzende Gewerbefläche sind als nachrangig zu beurteilen.
- Veränderungen des Landschaftsbildes ausschließlich im Nahbereich der gewerblichen Bebauung.
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Pfaffenhain.
- Fernwirkungen, die sich negativ auf den gesamten Landschaftsraum und seine Erholungsfunktion (Sichtbeziehungen, Wegeverbindungen) auswirken können, sind nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minderung

- Verringerung optischer Störwirkungen durch landschaftliche Einbindung; Entwicklung landschaftstypischer Gehölz- und Vegetationsstrukturen (Hecken), Säume in den Randbereichen.
- Verwendung visuell unauffälliger Zäune oder Sichtverschattung durch Anpflanzung.
- Reduzierung der visuellen Fernwirkung durch Begrenzung der zulässigen Bauhöhe sowie durch eine Farbgebung, die sich in das Landschaftsbild einfügt.

Insbesondere aufgrund der Vorbelastungen durch den vorhandenen Gewerbebestandort, die Kreisstraße im Umfeld und den Flugplatz Jahnsdorf sowie durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des geplanten Gewerbebestandorts sind nur geringe nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild / die landschaftsbezogene Erholung zu erwarten.

10.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Wie bereits beschrieben sind im Plangebiet keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und technischen Anlagen, deren Umfang einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmälern ist nicht auszuschließen. Es kann es zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- Durch die Flächenumwandlung zu Bauflächen wird dauerhaft auf eine Ackerfläche verzichtet. Flächen mit vergleichbaren Qualitäten sind in der Gemarkung vorhanden.

Vermeidung und Minderung

- Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

- Schutz potenzieller archäologischer Fundstellen und Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.2.8. Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Betriebsbereiche von Betrieben die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten haben, sind im gesamten Gemeindegebiet von Jahnsdorf nicht ansässig. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

Ergebnis:

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

10.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes sind Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sind:

- Die Flächenversiegelung wirkt sich negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher), Schutzgut Fläche (Nutzungsänderung) und dem Lebensraumpotenzial des Bodens aus.
- Landnutzungsänderungen (Schutzgut Fläche) wirken sich auf Biodiversität, Wasser, Boden und Landschaft unterschiedlich aus. Die Erweiterungsfläche GE verändert das Landschaftsbild.
- Der Verlust von Ackerland schränkt dauerhaft das Entwicklungspotential für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt ein und beeinträchtigt das Landschaftsbild am Siedlungsrand.
- Die geplante Bebauung stellt eine optische Veränderung im Nahbereich dar. Die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dienen der Einbindung, tragen gleichermaßen zur Struktur- und Biotopanreicherung bei und erhöhen somit wieder den Landschaftsbildwert.
- Als klimatischer Wirkraum ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung und weist durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auf.
- Im Hinblick auf die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch lufthygienische Belastungen sind keine erheblichen negativen Einflüsse zu erwarten.

10.2.10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall)

Mit diesem Prüfkriterium soll sichergestellt werden, dass dem Projekt keine Umwelteffekte zugerechnet werden, die auch ohne sein Zutun („natürlicherweise“) eintreten würden. Bei Nichtdurchführung der Planung sind in dieser Hinsicht keine erheblichen Veränderungen und Verschlechterungen des aktuellen Zustandes zu erwarten, so dass die vorbelastete Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der bisherigen eingeschränkten Qualität erhalten bleibt.

10.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Umweltauswirkungen liegen v.a. in der weiteren Versiegelung z.T. schutzwürdiger feuchter Böden im Umfeld.

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ / -
Mensch	geringfügige Beeinträchtigung bei Einhaltung aller Vermeidungsmaßnahmen durch die Lärmbelastungen während der Bauphase	-
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	Veränderung und dauerhafter Verlust von Lebensräumen	-
Boden	Nutzungsänderung auf intensiv genutzter Grünlandflächen; dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	+
Wasser	Beeinträchtigung der natürlichen Versickerung und des Rückhaltevermögens, Erhöhung der Abflussrate von Oberflächenwasser	-
Klima/Luft	geringe Veränderung von kleinklimatischen Bedingungen durch zusätzliche Bebauung	-
Landschaft	aufgrund der Vorbelastung und der grünodnersichen Maßnahmen keine Beeinträchtigung von Landschaftsbild oder landschaftsbezogener Erholung	-
Kultur-/Sachgüter	keine Beeinträchtigungen durch Vermeidungsmaßnahmen	-

Tabelle 1: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet
(++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich)

10.3. Gegenüberstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Die oben beschriebenen zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der geplanten Bauflächenentwicklung werden hier der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt:

Prognose zur Entwicklung der Umwelt	
bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Flora, Fauna, biologische Vielfalt	
dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen mit überwiegend geringer Bedeutung sowie potentieller Lebensräumen durch Flächenversiegelung	Erhalt der Ackerflächen mit geringem Wert für den Arten- und Biotopschutz
Besondere Artenvorkommen, Natura 2000	
ggfs. Veränderungen bzw. Zerstörung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten.	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, optische Störungen	
keine erhebliche Beeinträchtigung bei Sicherstellung der Vermeidungsmaßnahmen und der grünordnerischen Maßnahmen	keine Veränderungen zu vermuten, Vorbelastungen bleiben bestehen.
Boden	
dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung auf ca. 80% der Fläche	keine weitere Überbauung und Flächenversiegelung, kein Verlust der Bodenfunktionen
Fläche	
Nutzungsänderung; es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
Wasser	
Minderung des Retentionsvermögens und Beschleunigung des oberflächigen Wasserabflusses durch Versiegelung einer noch nicht überbauten Landwirtschaftsfläche	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
Klima/Lufthygiene	
geringer Verlust einer Fläche mit klimatisch verbessernder Funktion (Kaltluftentstehung)	Kaltluftproduktion (klimatisch verbessernde Funktion) auf Ackerfläche
Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	
Veränderung durch den Verlust einer noch nicht überbauten Fläche (Acker); Raum insbesondere auf Grund der intensiven Nutzung und der eingeschränkten Erholungsmöglichkeiten für die landschaftsbezogene Erholung nicht relevant	keine Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes; geringe Erholungsnutzung der Ackerfläche aufgrund der eingeschränkten Nutzung
Kultur und Sachgüter	
keine Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	keine Beeinträchtigung

Tabelle 2: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Gegenüberstellung der Umweltentwicklungen wird deutlich, dass sich negative Auswirkungen bei Durchführung der Planungen in erster Linie auf das Schutzgut Boden beziehen. Durch planerische Optimierung auf ein mit der Nutzung verträgliches Maß mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Ausgleichsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Umweltsituation reduziert werden.

Weitere negative Auswirkungen entstehen zunächst durch die Störung während der Bauphase. Es sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm (Schutzgut Mensch), das Befahren mit Baufahrzeugen, das Lagern von Baumaterial u. ä. (Schutzgut Boden) zu rechnen. Diese Auswirkungen sind aber zeitlich begrenzt.

11. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Artikel 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist es insbesondere verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Es muss bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sichergestellt sein, dass die Umsetzung der Planung nicht aufgrund der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Verbote unmöglich ist und scheitern wird.

Wie bereits beschrieben wurde zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlweg“ ein detailliertes Artenschutzgutachten im Zeitraum von September 2023 bis August 2024 erstellt (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR). Für eine repräsentative Untersuchung wurden die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien, und Fledermäuse untersucht. Die Untersuchung sowie ggf. notwendige Maßnahmen finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann aus fachgutachterlicher Sicht bei Anwendung des folgenden Maßnahmenkonzeptes erreicht werden.

Vermeidungsmaßnahmen

V 1 – Erhaltung der vorhandenen Gehölze/strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

V 2 – Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust/ Verlassen besetzter Nester aufgrund plötzlich auftretender, starker Störung).

V 3 – Beleuchtungskonzept für Fledermäuse (und Insekten): Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/ Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen. Die Vorgaben des § 41a [noch nicht in Kraft] BNatSchG sind zu beachten!

V 4 – Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgarten/ Landschaftselement.

V 5 – Vermeidung von Vogelkollisionen: In Zusammenhang mit verglasten Strukturen gilt es generell Vogelkollisionen an Glas zu vermeiden (Glas ist durchsichtig – der Vogel sieht das Gebüsch/ Baum hinter der Scheibe und nimmt dabei das Hindernis nicht wahr; Glas reflektiert die Umgebung – Sträucher/ Bäume und der Himmel spiegeln sich und täuschen einen Lebensraum vor). Bei Verwendung von Glas ein möglichst wenig spiegelndes Produkt mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % in Verbindung mit zusätzlichen kontrastreichen Markierungen, z.B. Punktraster mit Bedeckung mind. 25% oder vertikale Streifen (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand) oder horizontale Linien (mind. 3 mm breit bei max. 5 cm Abstand) etc. einsetzen. Keine Greifvogel-Silhouetten verwenden.

Kompensationsmaßnahmen

FCS 1 – Gestaltung von Grünflächen: Im Sinne eines multifunktionalen Ansatzes gilt unter Nutzung von Synergieeffekten der Verweis auf Festsetzungen 8.1 - 8.4 des Bebauungsplanes "Gewerbebestandort am Mühlweg" in Pfaffenhain". Mit Umsetzung dieser Maßnahme können insekten- und samenreiche (sowie dadurch bedingt kleinsäugerreiche) Nahrungshabitate für o.g. Vogelarten (insbesondere Greifvögel und Reiher) und potenziell für Fledermäuse geschaffen werden.

Um dem generellen Rückgang von Fortpflanzungsstätten und Quartieren in der Normallandschaft entgegenzuwirken, wird fachgutachterlich empfohlen höchst vorsorglich bei Neubauten (hier: Werkhallen, Verwaltungsgebäude, Anbauten etc.) geeignete Nistmöglichkeit für Vögel und Fledermäuse neu zu schaffen und dauerhaft zu erhalten, z.B.: **FCS 2** – Anbringung künstlicher Quartiere:

Je Neubau Gebäude: 4x Fledermaus-Fassadenquartier (z.B. 1x Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ und 1x Fledermaus-Einlaufblende 1FE + Rückwand 1FE, je der Firma Schwegler oder typgleich), wartungsfrei, mit Fassadenfarbe streichbar, höchste Stelle, unterschiedliche Expositionen sowie freien Anflug beachten.

Je Neubau Gebäude: 4x Vogelnistkasten (z.B. 2x Nischenbrüterkasten Fassaden-Einbaukasten 1HE der Firma Schwegler oder typgleich und z.B. 2x Mauersegler-Kolonie-Nistkasten ohne Starensperre Mauersegler-Serie Nr. 17A (3-fach) der Firma Schwegler oder typgleich), wartungsfrei, mit Fassadenfarbe streichbar, höchste Stelle, Ausrichtung Flugloch nach Ost oder Südost, freien Anflug beachten.

12. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 14 BNatSchG werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet. Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind zu entwickeln.

12.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Das betroffene Flurstück ist dem Außenbereich der Gemeinde Jahnsdorf Ortsteil Pfaffenhain zuzuordnen. Dadurch erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, in Form der dauerhaften Versiegelung von bisher unbebauten Flächen sowie in das Schutzgut Biotope und Arten. Demnach ist hier der Eingriffstatbestand gem. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) erfüllt und die Eingriffsregelung gem. § 15 ff. BNatSchG kommt zur Anwendung.

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf den unbebaubaren Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt.

12.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Auf Grundlage des beschriebenen Zustandes werden in Orientierung an die „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Gemäß Entsiegelungserlass des SMUL (11.12.2000) ist stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen. Geeignete Flächen stehen der Gemeinde Jahnsdorf nicht zur Verfügung.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Es werden die Kartiereinheiten des CIR-Schlüssels zur eindeutigen Codierung herangezogen (siehe: Handlungsempfehlungen). Bei den Biotoptypen im Bereich des geplanten Gewerbestandorts handelt es sich im Bestand um eine intensiv genutzte Ackerfläche geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Der Goldbach mit uferbegleitenden Gehölzen verläuft im Norden der Vorhabenfläche entlang der Wilhermsdorfer Straße und ist in seinem Bestand zu erhalten. Der vorhandene Mühlweg, die verkehrliche Anbindung der Gewerbefläche, fließt nicht in die Bilanzierung des Ausgleichs ein.

Flächeneinheit	CIR-Schlüssel	Biotoptyp (Fläche)	Ausgangswert AW
FE 1	81 000	Intensiv genutzter Acker 32.376 m ²	5
FE 2	21 200 / 24 500	Goldbach (Bach mit naturnahen Elementen) mit gewässerbegleitenden Gehölzen 1.366 m ²	22
FE 3	95 100	Straße, versiegelt (Mühlweg) 2.798 m ²	0

Tabelle 3: Flächeneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Wertminderung/Wertsteigerung der Biotoptypen:

Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert/ Ausgangswert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Der biotopbezogene Ausgleich wird in folgender Tabelle der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert.

Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 eine Wertsteigerung von 1,11 WE dar, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

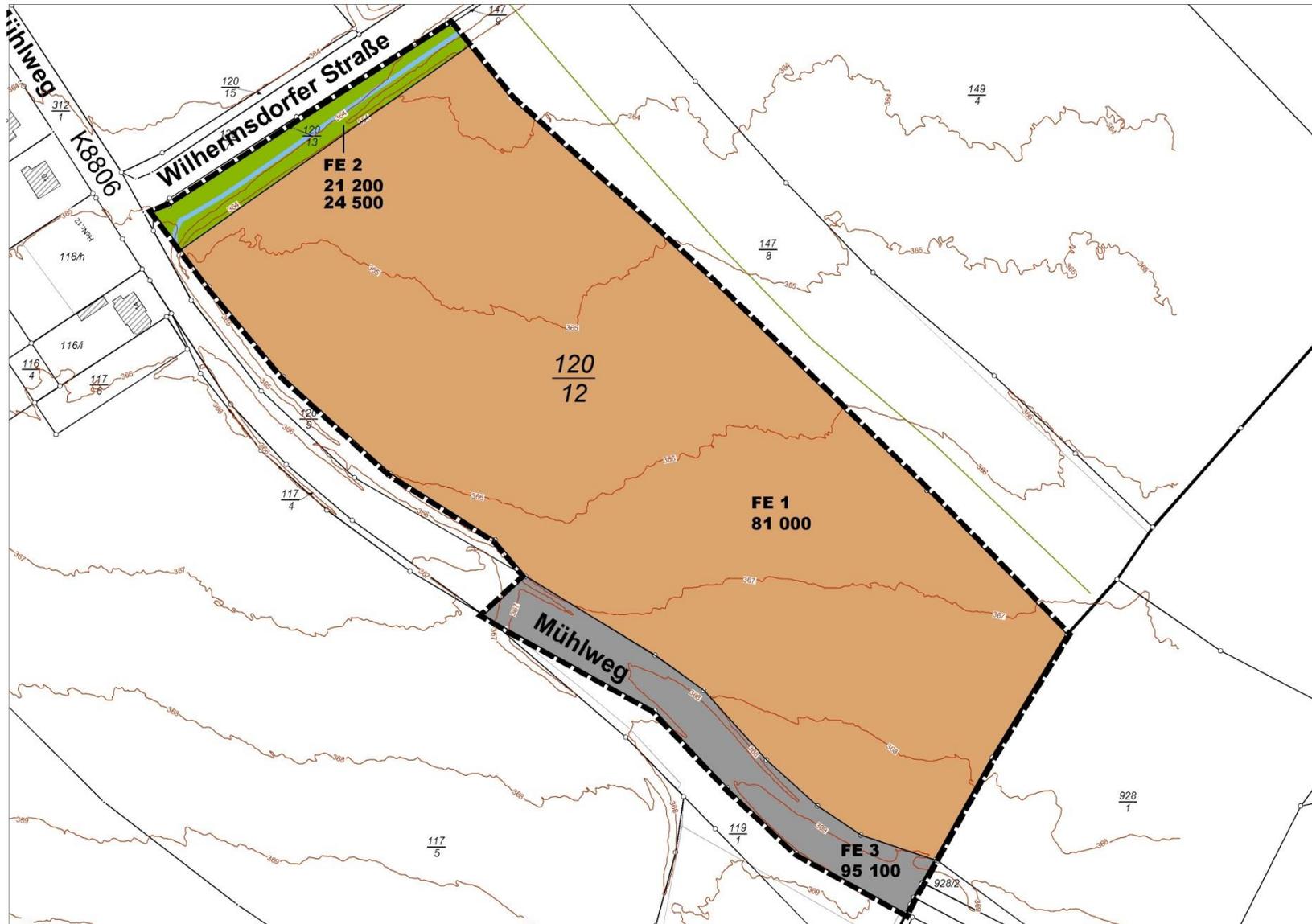


Abbildung 18: Abgrenzung der Biotoptypen - Bestand

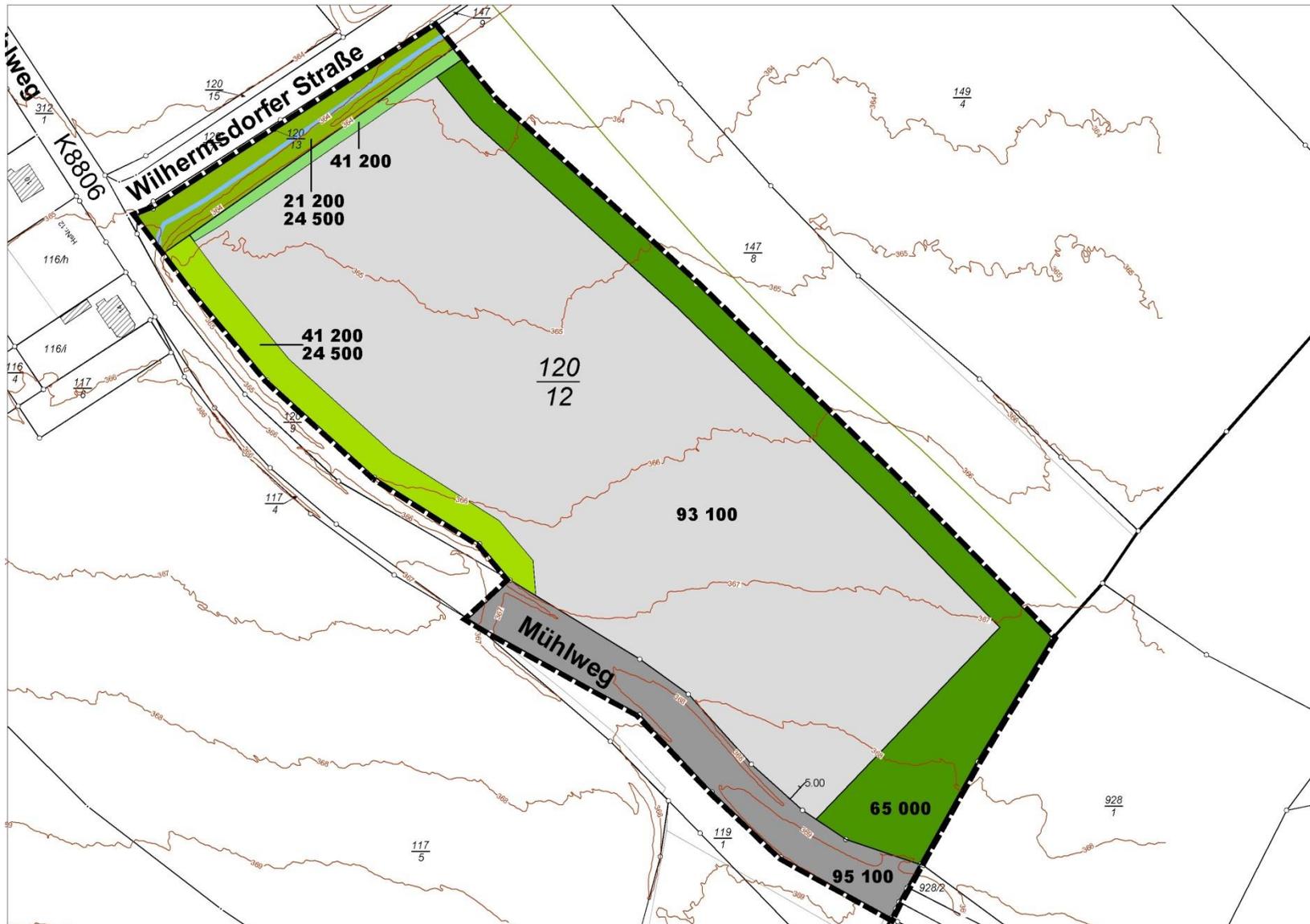


Abbildung 19: Abgrenzung der Biotypen - Planung

Biotoptypen

(Codierung gem. CIR-Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen)

2 Gewässer



21 200
24 500

Goldbach (naturnah) mit
gewässerbegleitenden Gehölzen

4 Grünland, Ruderalflur



41 200

Grünland frischer Standorte (extensiv)



41 200
24 500

Grünland frischer Standorte (extensiv)
mit gewässerbegleitenden Gehölzgruppen

6 Baumgruppen, Hecken, Gebüsche



65 000

Hecke

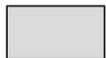
8 Ackerland, Gartenbau, Sonderkulturen



81 000

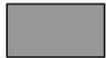
intensiv genutzter Acker

9 Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen



93 100

Gewerbegebiet



95 100

Straße (vollversiegelt), Mühlweg

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

FE 1

Flächeneinheit der Biotoptypen

Abbildung 20: Legende Biotoptypen

Tabelle 4: Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha, m ²]	WE Wertminderung WE _{Minid.} / (Sp. 8 x 9)	Wertsteigerung WE Steig (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbar- keit	WE Ausgleichs- bedarf (WE _{Minid. A})
FE1	81 000	Intensiv genutzter Acker (32.376 m ²)	5	41 200	Extensivgrünland entlang des Goldbaches (Erweiterung Uferrandstreifen)	22	+17	0,04 414		0,704 7.038		+ 0,70
				41 200 24 500	Uferrandstreifen mit gewässerbegleitenden Gehölzgruppen (A2)	22	+17	0,16 1.625		2,763 27.625		+2,76
				65 000	Hecke mit Saumstreifen (A1)	21	+16	0,49 4.880		7,808 78.080		+7,81
				93 100	Gewerbefläche	1	-4	2,54 25.407	10,16 101.628		A	-10,16
FE2	21 200 / 24 500	Goldbach mit gewässer- begleitenden Gehölzen	22	21 200 / 24 500	Goldbach mit gewässer- begleitenden Gehölzen	---	---	---	---	---		---
FE3	95 100	Mühlweg	0	95 100	Mühlweg	---	---	---	---	---		---
												Σ= +1,11

12.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bereitgestellt und als geeignete Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme festgesetzt.

Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die Eignung der Fläche orientiert sich am Entwicklungspotenzial und der naturschutzfachlichen Aufwertbarkeit. Der Ausgleich kann nach § 1a BauGB auf dem Baugrundstück selbst, im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch außerhalb der Eingriffsfläche an anderer Stelle erfolgen. In dem betroffenen Landschaftsraum ist ein Zustand zu schaffen, der den vor dem Eingriff vorhandenen Zustand in weitest möglicher Annäherung in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und Wirkungen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des ökologischen und / oder optischen Beziehungsgefüges fortführt. Bei nicht ausgleichbaren Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wieder herzustellen.

Die durch die Entwicklung einer Gewerbefläche zu erwartenden Beeinträchtigungen werden im Geltungsbereich durch die verbindliche Zuordnung von zwei Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan ausgeglichen.

A1:

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche (ca. 4.880 m²) entlang der nordöstlichen und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flurstück 120/12 Gemarkung Pfaffenhain) sind zur Randeingrünung der privaten Grundstücke eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen fachgerecht anzupflanzen. Ergänzend ist entlang der geplanten Heckenpflanzung ein ca. 3 m breiter Saum mit einer einheimischen Blütmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (siehe Kap. 5.2 grünordnerische Festsetzungen).

A2:

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang des Goldbaches an der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 120/12 Gemarkung Pfaffenhain ist auf einer ca. 1.625 m² großen Fläche eine Wiese mit standortgerechten, autochthonem Biotopsaatgut anzusäen und extensiv zu pflegen. Der Wiesenstreifen ist gruppenweise mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die Verbreiterung des Uferstrandstreifens des Goldbaches entlang der nördlichen Grenze wird nicht in den naturschutzfachlichen Ausgleich eingezogen, da es sich hier schon gemäß § 24 SächsWG um einen gesetzlich geschützten Bereich (Ufer- und Gewässerrandstreifen) handelt, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und auch Dünge- und Pflanzenschutzmittel unzulässig sind.

Die Kompensationsmaßnahmen führen zu Wertsteigerungen der Biotoptypen und verbessern den Ausgangszustand der Flächen signifikant.

Aufwertung der Immissionsschutzfunktion:

Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund ihrer Vegetationsstruktur Luftschadstoffe auszufiltern und festzuhalten oder durch pflanzlichen Gasaustausch in ihrer Konzentration zu verdünnen.

Aufwertung der Biotopentwicklungsfunktion:

Fähigkeit von Landschaftsteilen, primär aufgrund ihres Bodens potentielle Lebensstätten für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen zu bieten; sekundär beteiligt sind weitere Standortfaktoren, insbesondere klimatische Gegebenheiten.

Aufwertung der Retentionsfunktion:

Aufgrund der Reliefbedingungen, der Vegetationsstruktur und den Bodenverhältnissen kann Oberflächenwasser zurückgehalten werden. Dies führt zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen in Fließgewässern.

Ästhetische Funktion:

Fähigkeit der Landschaft, aufgrund eines ästhetisch ansprechenden Landschaftsbildes (Vielfalt, Blütensträucher etc.) eine Voraussetzung für die körperliche und geistige Regeneration des Menschen zu bieten.

12.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl ergibt sich insbesondere aus dem angrenzenden Gewerbegebiet „Am Verkehrslandplatz“ und der angrenzende Firma ABUS GmbH, die erweitert werden soll. Die Erweiterung des Standortes muss aus logistischen Gründen in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Gewerbeunternehmen erfolgen. Eine Alternativprüfung ist somit entbehrlich.

13. Sonstige Angaben

13.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schützwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter, der betrachteten Funktionen von Natur und Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Planung orientieren sich an gängige Planungshilfen und Leitfäden, die auf der Grundlage vorhandener Daten und Plangrundlagen angewendet werden. Die schutzgut- und eingriffsbezogenen Indikatoren werden in den schutzgutbezogenen Beschreibungen des Umweltzustandes im Einzelnen erläutert.

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben z. T. zwischen 1:50.000 (Bodenbewertung etc.) und 1:10.000 vorliegen. Maßstabgerechte Informationen können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden. Sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden und ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen.

13.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen nicht. Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich daher in erster Linie auf die Überprüfung der Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und auf bisher nicht voraussehbare erhebliche Umweltauswirkungen der Planung durch die Gemeinde Jahnsdorf.

Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen denkbar:

- Überprüfung des entwickelten Artenbestandes innerhalb der Bauflächen (Grünordnung) nach 5 bzw. 10 Jahren,
- ökologische Baubegleitung aller Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz
- Überprüfung der landschaftlichen Einbindung der Gewerbefläche und ihrer Fernwirkung, z.B. durch Fotodokumentation der Orts-/ Landschaftsbildveränderungen und der Randeingrünung.

13.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Die Gemeinde Jahnsdorf strebt 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 sind maximal zwei Grundstückszufahrten. Abstimmungen mit dem Eigentümer der Fläche haben im Vorfeld stattgefunden.

Das Vorhaben im Außenbereich ist derzeit 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.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird 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.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Mühlweg“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandene Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

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 Gewerbe-

gebiet 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.

Jahnsdorf, den

Spindler
Bürgermeister

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org

BEIER HARM-ECKART, NIESEL ALFRED, PÄTZOLD HEINER (2002): Lehr –
Taschenbuch für den Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2008, 2023): Regionalplan
Chemnitz-Erzgebirge, Fortschreibung; Regionalplan Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
(2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL),
Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von
Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungs-
plan Sachsen

UMWELTBUNDESAMT (2005): Versickerung und Nutzung von Regen-
wasser. Vorteile, Risiken, Anforderungen.

Anhang

Zur Verwendung empfohlene Arten

Folgende gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ werden im Bereich des Gewerbegebietes zur Verwendung empfohlen:

Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher:

Hartriegel (*Cornus sanguineum*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Ohr-Weide (*Salix aurita*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)