

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilthener Straße A“**

- 1.1 Vorbemerkungen
- 1.2 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 1.3 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 1.4 Planungsalternativen

1.1 Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Planverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Es wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

Ziel des Bebauungsplanes

Für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schirgiswalde-Kirschau als Bestandteil des regionalplanerischen, grundzentralen Verbundes „Oberland“ ist die Verbesserung des Angebots nutzbarer Gewerbeflächen ein wichtiges strategisches Ziel.

Vorhandene Gewerbeflächen der Stadt sind fast vollständig ausgelastet. Aufgrund der kleinteiligen städtebaulichen Strukturen sind innerstädtische Flächen, bedingt durch stadtklimatische Gegebenheiten, Eigentumsverhältnisse und vorhandene schützenswerte Nutzungen, nur in Ausnahmefällen und in geringem Umfang bzw. in Gestalt von Kleinflächen für eine gewerbliche Nutzung verfügbar oder geeignet.

Mit Beschluss vom 25.02.2014 entschied sich der Stadtrat für die Erweiterung von Gewerbeflächen im Ortsteil Kirschau im Anschluss an den traditionellen Altstandort ehemals VEGRO.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von 6,4 ha und wird im Bestand zu ca. 90% durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen geprägt.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen der städtebaulichen Ordnung sowie dem Vollzug weiterer Maßnahmen, wie Vermessung, Erschließung und Bebauung des Gebietes dienen.

1.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Im Umweltbericht wurden Bestandserhebung, Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie

geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen zusammengefasst und der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden zur Stellungnahme vorgelegt (§ 2a BauGB). Neben dem Umweltbericht wurden folgende Arten umweltbezogener Informationen in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt:

- Biotopkartierung im Rahmen des Umweltberichtes
- Artenschutzrechtliche Prüfung v. 05.02.2014
- Schalltechnisches Gutachten 25.10.2022
- Geotechnischer Bericht Straßenbau ehemaliges VEGRO-Gelände“ v. 04.03.2014, Altablagerung „Übersäuerte Wiesen“ v. 02.03.2023

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass bei der Durchführung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG verursacht werden.

Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten wurden im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Die im Ergebnis festgesetzten Maßnahmen sichern die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die untersuchten Tierarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen 6,4 ha Gewerbeflächen neu erschlossen werden. Dabei werden voraussichtlich bis zu 3,3 ha Flächen neu versiegelt.

Die grundsätzliche Neuinanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche für Siedlungszwecke und die großflächige Neuversiegelung sind die zentralen Umweltauswirkungen der Planung. In enger Verbindung damit stehen die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Lokalklima sowie das Orts- und Landschaftsbild. Kompensationsmaßnahmen von zentraler Bedeutung sind daher:

- Ausgleichende Entsiegelung von Flächen im räumlichen Bezug zum Vorhaben
- Entwässerungskonzept mit flächiger Regenwasserrückhaltung im Gebiet
- Neuanlage von Dauergrünlandflächen
- Extensivierung von Flächennutzungen
- Gliedernde Gehölzpflanzungen im Gebiet
- Dachbegrünung.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die geplante Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung kann nicht durch gleichartige Maßnahmen ausgeglichen werden, da Umwidmungs- und Entsiegelungspotentiale in dieser Größenordnung nicht zur Verfügung stehen. Die Möglichkeit der Realisierung des Vorhabens hängt somit davon ab, dass der geplante Vorhabenumfang notwendig und begründet ist. Dies wurde im Rahmen des Planverfahrens geprüft (einschließlich der Prüfung möglicher Alternativen zur Planung).

Ergebnis

Zusammenfassend beurteilt, sind durch die Entwicklung der Baufläche, gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt im Sinne der Umweltfachgesetze zu erwarten. Die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden beachtet.

1.3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligungen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1; 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft und abgewogen. Dort wo es erforderlich und möglich war, sind die Inhalte der Stellungnahme in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung gingen 19 schriftliche Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Zu folgenden Themen wurden Stellungnahmen vorgetragen:

- Baugebietsgröße
- Einbindung in den Landschaftsraum
- Immissionsschutz
- Altablagerungen
- Wasserrechtliche Belange.

Die Prüf- und Untersuchungsergebnisse wurden abgewogen und entsprechend bei der Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen dem Plan oder spätere Vorhabensverwirklichungen keine Hinderungsgründe aufgrund der artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG entgegen.

1.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor Neuausweisung von Gewerbeflächen für den mittelfristigen Bedarf ist vorrangig die Prüfung potentieller Flächen an bestehenden Flächen erforderlich. Da Schirgiswalde-Kirschau gemäß Regionalplan gemeinsam mit Neukirch, Wilthen und Sohland a.d. Spree einen grund-zentralen Verbund bildet, sind die Potentiale dieser Gemeinden in die Prüfung einzubeziehen.

Die Gemeinden wurden am Planverfahren beteiligt. Diesbezügliche Belange wurden nicht vorgetragen.

Das Gewerbegebiet „Süd“ in der Stadt Wilthen verfügt nach städtischen Angaben über ein verfügbares Flächenpotential von 0,5 ha und soll vorrangig gemeindeansässigen Firmen vorbehalten bleiben. Gleiches lässt sich für die Flächenverfügbarkeit im Gewerbepark Neukirch, Bönningheimer Ring feststellen.

In der Gemeinde Sohland sind in Taubenheim - Wassergrund ca. 3 ha und in Wehrsdorf, ehemals Gusstechnik 1 ha Gewerbeflächen verfügbar sind.

In der Stadt Schirgiswalde-Kirschau wurden nachfolgende Standortalternativen geprüft.

Die Flächenpotentiale im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ im Ortsteil Schirgiswalde sollen optional den dort bereits ansässigen Gewerbebetrieben als Erweiterungsflächen vorbehalten bleiben. Der Standort weist derzeit in seinen bebauten Bereichen eine

hohe bauliche Verdichtung auf. Eine Inanspruchnahme potentieller Erweiterungsflächen war aufgrund des einschränkenden Verlaufs der 110 kV Hochspannungsleitung, die inzwischen abgebaut ist, nicht möglich.

Eine räumliche Weiterentwicklung des Standortes ist grundsätzlich nicht gegeben, da östlich die Bahnanlagen verlaufen und westlich Wohnnutzung angrenzt, tangiert von einer regionalen Grünzäsur. Aufgrund der exponierten Hanglage am Lärchenberg ist eine Entwicklung nach Norden aus naturräumlicher Sicht ebenfalls ausgeschlossen.

Die vormals gewerblich genutzte Brachfläche an der Sauerstraße in Schirgiswalde soll als zentrumsnaher Bereich und aufgrund der guten verkehrstechnischen Lage an der S 116, der Nahversorgung vorbehalten bleiben. Die Ansiedlung großvolumiger Gewerbebetriebe im Niederungsbereich der Spree ist aus städtebaulicher und naturräumlicher Sicht nicht anzustreben.

Flächenpotentiale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Revitalisierung Gewerbebrachflächen Frießestraße“ befinden sich inselartige im Niederungsbereich der Pilke, in deren räumlichen und funktionellem Zusammenhang ein Überschwemmungsgebiet rechtlich festgesetzt ist. Die bestehenden Rahmenbedingungen; keine Erweiterungsoptionen aufgrund umliegender Bebauung sowie Überschwemmungsgefahr infolge von Extremwetterereignissen; führten zu keiner Flächeninanspruchnahme in den vergangenen Jahren. Aus städtebaulicher Sicht sollte die Fläche einer erneuten Prüfung unterzogen werden, ob einer Renaturierung der Pilke mit Entwicklung eines begleitenden Grünzuges der Vorzug vor einer Wiederbebauung der Fläche gegeben werden sollte.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine bauliche Auflockerung des baulich stark verdichteten Niederungsbereiches anzustreben, um der vorhandenen Wohnnutzung ein angemessenes Wohnumfeld im Sinne einer Bestandssicherung zu ermöglichen und die wasserrechtlichen Belange (Abflussbedingungen der Pilke als Zufluss der oberen Spree) adäquat zu berücksichtigen.

Vergleichbare Planungsalternativen bestehen nicht.

Schirgiswalde-Kirschau, den

.....

Bürgermeister