

# **Stadt Schirgiswalde - Kirschau**



## **Bebauungsplan „Ortseingang Kirschau – Bautzener Straße“**

### **Begründung**

Beigefügter Teil

Fassung Satzungsbeschluss 07.09.2017

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>1 Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Charakteristik des Plangebietes</b> .....	<b>1</b>
2.1 Abgrenzung .....	1
2.2 Bestandssituation, Beschreibung .....	2
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	5
3.2 planerisch beachtliche Tatbestände .....	6
<b>4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>7</b>
<b>5 Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	8
5.1.3 Geh-, Fahrrecht .....	9
5.1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen .....	9
5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen .....	9
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	10
<b>6 Soziale Maßnahmen</b> .....	<b>13</b>
<b>7 Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>
<b>8 Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
8.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes .....	14
8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	14
8.1.2 Angaben zum Standort .....	14
8.1.3 Art und Umfang des Vorhabens .....	15
8.2 rechtliche und fachliche Grundlagen der Umweltprüfung .....	16
8.2.1 Untersuchungsrahmen und methodische Grundlagen .....	16
8.2.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen .....	16
8.3 Bestandssituation der Umwelt .....	17
8.3.1 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete .....	17
8.3.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter .....	17
8.3.3 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes .....	21
8.4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....	21
8.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	22
8.4.2 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen .....	24
8.5 Alternativen zur Planung; Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	24
8.5.1 Geprüfte Alternativen .....	24
8.5.2 Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen .....	24
8.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	25
8.6.1 Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	25
8.6.2 Biotopbezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	25
8.6.3 Ersatzmaßnahmen .....	26
8.7 Zusätzliche Angaben .....	26
8.7.1 Überwachung (Monitoring) .....	26
8.7.2 Zusammenfassung des Umweltberichts .....	26

**Anlage 1** Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

## 1 PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat Schirgiswalde-Kirschau hat am 10.09.15 mit Beschluss SR-2015-15-08 die Wiederaufnahme des Planverfahrens vorhabenbezogener Bebauungsplan Holzbau-Heber OT Kirschau beschlossen.

Der letzte Entwurfsstand datiert aus dem Jahr 1995. Am 01.03.1994 hatte der Gemeinderat Kirschau dazu den Aufstellungsbeschluss gefasst und am 15.11.1995 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbau Heber“ als Satzung beschlossen.

Dem am 26.08.1996 gestellten Antrag auf Genehmigung beim Regierungspräsidium Dresden wurde nicht statt gegeben.

Auf dem Standort hat inzwischen die Holzbau Heber GmbH ihren Betriebssitz errichtet. Anlass für die Wiederaufnahme der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des Betriebsstandortes im Zusammenhang mit einer geplanten betriebsbezogenen Wohnnutzung.

## 2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

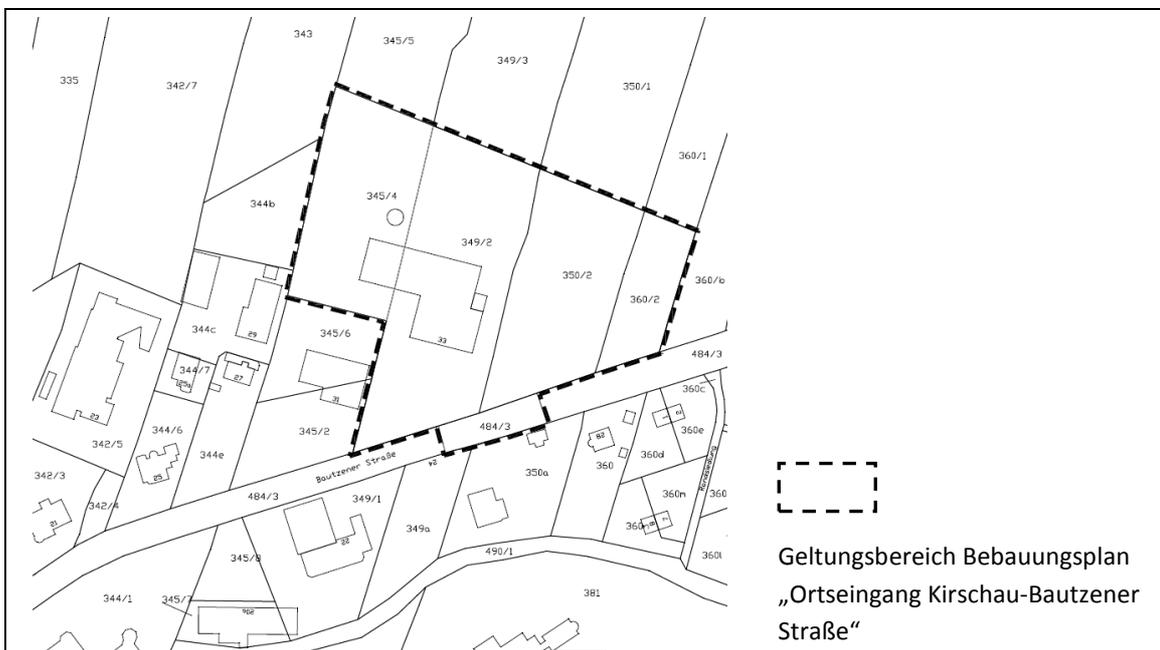
### 2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Freistaat Sachsen, Landkreis Bautzen

Stadt Schirgiswalde-Kirschau, OT Kirschau, Gemarkung Kirschau

Als Planungsgrundlage dient das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.

**Abb.1** Auszug aus der Flurkarte maßstabslos



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 2,00 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die landwirtschaftliche Nutzfläche der Flst.Nr. 345/5; 349/3; 350/1; 360/1 (südliche Grundstücksgrenzen),

im Osten durch die landwirtschaftliche Nutzfläche des Flst.Nr. 360/b (westliche Grundstücksgrenze).

- im Süden durch den Verlauf der Bautzener Straße als Staatsstraße S 116, Flst.Nr. 484/3; (nördliche und südliche Grundstücksgrenze),
- im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzfläche des Flst.Nr. 343, das Wochenendgrundstück mit der Flst.Nr. 344 c; sowie dem Autoservicebetrieb auf den Flst.Nr.345/6 und 445/2.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 345/4; 349/2; 350/2; 360/2 und 484/3 tw. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

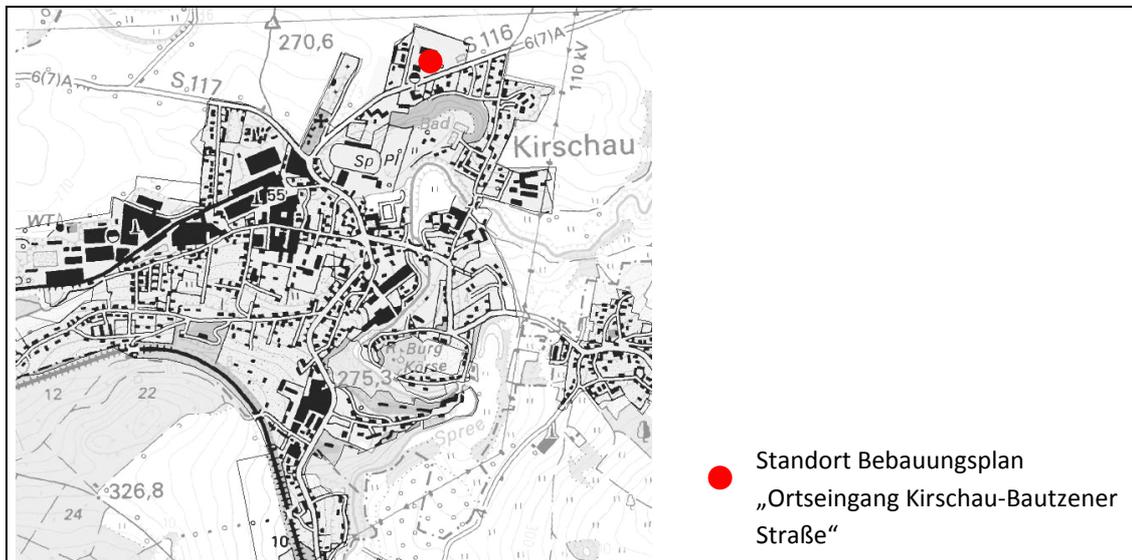
## 2.2 Bestandssituation Beschreibung

Das Plangebiet hat seine Lage am Ortseingang von Kirschau aus Richtung Rodewitz. Es ist Teil der straßenbegleitenden Bebauung und wird direkt von der Bautzener Straße als Staatsstraße S 116 erschlossen. Auf dem Standort ist die Holzbau-Heber GmbH als einziger Gewerbebetrieb ansässig. Der Betrieb errichtete Ende der 90iger Jahren zwei miteinander verbundene Produktionshallen sowie ein Sägespansilo. Eine Teilfläche des betriebseigenen Geländes wurde dem benachbarten Autoservicebetrieb zu Nutzung als Kfz-Stellplatz überlassen.

An das Plangebiet schließen sich weitere gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungsstrukturen wie ein Autoservicebetrieb, der Betriebshof eines Wasserversorgers, eine Produktionswerkstatt der Diakonie sowie das Therapiezentrum Oberland als gesundheitlicher Dienstleistungsbetrieb an.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verfügt die Holzbau-Heber GmbH über weitere Betriebsanlagen. Nachbarnutzungen sind westlich das Gelände einer Tankstelle sowie eine ausgedehnte Hotelanlage. Der Bereich östlich in Richtung Randsiedlung und Lessingstraße wird von Wohnnutzung geprägt.

**Abb. 2** Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos



Grünstrukturen befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes. Landschaftsfremd wirkende Fichtenreihen und raumbildende Koniferengruppen grenzen den gewerblichen Standort zu den landwirtschaftlichen Flächen und den Nachbargrundstücken ab.

Entlang des Straßenraumes verläuft ein Grünstreifen mit einer lückenhaften Straßenbaumreihung.

### *Verkehrerschließung*

Das Plangebiet liegt direkt an der grenzüberschreitenden Staatsstraße S 116, Großpostwitz-Kirschau-Sohland-Staatsgrenze D/CZ. An der westlichen Plangebietsgrenze mündet ein Weg zur Erschließung eines einzelnen Wochenendhausgrundstücks in das Plangebiet ein.

### *Medientechnische Erschließung*

Der Gewerbestandort ist medientechnisch erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen wurden in bzw. entlang des anliegenden öffentlichen Straßenraumes verlegt.

#### *Abwasser*

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung erfolgt in der Bautzener Straße und wird der zentralen Kläranlage des AZV Obere Spree in Rodewitz zugeführt.

Die Sammlung von Niederschlagswasser erfolgt in Umsetzung von Auflagen aus den Baugenehmungsverfahren auf dem Standort und wird gleichzeitig zur Löschwasserbereitstellung genutzt.

#### *Löschwasser*

Die Löschwasservorsorge ist durch den vorhandenen Teich gesichert.

### *Eigentumsverhältnisse*

Die derzeit gewerblich genutzte Fläche befindet sich ausschließlich in Privateigentum.

### *Altlasten*

Nach derzeitigem Erfassungsstand sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster SALKA registriert.

Ergeben sich bei der weiteren Planung dennoch Hinweise auf bislang unbekannte Bodenverunreinigungen i.S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BbodSchG (Bundesbodenschutzgesetz), so ist gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) durch den Verpflichteten das Landratsamt Bautzen, Umweltamt als zuständige Behörde zu informieren.

### *Archäologie, Denkmalschutz, Bergbau*

Belange des Denkmalschutzes sowie der Archäologie werden nicht berührt. Unabhängig davon besteht eine Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG.

Die Lage des Plangebietes befindet sich innerhalb der Erlaubnisfläche Hohwald für die Nickelhütte Aue GmbH. Gefährdungen oder Auswirkungen für das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

### *Trinkwasserschutz / Gewässerschutz*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutz-zonen. Quellen oder natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

## **3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### *Landesentwicklungs- und Regionalplanung*

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen LEP 2013 (SächsGVBl. S.582) sowie des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ in der Gesamtfortschreibung vom 04.02.2010 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Der Regionalplan „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ weist den Nahbereich des Bebauungsplanes in der Raumnutzungskarte, begründet durch das Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland, als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben aus.

Dazu wird in der Begründung, Kapitel 4.2, Seite 44 erläutert:

*„Bei den zukünftigen Entscheidungen über die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben, Planungen und Maßnahmen sind die überörtlichen Belange des Schutzes des Landschaftsbildes zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies beinhaltet, dass die Art und Weise der Nutzung (z.B. Höhe einer baulichen Anlage, Flächengröße, Versiegelung) dem Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben angepasst sein muss (Maßstäblichkeit). Bei größeren Vorhaben kommt außerdem Begrünungsmaßnahmen (Hecken, Baumreihen) zur optischen Abschirmung eine besondere Rolle zu.“*

### **Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne**

Für das Plangebiet selbst gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Am östlichen Gebietsrand grenzt die Fläche einer festgesetzten Ausgleichsmaßnahme des B-Planes „Feuerwehr und Bauhof“ OT Kirschau an. Diese beinhaltet das Anlegen einer Streuobstwiese mit Kirschbäumen als Ortsauftakt von Kirschau entsprechend seiner Namensgebung.

## **3.2 planerisch beachtliche Tatbestände**

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

#### *Flächennutzungsplan*

Entwicklungsgebot aus dem FNP § 8 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Schirgiswalde-Kirschau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Bekanntmachung von 2005. Dieser weist den Planbereich als gewerbliche Baufläche aus.

**Abb. 3** Auszug Flächennutzungs- und Landschaftsplan OT Kirschau, maßstabslos



 Plangebiet „Ortseingang Kirschau-Bautzener Straße“

#### *Landschaftsplan*

Der im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung erstellte Landschaftsplan, sieht in seinem Maßnahmenteil Eingrünungsmaßnahmen des Baugebietes zur Ausbildung eines angemessenen Ortsrandes vor.

### **Schutzverordnungen**

#### Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet grenzt in seiner nördlichen und östlichen Ausdehnung unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Oberlausitzer Bergland", festgesetzt durch die Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999, an.

#### 4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Standortsicherung gewerblicher Nutzung sowie die Ermöglichung von betriebsbezogenem Wohnen,
- städtebauliche Gestaltung des Ortsauftaktes, Einbindung des Standortes in den umgebenden Landschaftsraum unter besonderer Berücksichtigung einer Ortsrandbegrünung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange.

#### 5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

##### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

**5.1.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO**, Festsetzungen textlich Nr. 1.1, zeichnerisch Planz 1.3.1

- (1) *Siehe Einschriebe im Plan:*  
(GE) – eingeschränktes Gewerbegebiet

**Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

- (2) *Von den Nutzungen im Sinne § 8 BauNVO sind folgende Arten im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig:*
- Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Einzelhandelsbetriebe

**Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr.1 bis 3 BauNVO)**

- (3) *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) allgemein zulässig.*
- (4) *Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Als Baugebiet wird die Kategorie Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Von den im GE zulässigen Ausnahmen gemäß § 8 Abs.3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Angesichts der wirtschaftlichen Lage möchte die Stadt davon Gebrauch machen, die erschlossenen gewerblichen Bauflächen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sollen vorrangig im innerörtlichen Bereich errichtet werden. Die dezentrale Lage des Plangebietes am Ortsrand ist für Nutzungen dieser Art städtebaulich ungeeignet und würde zudem die traditionellen Ortskernfunktionen schwächen. Vor dem Hintergrund des baulichen Leerstands in diesem Bereich ist dieser Belang von besonderer Bedeutung. Ebenso soll eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden, d.h. eine fußläufige

Erreichbarkeit von Angeboten des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs.

Wohnungen, die einem gesonderten Personenkreis dienen, welche in einer besonderen Beziehung zu den zulässigen Anlagen stehen, sollen zulässig sein. Darunter fallen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter. Damit wird diesem Personenkreis die Möglichkeit gegeben, Dienstleistungs-, Betreuungs- und Überwachungsfunktion unmittelbar vor Ort wahrnehmen zu können.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16; 17 BauNVO, Festsetzungen textlich Nr.1.2, zeichnerisch Planz 2.5; 2.8**

#### **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

- (1) *Siehe Einschriebe im Plan.*
- (2) *Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B-Planes durch die Angabe der Grundflächenflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.*

#### **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

- (3) *Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Hmax) wird als Höchstmaß festgesetzt. Sie gilt bei Gebäuden als Firsthöhe oder Attikahöhe (oberste Dachbegrenzungskante) und wird gemessen in Bezug zu dem mittleren (= arithmetisches Mittel) am Gebäude anliegenden Geländepunkt der im Baugenehmigungsverfahren festgesetzten neuen Geländeoberfläche.*

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal überbaut werden kann.

Um den durch Bodenversiegelung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß zu beschränken, wird für das Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,7 begrenzt. Damit wird der vorgesehenen baulichen Nutzung und dem Überbauungsgrund der vorhandenen Umgebung entsprochen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 möglich.

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am baulichen Bestand des Plangebietes und wird in diesem Rahmen begrenzt.

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO, Festsetzung zeichnerisch Planz 3.4**

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Das so umschriebene „Baufenster“ entspricht dem Bestand baulicher Anlagen und Gebäude. Straßenseitig wird die Bauflucht der vorhandenen Nachbebauung aufgenommen.

Der Umfang der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eröffnet eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der vorgegebenen Struktur.

### **Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Festsetzungen textliche Nr.1.3, zeichnerisch Planz. 3.3**

*Die Errichtung von Gebäuden ist in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (Abstandsflächen) zulässig. Dabei darf die Länge der Gebäudefronten 50 m überschreiten.*

Bezugnehmend auf den vorhandenen Gebäudebestand wird die Zulässigkeit von abweichender Bauweise festgesetzt, d.h. Gebäudefronten können unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände

(Abstandsflächen) eine Länge von über 50 m aufweisen.

**5.1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Festsetzung textlich Nr.1.4, zeichnerisch Planz. 15.5**

*Für die im zeichnerischen Planteil gekennzeichnete Fläche -GFLR- wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht recht zugunsten des Flst.344b der Gemarkung Kirschau sowie der zuständigen Medienträger festgesetzt.*

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie der öffentlichen Erschließung des Flst.Nr.344 b. Zu deren Wirksamkeit bedarf es der Festsetzung einer dinglichen Sicherung durch Grunddienstbarkeit.

**5.1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen, Lärmeinwirkungsbereiche, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, Festsetzung textlich Nr.1.4**

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.*

*Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).*

*Emissionskontingente tags und nachts*

<i>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</i>	<i><math>L_{EK, tags}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</i>	<i><math>L_{EK, nachts}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</i>
<i>13.470</i>	<i>61</i>	<i>46</i>

*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5.*

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

Im Rahmen des Schalltechnisches Gutachtens der IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz Zittau mbH, vom 22.09.2016 wurden die Schallimmissionen in der Umgebung durch die möglichen Geräuschemissionen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung einer optimalen Ausnutzung von Emissionskontingenten bestimmt. Für die Kontingentierung und die Ermittlung der Immissionspegel in der Umgebung wurde die DIN 45691 herangezogen. Für die Gewerbefläche werden die maximal möglichen Emissionskontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel für zwei Beurteilungszeiträume tags und nachts angegeben.

Als Immissionsorte wurden insbesondere die vorhandenen Wohnnutzungen Randsiedlung, und Kantstraße sowie die Kleingärten an der „Villa“straße betrachtet. Mit dem Nachweis der Einhaltung der Planwerte ist gewährleistet, dass die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden können.

Die vergebenen Emissionskontingente weisen eine Passfähigkeit gegenüber den bestehenden Anlagen der Holzbau Heber GmbH auf.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können aus schallimmissionsrechtlicher Sicht zulässig sein.

Aufgrund der Gebietseinstufung als GE sind die Immissionswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in den speziellen anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, soweit zwischen Gewerbebetrieb und schutzbedürftiger Bebauung keine gleichen Eigentumsverhältnisse vorliegen.

Aus fachplanerischer Sicht werden generelle Festsetzungen zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und -wände) aufgrund der Großräumigkeit und Ausdehnung des Plangebietes und der als Angebot für Gewerbeansiedlungen dienenden Planung als nicht sinnvoll erachtet.

#### **5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.15; 20 und 25 BauGB, § 8 Abs. 1 SächsBO, § 8 SächsNatSchG, Festsetzungen textlich Nr.1.6, zeichnerisch Planz 9; 13.2.1)**

Mit den grünordnerischen Festlegungen sollen die Voraussetzungen für die Einbindung der Baufläche in die vorhandene Siedlungsstruktur und den Landschaftsraum geschaffen werden. Dazu werden lineare Grünstrukturen in Verbindung mit Einzelpflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Vernetzung untereinander sowie mit angrenzenden, zum Teil übergeordneten Biotopstrukturen.

##### ***Pflanzmaßnahmen; Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)***

- *Bäume und Sträucher sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (Laubgehölze) bzw. als Hochstamm (Obstbäume) auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.*
- ***Einzelpflanzgebote für Bäume***  
*Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote PF 1 für Bäume sind mit standortheimischen Baumarten 1. Ordnung zu bepflanzen (Ergänzung Straßenbaumpflanzung).*
- ***Verwendung gebietsheimischer Arten***  
*Bei allen textlich und zeichnerisch festgesetzten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß der textlichen Festsetzungen gebietsheimische Gehölzarten der folgenden Listen entsprechend der zugeordneten Größengruppen bzw. Wuchsstärken zu verwenden.  
Mehrfach genannte Arten können in allen zugeordneten Größengruppen verwendet werden.  
Anstelle von Baumarten 2. und 3. Ordnung können mittel- und hochstämmige Obstbäume der in der Liste „Obstbäume“ empfohlenen Sorten verwendet werden.*

##### **Bepflanzungen und deren Erhaltung**

Die Festsetzung dient im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept der Umsetzung der Grünordnung. Aus ökologischer Sicht sind die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern wertvoll; sie sind funktionierender Lebensraum, Nahrungsquelle und Fortpflanzungshabitat für Tierarten und tragen mit ihrem Schattenwurf und ihren luftfilternden Eigenschaften zur lokalen

Klimaverbesserung bei.

### **Einzelpflanzgebote für Bäume**

In kontinuierlicher Weiterführung der Baumreihe entlang der Staatsstraße S 116 aus Richtung Rodewitz wird entlang der Bautzener Straße die lückenhafte Baumreihe punktuell ergänzt. Neben der Funktion als Straßenbegleit- und Abstandsgrün mildern die Gehölzstrukturen Einblickmöglichkeiten auf die Funktionsflächen des Gewerbegebietes und gliedert visuell die großen Baummassen. Das Erfordernis begründet sich auch in der besonderen städtebaulichen Bedeutung als Ortsauftakt.

### **Verwendung gebietsheimischer Arten**

Die Verwendung gebietsheimischer Arten begründet sich mit dem Ziel der Nachhaltigkeit der Begrünungsmaßnahmen sowie der optimalen Wirksamkeit hinsichtlich ihrer Ausgleichsfunktion. Entsprechend der Tabelleneinträge sind die für die jeweilige Standorttypik am besten geeigneten Arten auszuwählen.

### **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25; Abs. 1a BauGB ) Festsetzungen textlich Nr. 1.6.3, zeichnerisch Planz. 13.1; 13.2

Soweit sich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vermeiden lassen, ist der Vorhabensträger zum Ausgleich und/oder Ersatz der Beeinträchtigungen durch räumlich und funktional geeignete Naturschutzmaßnahmen verpflichtet (Verursacherprinzip, Kompensationsgebot).

Bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Bündelung einzelner Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- räumliche Nähe der Ausgleichsräume bzw. -flächen zu den künftigen Eingriffsschwerpunkten
- Einbindung in räumliche Verbünde und funktionale Vernetzung von Freiräumen

Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion für den Naturhaushalt sind in Text und Planzeichnung mit A1 bis A3 bezeichnet.

#### ▪ **Befestigte Flächen**

*Die Befestigung von Stellplätzen, Lagerplätzen und Wegen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).*

#### ▪ **Pflanzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### *A 1: Anlage einer Streuobstwiese*

*Die Flächen sind durch Neupflanzung von Obstbäumen oder Wildobstarten entsprechend Pflanzliste 2 und Umwandlung der Flächennutzung in extensives Grünland zu einer Streu- bzw. Wildobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandener nicht gebietsheimischer Gehölzbestand (u.a. Nadelgehölze-Koniferen) ist zu entfernen.*

##### *A 2: Anlage einer Feldhecke*

*Die Flächen sind nach Entfernen von nicht gebietsheimischem Gehölzbestand (Nadelgehölze-Koniferen) durch Neupflanzung zu einer mehrreihigen Feldhecke mit gestuftem Aufbau (Baum-, Strauch- und Krautschicht) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind folgende*

*Pflanzungen zu realisieren: je 200m<sup>2</sup> Gesamtfläche insgesamt 1 Baum 1. Ordnung sowie 4 Bäume 2. oder 3. Ordnung und 40 Sträucher.*

*A 3: Anlage einer mehrreihigen Hecke*

*Die Flächen sind durch Neupflanzung gebietsheimischer Straucharten zu einer mindestens zweireihigen, frei wachsenden Hecke mit gemischter Artenzusammensetzung zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind je laufende 10 m Hecke 8-12 Sträucher zu pflanzen.*

### **Befestigte Flächen**

Die Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau befestigter Flächen zielen auf die Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf Kleinklima, Wasserhaushalt und Boden ab. Damit verbunden können diese Flächen auch Lebensraumfunktionen und biotopvernetzende Funktionen erfüllen, vergleichbar vegetationslosen Flächen des Offenlandes, insbesondere wenn sie an Grünflächen angrenzen.

### **Pflanzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die **Kompensationsmaßnahme -A1-** begründet sich inhaltlich u.a. im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes „Feuerwehr und Bauhof“. Gemeinsam mit dieser soll der Ortsauftakt von Kirschau ausgebildet und die angrenzenden gewerblichen Bauflächen in den Landschaftsraum eingebunden werden.

Durch das Anlegen einer Streuobstwiese mit Kirschbäumen wird der Auftakt für den Ortsteil Kirschau entsprechend seiner Namensgebung betont und als Repräsentationsgrün öffentlichkeitswirksam

**Kompensationsmaßnahme -A2-** dient der Aufwertung des Landschaftsbildes und Einbindung der Gewerbefläche in den umgebenden Landschaftsraum durch die Ausbildung eines grünstrukturierten Ortsrandes.

Die vorhandenen, landschaftsfremd wirkenden Fichtenreihen und raumbildenden Koniferengruppen sind durch eine Feldhecke mit standortgerechten Baum- und Strauchgruppen zu ersetzen.

Die Hinterpflanzung der Straßenbaumreihe durch eine mehrreihige Hecke im Rahmen der **Kompensationsmaßnahme -A3-** soll den Sichtschutz auf die gewerblichen Bauflächen sicher stellen und deren Einsehbarkeit am Ortsauftakt mindern.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteiles bauordnungsrechtliche Regelungen getroffen. Diese sollen der Architektur- und Freiraumgestaltung dienen, um ein zusammenhängendes Siedlungsbild zu entwickeln, das seine Identität aus einer gemeinsamen Architektursprache der Gebäude und einem stimmigen Freiraum bezieht. Hierbei ist besonders die Ausbildung eines harmonisch wirksamen Ortsrandes von Bedeutung.

### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO**

Fassadengestaltung, Festsetzungen textlich Nr.2.1.1

- (1) *Fassadenflächen, ausschließlich der Öffnungsschließungselemente, haben sich hinsichtlich ihrer Farbigkeit in die vorhandene Umgebung harmonisch einzufügen(z.B. Pastell- oder Erdfarbtöne). Es sind ausschließlich stumpfe, matte Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbtintensität und Farbreinheit aufweisen. Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe*

*zulässig.*

- (2) *Geschlossene Fassadenflächen von mehr als 40 qm sind zu mind. 50% mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro 2 m Fassadenlänge ist mind. 1 Pflanze (s. Pflanzliste) zu verwenden.*

Zur Homogenisierung des Siedlungsbildes und Stärkung eines zusammenhängenden Gebietscharakters werden Festlegungen zur Fassadengestaltung getroffen.

Die Gebäudefarbigkeiten und –materialien sollen sich harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild einfügen. Ausgehend von der Typik des Standortes sind Farbigkeiten in ihrer Intensität und Sättigung zu mindern, d.h. gebrochene Farbtöne mit mittleren und hohen Helligkeitsgraden zu verwenden. Dominanz erzeugende Material- und Oberflächenwirkungen wie z.B. Glanz, Reflektion sind aufgrund ihrer unerwünschten Wirkung (Ortsrandlage, Fernwirkung) nicht zulässig. Zur Minderung der Monotonie geschlossener Fassadenflächen sind Begrünungen vorgesehen, die gleichfalls zur Aufwertung der kleinklimatischen Verhältnisse beitragen (Staubfilterung, Wasserretention, Verdunstung).

Dachgestaltung, Festsetzungen textlich Nr.2.1.2

- (1) *Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien werden ausgeschlossen. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.*
- (2) *Flachdächer und flach geneigte Dächer (<15° Dachneigung) sind vorzugsweise extensiv zu begrünen.*

Aufgrund der Einsehbarkeit des Standortes aus größerer Entfernung (Ortsrandlage) sind die oberen Dachabschlüsse in ihrer Farbigkeit von Bedeutung. Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien schließt deshalb reflektierende und helle Materialien aus.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation (Staubfilterung, Wasserretention, Verdunstung) sowie aus gestalterischen Gründen wird eine Dachbegrünung für Flachdächer oder flach geneigte Dächer als vorzugsweise Option festgesetzt.

**Werbeanlagen, Firmierung, Warenautomaten, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO, Festsetzungen textlich Nr.2.2**

- (1) *Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen. Großflächige Fassadenwerbungen und Firmierungen dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen.*
- (2) *Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der Gebäudeabschlüsse errichtet werden.*
- (3) *Werbeanlagen / Firmierungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- (4) *Warenautomaten sind ausgeschlossen.*
- (5) *Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.*

Ziel der Festsetzungen ist es, die Gestaltung der Werbeanlagen so zu steuern, dass sie sich in die Architektur und den städtebaulichen Raum harmonisch einfügen und zu deren Qualität beitragen. Werbeanlagen sollen einen Bezug zum Ort und zum Gebäude sowie zu der angebotenen Leistung haben, da Anderes die Orientierung und Zuordnung sowie die Identität des Ortes stören würde.

Da in der näheren Umgebung Wohnnutzung vorhanden ist, soll der Ausschluss von bewegten und

dominierenden Lichnanlagen Konflikte mit dem Wohnen insbesondere in den Nachstunden vorbeugen.

Für Werbeanlagen in der Anbauverbots- und beschränkungszone der Staatsstraße S 116 (bis zu 40 m, gemessen von der Fahrbahnkante) greifen die Bestimmungen des Sächsischen Straßengesetzes – SächsStrG insbesondere § 24 Abs. 2 und 7 als öffentliches Recht unmittelbar.

**Gestaltung, Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Abfallbehälter, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO, Festsetzungen textlich Nr.2.3**

- (1) *Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke ausschließlich der Flächen für Nebenanlagen, und Bewegungs- und Stellflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind pro 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum und 10 Sträucher anzupflanzen. Diese Mindestanzahl anzupflanzender Gehölze ist vollständig aus der Pflanzenliste auszuwählen.*
- (2) *Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktionell möglich und zulässig mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, die zu mindestens 25% wasser-durchlässig wirken. Das ist durch den Einsatz geeigneter Materialien wie z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kies, Schotterrasen oder sonstige wasserdurchlässige Beläge zu sichern.*
- (3) *Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell begründbare Geländeanpassungen zulässig.*
- (4) *Flächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.*
- (5) *Parkstellplätze sind zu begrünen. Für je 5 Pkw – Stellplätze ist auf einer Pflanzinsel oder einem Pflanzstreifen mindestens ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen.*

*Mindestbegrünung*

Es wird eine Begrünung der nichtüberbauten Flächen sowie ein Mindestmaß an Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen festgelegt.

Die Regelung ist zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere der Ortsrandausbildung sowie zur Grünvernetzung erforderlich und führt ebenfalls zur Aufwertung der klein-klimatischen Verhältnisse. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen werden die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft gemindert.

*Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern*

Ziel ist die grundsätzliche Beibehaltung der prägenden Relieftypik. Die Festsetzung dient der Unterbindung willkürlicher Geländemodellierungen sowie der Errichtung von Stützmauern und soll Negativeffekte auf das vorhandene Gelände relief des Standortes unterbinden.

*Vorzonen, -gärten, Abfallbehälter*

Abfallbehälter, Wertstoffcontainer sowie Lager- und Arbeitsflächen beeinträchtigen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und haben Störwirkungen auf das Siedlungsbild. Die Festsetzungen dienen der Harmonisierung des öffentlichen Raumes.

*Bepflanzung privater Kfz-Stellplätze*

Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Begrünung von Kfz-Stellflächen unterstützt die Mindestbegrünung des Standortes, gliedert die versiegelten Flächen, dient der

Beschattung und damit der kleinklimatischen Verbesserung des Standortes.

**Einfriedungen**, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO, Festsetzungen textlich Nr.2.4

- (1) *Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,8 m nicht überschreiten. Sie sind transparent auszuführen. Hinterpflanzungen sind gestattet.*
- (2) *Eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere ist zu gewährleisten.*

Es werden gestalterische Mindestfestlegungen für Einfriedungen getroffen. Dabei ist, bedingt durch die naturräumliche Lage des Plangebietes, eine Bodenfreiheit für das ungehinderte Passieren von Kleintieren (Kleinsäuger, Reptilien) zu gewährleisten.

Angestrebt wird eine städtebauliche Kontinuität des Siedlungsgebietes, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes. Hohe nicht überblickbare Mauern oder Zäune sind in diesem Kontext städtebaulich unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedigungen auf eine Höhe von 1,8 m begrenzt und nur als durchbrochene Zäune zugelassen. Verbindungen mit Heckenpflanzungen sind möglich, da sie das Grünvolumen erweitern.

**Beleuchtung**, Festsetzungen textlich Nr.2.5

*Die Beleuchtung der Gebäude einschließlich der Werbeanlagen und zugehöriger Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und so auszuführen, dass bei der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe phototaktisch reagierende Tierarten (v.a. Insekten) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Aus Gründen des Artenschutzes im Zusammenhang mit der exponierten Ortsrandlage werden Festsetzungen zur Minderung von Beeinträchtigungen phototaktisch reagierender Tierarten durch Beleuchtungen getroffen.

**6 SOZIALE MASZNAHMEN** (§ 180 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Nachteile auf die Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten, so dass soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB sind nicht erforderlich sind.

**7 FLÄCHENBILANZ**

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

<b>Größe Plangebiet</b>	<b>20.010 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	14.425 m <sup>2</sup>
<i>max. überbaubarer Flächenanteil + Überschreitung mit Flächen für Stellflächen, Wege, Nebenanlagen</i>	<i>10.097 m<sup>2</sup> 1.442 m<sup>2</sup></i>
Grünflächen	4.877 m <sup>2</sup>

davon Kompensationsflächen	3.427 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	708 m <sup>2</sup>

## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

#### 8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Für den Standort „Ortseingang Kirschau – Bautzener Straße“ wurde 1995 ein Bebauungsplan erstellt, welcher jedoch keine Rechtsgültigkeit erlangte. In Anlehnung an das Konzept des Bebauungsplanes errichtete in den Folgejahren ein Holzbaubetrieb auf dem Standort seinen Betriebssitz. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung beschloss der Stadtrat Schirgiswalde-Kirschau am 10.09.2015 die Wiederaufnahme des Planverfahrens.

Da Teile des Standorts im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen, dient der Bebauungsplan nicht ausschließlich der Innenentwicklung. Zur Beurteilung der umwelterheblichen Auswirkungen der Planung ist eine Umweltprüfung durchzuführen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht darzustellen. Damit soll Dritten die Beurteilung ihrer Betroffenheit von den Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung ermöglicht werden. Gleichzeitig dient der Umweltbericht der fachlichen Vorbereitung der Abwägung umweltrelevanter Belange im Planverfahren.

#### 8.1.2 Angaben zum Standort (siehe auch Punkt 2.2 der Begründung)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Kirschau. Es grenzt direkt an die Ortsdurchfahrt der Staatsstraße S 116 und bildet hier den Ortsauftakt. Der Standort ist geprägt durch gewerbliche Hallenbebauung mit Freilagerflächen und ist nach Norden, Osten und Westen durch Nadelgehölzpflanzungen abgegrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Entlang der Staatstraße schließen sich Mischnutzungen (außer Wohngebäuden u.a. Autohaus, Tankstelle, Gastronomie / Beherbergung, Therapie- und Sporteinrichtungen) und im südöstlichen Bereich auch Wohnbebauung an den Standort an. Nördlich und östlich grenzen intensiv genutzte Ackerflächen an. Die Ortseinfahrt wird geprägt durch eine begleitende Straßenbaumpflanzung, die im bebauten Bereich einseitig verläuft und westlich des Plangebiets endet. Entlang der westlichen Gebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg, welcher ebenfalls an der Gebietsgrenze (mit Übergang zur Ackernutzung) endet.

Der Landschaftsraum im Umgriff der Ortslage Kirschau ist Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Oberlausitzer Bergland“, wobei die bebaute Ortslage und das Plangebiet nicht Bestandteil des LSG sind. Prägende Landschaftsbestandteile im Nahbereich sind der Höhenzug des Mönchswalder Berges im Norden und das Tal des Butterwassers (Spreezufluss) im Norden des Standortes.



Blick auf den Standort von der S 116 aus Richtung Osten;  
Bildmitte: die ortsbildwirksame Eingrünung mit Nadelgehölzen



Standort und Nachbarbebauung; Blick entlang der S 116  
von Südwesten



Ackerfläche und Tal des Butterwassers nördlich den  
Plangebietes



Blick entlang der mit Nadelgehölzen begrünt  
nördlichen Plangebietsgrenze aus Richtung Westen; im  
Hintergrund der Mönchswalder Berg



Das Plangebiet wird geprägt durch Hallenbebauung mit  
Lagerflächen und Stellplätzen



Blick von Süden; die Straßenbaumpflanzung ist lückig, ein  
Sichtschutz von der Straße nicht gegeben

### 8.1.3 Art, Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden, zu erwartende Emissionen

Ziel der Planung ist die nachhaltige Standortsicherung für die bereits gegebene gewerbliche Nutzung in Verbindung mit betriebsbezogenem Wohnen. Dabei sind die sich aus der Lage am Ortseingang und im Randbereich des LSG „Oberlausitzer Bergland“ ergebenden städtebaulichen und grünordnerischen Anforderungen besonders zu beachten.

Die Planung soll eine bauliche Nutzung der bisher als gewerbliche Nebenflächen genutzten Bereiche (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) nördlich und östlich der Hallenbebauung ermöglichen. Damit verbunden ist die Möglichkeit einer Intensivierung der vorhandenen Nutzung, jedoch keine grundsätzliche Neuerschließung unverbauter Landschaftsräume oder Neuansiedlung bisher nicht vorhandener Nutzungen am Standort. Für die zu erwartenden Emissionen gilt daher ebenfalls eine mögliche Verstärkung vorhandener gewerblicher Emissionen, jedoch keine grundsätzlich neu hinzukommenden Emissionen.

<b>Gesamtfläche Plangebiet: 20.010 m<sup>2</sup></b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Gewerbegebiet	7.015 m <sup>2</sup>	13.470 m <sup>2</sup>
Nebenflächen, unbefestigt	7.110 m <sup>2</sup>	-
Grünflächen	3.622 m <sup>2</sup>	4.277 m <sup>2</sup>
<i>Nicht von Veränderungen betroffene Flächen:</i>		
Löschwasseranlage (Becken mit Randzone)	545 m <sup>2</sup>	545 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün entlang Staatsstraße S 116	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Unbefestigter Weg (westliche Gebietsgrenze)	410 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (S 116)	708 m <sup>2</sup>	708 m <sup>2</sup>

## 8.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen der Umweltprüfung

### 8.2.1 Untersuchungsrahmen und methodische Grundlagen

Die geografische Abgrenzung für die durchgeführte Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet mit einem Umgriff von ca. 100 m über die Grenze hinaus.

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf örtlichen Bestandsaufnahmen und der Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen und öffentlich zugänglichen Datenmaterials. Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der im Grünordnungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird die Methodik der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (im weiteren als „Handlungsempfehlung“ benannt) angewendet.

### 8.2.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen

#### Rechtliche Grundlagen

##### *Baugesetzbuch (BauGB)*

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Das BauGB regelt daher in § 2 Abs. 4, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Umweltbericht zusammengefassten Belange stehen in der Abwägung neben allen anderen in der Begründung dargestellten Belangen.

##### *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

Der Bebauungsplan als Vorhaben stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Er dient

jedoch der planerischen und rechtlichen Vorbereitung eines solchen Eingriffs bzw. hat diesen zur Folge. Zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind das BNatSchG §§ 13-16 und das SächsNatSchG §§ 9-12 anzuwenden. Grundsatz des BNatSchG ist es, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorgesehen und zu ihrer Umsetzung Festsetzungen getroffen.

Hinsichtlich des Schutzes wildlebender Tiere und Pflanzen ist insbesondere § 44 Bundesnaturschutzgesetz von Bedeutung (sogenannte Zugriffsverbote auf besonders und streng geschützte Arten).

#### *Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)*

Für den Bebauungsplan von besonderer Bedeutung ist der Grundsatz des §39 SächsWG, dass die

Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf.

### **Fachliche Grundlagen**

Zusätzlich zu den unter Punkt 3.2 der Begründung benannten planerisch beachtlichen Tatbeständen sind folgende fachliche Grundlagen von Belang:

#### *Landesentwicklungsplan mit Landschaftsprogramm Sachsen, relevante Grundsätze:*

- Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke
- Vorrang der Entsiegelung bei Kompensationsmaßnahmen für Neuinanspruchnahmen von Flächen
- Aufwertung der Lebensqualität und der natürlichen biologischen Vielfalt durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges
- Dauerhafte Erhaltung der heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften und Verbesserung der artspezifischen Lebensbedingungen für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften
- Verstärkte Umsetzung von Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung bei Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen

### **8.3 Bestandssituation der Umwelt**

#### **8.3.1 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, sonstige Schutzgebiete**

Schutzgebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke, Biosphärenreservate, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete) sind durch den Geltungsbereich der Planung nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ grenzt nördlich und östlich an das Plangebiet an.

#### **8.3.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter**

**Menschen** (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

##### *Beschreibung*

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzung geprägt; schutzwürdige Wohnnutzung ist innerhalb des Gebietes nicht vorhanden. Altlastenflächen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht bekannt.

Die angrenzenden Bereiche sind vorwiegend durch Nutzungsmischung von gewerblicher und Wohnbebauung geprägt. Südöstlich des Gebiets grenzt an die Staatsstraße 116 Wohnnutzung an.

Aufgrund der Lage an der Ortsdurchfahrt der S 116 besteht für das Plangebiet und angrenzende Gebiete eine Vorbelastung durch Emissionen aus dem überörtlichen Straßenverkehr. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen entsprechen dem Gebietscharakter der Umgebung als Mischgebiet.

*Bewertung*

Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Bereich des Plangebietes sowie der vorhandenen Vorbelastung durch den Straßenverkehr kommt dem Standort eine eher unterdurchschnittliche Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu. Aus der bestehenden Nutzung ergibt sich eine geringe Störungsempfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen wie Lärm und Luftverunreinigungen.

**Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz**

*Biototypen und Lebensraumpotential*

*Beschreibung*

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes Nördliches Oberlausitzer Bergland. Die potentielle natürliche Vegetation entspricht dem Eichen-Buchenwald des oberen Hügellandes (=hochkolline Stufe). Die Biototypen- und Landnutzungskartierung weist das Gebiet als landwirtschaftlichen Betriebsstandort aus.

Vor Errichtung des Betriebsstandortes in den 1990er Jahren war im Plangebiet intensive Acker- nutzung vorherrschend. Aktuell ist das gesamte Plangebiet durch gewerbliche Nutzung geprägt, wobei auf ca. 50% der Nutzfläche (ca. 7.000 m<sup>2</sup>) eine Hallenbebauung mit befestigten Zufahrten und geringem Grünflächenanteil besteht. 50% der Nutzflächen sind unbefestigt und werden durch Befahren und Lagern von Gütern intensiv genutzt. Auf diesen Nebenflächen ist ein geringer Vegetationsbestand (stark lückige Gras- und Krautschicht) vorhanden; die Flächen sind durch Verdichtung und regelmäßige Störwirkungen (Lärm, Bewegung) aufgrund der Befahrung und Lager- nutzung geprägt. Gehölzbewuchs ist innerhalb der Nutzflächen nicht vorhanden. Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen ist das Gebiet mit Gehölzstreifen (5-10 m breit) bzw. -flächen eingefasst. Die Gehölzpflanzung besteht dabei zu annähernd 100% aus Fichte (*Picea abies*, *Picea pungens*) und ist somit als standortfremd anzusehen.

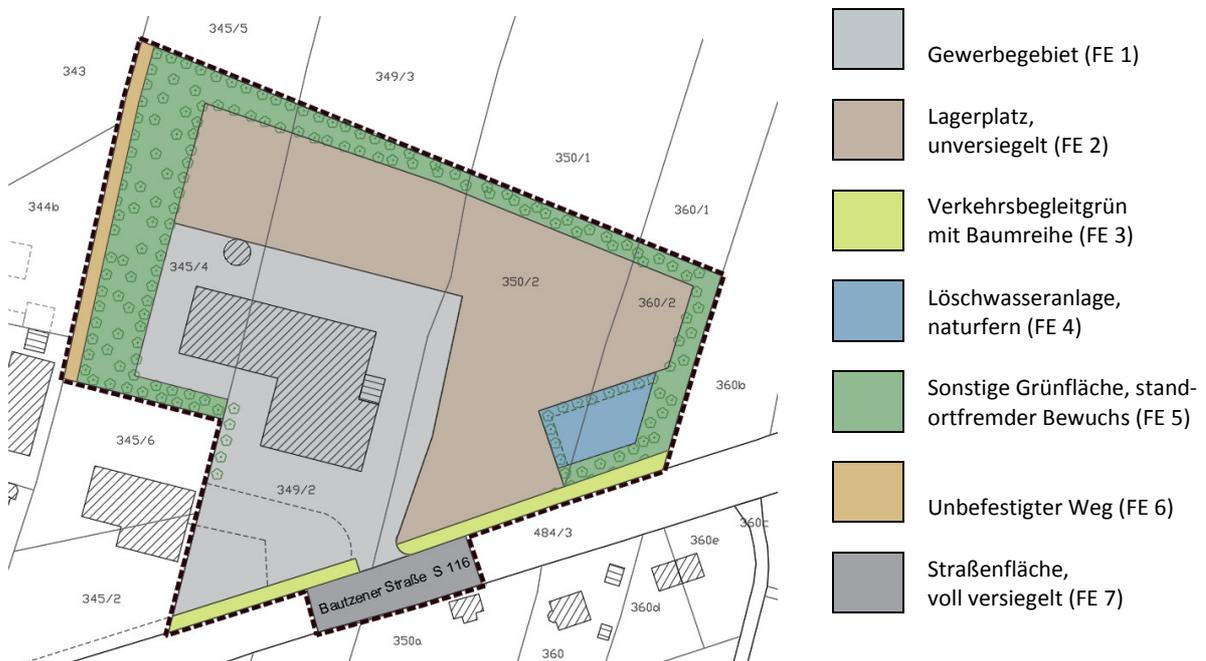
Entlang der S 116 befindet sich eine Baumreihe aus Winterlinden (*Tilia cordata*) als Straßenbaum- pflanzung, welche im Bereich des Plangebietes Lücken aufweist.

Im 100m-Umgriff des Plangebietes grenzt im Norden und Osten intensiv bewirtschaftetes Ackerland ohne Gliederungen sowie im Süden und Westen gemischt genutzte Siedlungsbebauung an.

<b>FE Nr.</b>	<b>Lebensraumtyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Biotopwert</b>
FE1	Gewerbegebiet, ländlich geprägter Betriebsstandort	7.015 m <sup>2</sup>	2
FE2	Lagerplatz, sonstige Fläche, unversiegelt, intensiv genutzt	7.110 m <sup>2</sup>	5
FE3	Verkehrsbegleitgrün, mit Baumreihe	600 m <sup>2</sup>	10
FE4	Löschwasserbecken, naturfern ausgebaut, Randbereich mit standortfremdem Bewuchs	545 m <sup>2</sup>	10
FE5	Sonstige Grünfläche, standortfremder Bewuchs	3.622 m <sup>2</sup>	10
FE6	Unbefestigter Weg	410 m <sup>2</sup>	3

FE7	Straßenfläche, voll versiegelt	708 m <sup>2</sup>	0
	Intensiv genutzte Ackerflächen	im Umfeld	5
	Dörfliches Wohn- und Mischgebiet	Im Umfeld	6

Den Biotoptypen im Untersuchungsraum sind gemäß Handlungsempfehlung Biotopwerte zwischen 0 und 10 zuzuordnen (siehe hierzu Tabelle und Karte im Folgenden; angegebene Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Plangebiets). Dies entspricht einer geringen bis nachrangigen Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt.



Karte: Biotoptypen im Plangebiet / Ausgangszustand

**Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten**

Aufgrund der intensiven Nutzung (Landwirtschaft, Gewerbe) und damit nachrangigen Bedeutung der Flächen im Untersuchungsraum für den Naturhaushalt wurde eine Abfrage zu Artenvorkommen lt. zentraler Artdatenbank des Landesamtes für Umwelt und Landwirtschaft (LfULG) nicht durchgeführt.

Von einer Bedeutung des Gebiets für den Erhalt besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht auszugehen.

**Bewertung**

Die vorhandenen Lebensraumtypen im Untersuchungsraum sind durch bauliche Nutzung und intensive Bewirtschaftung geprägt. Die Wertigkeit des Standortes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist als nachrangig anzusehen; insofern ist auch keine besondere Störempfindlichkeit hinsichtlich der Lebensraumqualität zu beachten.

## **Topografie und Boden**

### *Beschreibung*

Das Untersuchungsgebiet ist der Bodenlandschaft des Oberlausitzer Berglandes zugeordnet. Der vorherrschende Bodentyp ist ein lößgeprägter Pseudogley über Geröll und Kies mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung nicht mehr vorhanden oder zumindest stark überformt.

Die Geländeoberfläche ist relativ eben, mit einem geringen Gefälle entlang der Ortseinfahrt in Richtung Südwesten. Der Höhenunterschied beträgt von der östlichen bis zur westlichen Gebietsgrenze ca. 2,5 m; die mittlere Geländeneigung liegt bei ca. 1,5%.

### *Bewertung*

In Bezug auf das Schutzgut Boden ist eine starke Beeinflussung und Überformung der Bodenverhältnisse durch menschliche Nutzung wie Bebauung und Versiegelung zu verzeichnen. Die biologischen Bodenfunktionen sowie die natürliche Puffer- und Filterfunktion sind als nachrangig einzuschätzen.

## **Wasser**

### *Beschreibung*

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Einzugsgebiet der Spree. Im Plangebiet einschließlich ca. 100 m Umgriff sind keine Fließgewässer vorhanden. Die Spree verläuft im Abstand von mindesten 240 m südlich und östlich des Standortes, das Butterwasser als Spreezufluss ca. 120 m nördlich entfernt.

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Feuerlöschteich, welcher als gebautes Becken mit standortfremder Uferbepflanzung (Nadelgehölz-Reinbestand, Fichte) naturfern ausgebildet ist.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich festgesetzter Überschwemmungsbereiche.

Die Grundwasserneubildungsrate wird für den Bereich des Plangebiets als mittel angegeben (Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien). Hinzu kommen ungünstige Verhältnisse der Deckschichten. Des Weiteren ist durch vorhandene Bebauung und Versiegelung die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser bereits stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Gebietes für die Sicherung von Grundwasservorkommen ist damit gering.

### *Bewertung*

Das natürliche Oberflächen- und Grundwasserregime ist im Untersuchungsgebiet durch Bebauung, Versiegelung sowie intensive Ackernutzung überformt. Der Standort wird hinsichtlich seiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser als nachrangig bewertet. Auswirkungen der Standortnutzung auf Oberflächengewässer sind aufgrund der räumlichen Entfernung und Topografie nicht gegeben.

## **Klima / Luft**

### *Beschreibung*

Das Plangebiet wird dem Klimabezirk „Oberlausitzer Bergland“ zugeordnet und gehört zu den „feuchten unteren Lagen des Mittelgebirges und höheren Hügellandes“ mit Jahresniederschlägen von 600 bis 900 mm. Innerhalb der Klimaräume der Region Oberlausitz-Niederschlesien ist der

Klimabezirk durch etwas niedrigere Temperaturen und höhere Niederschläge gekennzeichnet. Das Mikroklima am Standort ist aufgrund der vorhandenen, relativ großflächigen Bebauung und Versiegelung durch erhöhte Aufheizung bei Sonneneinstrahlung und geringe Luftfeuchte aufgrund der eingeschränkten Verdunstungsfunktion geprägt.

Im Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien wird aus klimatologischer Sicht ein hoher Freiflächensicherungsbedarf für das Gebiet und den näheren Umgriff benannt.

Der Standort ist hinsichtlich der Luftqualität durch mischgebietstypische Emissionen und überörtlichen Straßenverkehr auf der angrenzenden Staatsstraße in Form von Staub- und Abgasemissionen vorgeprägt.

#### *Bewertung*

Der Standort ist hinsichtlich Luftqualität und Bedeutung für die klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktionen von nachrangiger Bedeutung. Zu beachten ist der klimatologisch bedingte allgemeine Freiflächensicherungsbedarf.

#### **Landschafts- und Ortsbild / Erholung**

##### *Beschreibung*

Der Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien benennt den Gesamtbereich des Lausitzer Berglandes als Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ grenzt nördlich und östlich an das Plangebiet an. Dabei ist das Plangebiet einschließlich des 100 m – Umgriffs durch landschaftlich unattraktive Nutzungen wie gewerbliche Bebauung und intensiv genutzte Ackerfläche ohne Gliederung gekennzeichnet. Erst in größerer Entfernung (über 120 m) sind mit dem Spreetal und dem naturnahen Lauf des Butterwassers attraktive, maßstäblich gegliederte Landschaftseinheiten vorhanden.

Nördlich des Butterwassers beginnt mit Grünland- und Waldflächen im Unterhangbereich des Sonnenberges der Übergang zum Höhenzug des Mönchswalder Berges, welcher die landschaftsräumlichen Blickbeziehungen am nördlichen Ortseingang von Kirschau dominiert.

Der Standort selbst bildet den nördlichen Ortsauftakt und Ortsrand von Kirschau sowie den direkten Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Insofern ist die orts- und landschaftstypische Gestaltung insbesondere der nördlichen und östlichen Randbereiche (derzeit durch Nadelgehölz-Monokulturen geprägt) von Bedeutung.

Eine Erholungseignung der Flächen im Plangebiet ist nicht gegeben.

##### *Bewertung*

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ als Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung. Es bildet gleichzeitig den Ortsauftakt und Ortsrand. Damit ist der Standort bzw. seine Außenwirkung hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild von hoher Bedeutung.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

### **8.3.3 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes**

Das Untersuchungsgebiet ist durch Bebauung und intensive Ackernutzung ohne gliedernde Struk-

turen sowie durch die Lage an der relativ verkehrsreichen Staatsstraße 116 geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut und bildet keine bauliche Neuerschließung in den Landschaftsraum hinein. Norden und Osten des Plangebietes befinden sich in Randlage zum Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“.

Daraus ergibt sich insgesamt eine nachrangige Wertigkeit des Plangebietes für den Naturhaushalt. Hervorzuheben ist der klimatologisch bedingte Freiflächensicherungsbedarf sowie die hohe Bedeutung der Außenwirkung des Standortes für das Orts- und Landschaftsbild.

#### **8.4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

##### **Bauliches und grünordnerisches Konzept**

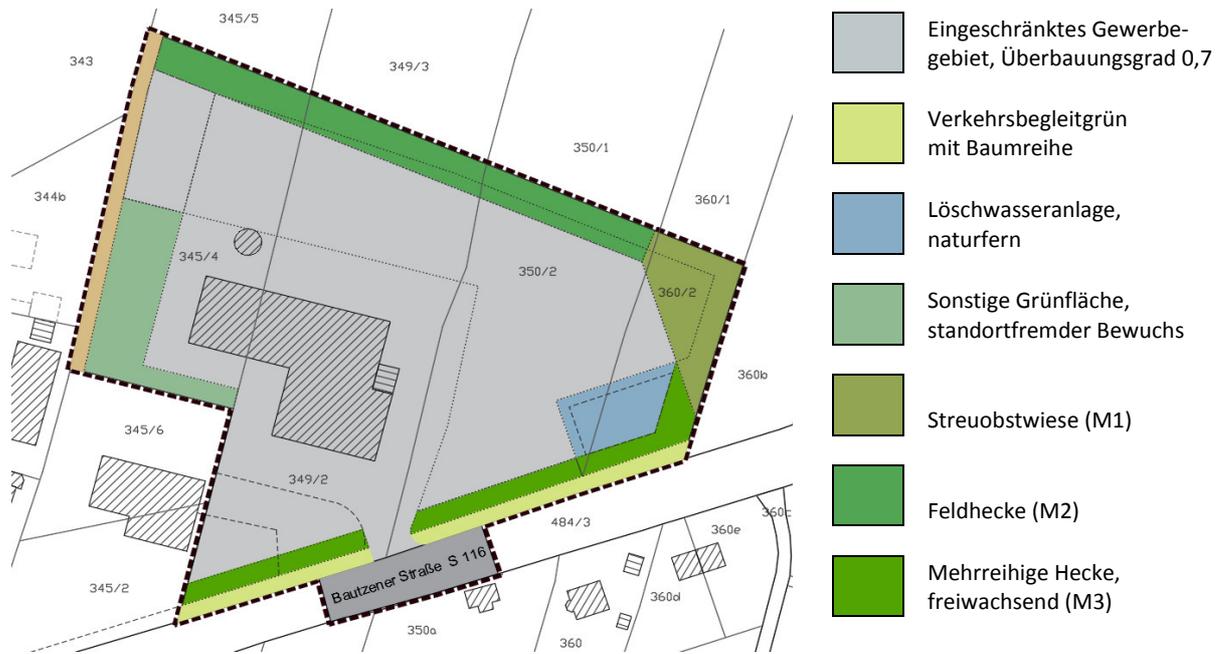
Das bauliche Konzept basiert auf dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 1995, der auch die Grundlage für die jetzt vorhandene Hallenbebauung bildete. Mit den Festsetzungen wird die bauliche Nutzung von Teilen der jetzigen Neben- und Lagerflächen (Flächeneinheit FE 2) ermöglicht. Eine bauliche Erweiterung von Siedlungsflächen in den unbebauten Landschaftsraum hinein ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Die Festsetzung des Gebietes als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ sichert, dass nur Nutzungen zulässig sind, die den üblichen Störgrad eines Mischgebietes nicht überschreiten.

Das ursprüngliche grünordnerische Konzept für den Standort sah die Eingrünung mit „einheimischen Laubgehölzen“ vor. Es wurde jedoch im Zuge der Standortbebauung nicht umgesetzt, sondern die Anpflanzungen erfolgten in Form von monostrukturierten und standortfremden Nadelgehölzflächen. Damit konnte das Ziel einer angemessenen landschaftstypischen Einbindung bisher nicht erreicht werden.

Abweichend vom maximal möglichen gewerbegebietstypischen Überbauungsgrad (Grundflächenzahl 0,8) gemäß § 8 und 17 BauNVO wird mittels der Grundflächenzahl von 0,7 ein reduzierter Überbauungsgrad festgesetzt. Die jetzt vorhandene Befestigungsart von Nebenflächen (Stellplätze, Wege, Lagerflächen) als wasserdurchlässige Flächen soll beibehalten werden. Vorhandene strukturprägende Grünbereiche im Norden und Osten des Gebietes bleiben erhalten und werden erweitert. Außerdem ist ein Umbau der Gehölzartenzusammensetzung hin zu standortheimischen Arten vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen vor allem der angemessenen Freiflächensicherung und der Ortsrandgestaltung.

Ergänzend soll eine Hinterpflanzung der Straßenbaumpflanzung mit einer mehrreihigen Hecke erfolgen, um die Einsicht von der Ortsdurchfahrt auf das Gebiet zu mindern. Lücken in der Straßenbaumpflanzung sollen geschlossen werden.



Karte: Biotoptypen im Plangebiet / geplanter Zustand

#### 8.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

##### **Menschen** (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Lärm- und Staubbelastungen durch das Vorhaben führen im Gebiet nicht zu einem signifikanten Anstieg gegenüber vorhandenen verkehrs- und betriebsbedingten Emissionen. Gesundheitliche Beeinträchtigungen vorhandener schutzwürdiger Wohnnutzungen sind aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten.

##### **Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz**

Das Vorhaben kann zu einem geringen Anstieg vorhandener Störungseffekte auf ansässige Tierarten aufgrund bau-, anlagen- und betriebsbedingter Emissionen (z.B. Beunruhigungen und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm oder Licht) führen. Eine signifikante Verschlechterung der vorhandenen (eher geringen) Lebensraumqualität ist damit jedoch nicht verbunden.

Die Möglichkeit der Neuversiegelung bisher unversiegelter Lager- und Nebenflächen kann zum Wegfall von Lebensräumen insbesondere von Kleintieren führen, welche wiederum Nahrungsgrundlage weiterer Tierarten sind. Diese Auswirkungen sind auszugleichen.

##### **Topografie und Boden**

Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen ergeben sich aus bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen. Als temporär sind die mit den Baumaßnahmen verbundenen Erdmassenbewegungen, das Befahren mit Baumaschinen und sonstiges Verdichten von Flächen sowie der mögliche Eintrag von Fremdstoffen zu nennen. Außerdem sind weitere Versiegelungen möglich, die den Verlust teilweise noch vorhandener natürlicher Bodenfunktionen (vor allem der Versickerungs- und Retentionsfunktion) bedeuten. Hierfür ist ebenfalls die Kompensation durch geeignete Maßnahmen erforderlich.

##### **Wasser**

Mit der Bebauung und Versiegelung von Teilflächen geht auch deren Bedeutung für die Grundwasserneubildung verloren, wobei diese als eher gering eingeschätzt wurde. Der Oberflächenabfluss wird dadurch ebenfalls erhöht.

#### **Klima / Luft**

Das Vorhaben führt nicht zu einer signifikanten Erhöhung vorhandener Beeinträchtigungen der Luftqualität.

Lokalklimatische Veränderungen in Form von stärkerer Aufheizung von Flächen und Verminderung des Verdunstungspotentials sind mit dem Wegfall der natürlichen Boden- und Wasserfunktionen durch zusätzliche Versiegelung gegeben. Diese Auswirkungen sind auszugleichen.

#### **Landschafts- und Ortsbild / Erholung**

Das Vorhaben begründet die Möglichkeit der Erweiterung baulicher Nutzungen, d.h. die zusätzliche Einordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Standortes. Damit wird die Fernwirkung des Standortes verstärkt.

Der Bedarf einer verbesserten orts- und landschaftsgerechten Gestaltung des Standortes und Behebung der diesbezüglichen Defizite ist ebenfalls durch die geplante Erweiterung der baulichen Nutzung begründet.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **8.4.2 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen**

Das Vorhaben begründet die Möglichkeit der Erweiterung baulicher Nutzungen auf einer Fläche von ca. 6.770 m<sup>2</sup> von bisheriger Lager- und Nebenfläche sowie Sonstiger Grünfläche mit Nadelgehölzbestand.

Von den Auswirkungen des Vorhabens gehen Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Hinzu kommen Beeinträchtigungen in geringem Umfang für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mikroklima sowie Landschafts- und Ortsbild.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft beziffert sich auf etwa 2,4 Werteinheiten gemäß Handlungsempfehlung. Für die genannten Beeinträchtigungen sind angemessene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

### **8.5 Alternativen zur Planung; Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

#### **8.5.1 Geprüfte Alternativen**

Eine grundsätzliche Alternative zur Intensivierung der Standortnutzung würde in der Verlagerung des Betriebsstandortes, z.B. unter Nutzung vorhandener Leerstandsflächen im Gemeindegebiet bestehen. Diese sind jedoch nicht kurzfristig umsetzbar und können somit nicht als realistisch bewertet werden. Im Sinne eines effizienten Umgangs mit vorhandenen erschlossenen Bauflächen erscheint das geplante Vorhaben demgegenüber als sinnvoll und vertretbar.

#### **8.5.2 Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen**

### *Grundsatz der Vermeidung und Verminderung*

Gemäß § 15 BNatSchG sind bei einem Eingriff vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vermeidung bedeutet, an erster Stelle zumutbare Alternativen, welche den Zweck des Vorhabens ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen, zu prüfen und umzusetzen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen).

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

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.

Zur vergleichenden Beurteilung des Umfangs von Eingriff und Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen dient die Bilanzierung nach Handlungsempfehlung (Anlage 1).

### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Baubedingte, temporäre Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sind dadurch zu vermeiden, dass der Abtrag von Vegetationsdecken und Boden sowie Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baumaschinen auf den baubedingt erforderlichen Umfang und Zeitraum begrenzt wird. Des Weiteren sind Begrünungsmaßnahmen zeitnah zur Baumaßnahme, d.h. innerhalb einer Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen, durchzuführen.

Die mögliche Störwirkung zulässiger Nutzungen, z.B. auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit wird durch Festsetzung des Gebietes als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ begrenzt. Damit werden Störwirkungen vermieden, die über den üblichen Störgrad eines Mischgebietes hinausgehen.

Zur Minimierung der dauerhaften Funktionsminderung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt wird der Überbauungsgrad durch Festsetzung einer verminderten Grundflächenzahl von 0,7 begrenzt. Darüber hinaus wird für Stellplätze, Lagerplätze und Wege die Befestigung mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien festgesetzt.

Weiter dienen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen, insbesondere Neupflanzungen von Gehölzen, aufgrund ihrer Schattenwirkung und ihres Verdunstungspotentials der Minimierung von Auswirkungen des Vorhabens auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima.

## **8.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **8.6.1 Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden wurde gemäß Sächsischem Entsiegelungserlass prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung geprüft. Derzeit bestehen innerhalb des Gebietes keine nutzbaren Potentiale für Entsiegelungsmaßnahmen.

Dem funktionsbezogenen Ausgleich der Verminderung der Retentionsfunktion durch Neuversiegelung dient die Umwandlung und flächenmäßige Ergänzung der Pflanzungen an der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze (M1, M2). Hier wird durch Umwandlung in standortheimische, gestufte und artenreiche Gehölzbestände ein günstiger Einfluss auf die Humus- und Bodenbildung erreicht

und damit die Retentionswirkung und Wasserrückhaltung in der Fläche verbessert.

### 8.6.2 Biotopbezogene Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Verminderung des Biotopwertes durch die bauliche Nutzung derzeit nicht bebauter und versiegelter Gebietsteile wird der Biotopwert bzw. die Lebensraumfunktion in Teilen des Gebietes erhöht bzw. aufgewertet. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

M1: Entfernung des standortfremden Gehölzbestandes und Neuanlage einer Streuobstwiese am Ortseingang

M2: Entfernung des standortfremden Gehölzbestandes und Neuanlage einer aus Baum-, Strauch- und Krautschicht bestehenden gestuften Feldhecke am nördlichen Ortsrand.

M3: Hinterpflanzung der Straßenbaumpflanzung mit einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke

Die Maßnahme M1 wird im Anschluss an die im Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof Kirschau“ festgesetzte externe Kompensationsmaßnahme A5 (Neupflanzung einer Streu- bzw. Wildobstwiese) eingeordnet und soll als zusammenhängende Gesamtfläche am Ortsauftakt eine verbesserte ökologische und gestalterische Wirksamkeit erreichen.

Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen ausführlich dargestellt und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Anlage 1) zusammengefasst.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft ist mit etwa 2,4 Werteinheiten gemäß Handlungsempfehlung beziffert. Demgegenüber kann durch die funktions- und biotopbezogenen Ausgleichsmaßnahmen eine Wertsteigerung von ca. 4,3 Werteinheiten und damit eine Kompensation des Eingriffs erreicht werden.



Karte: Übersicht der Ausgleichsmaßnahmen

### 8.6.3 Ersatzmaßnahmen

Es wird davon ausgegangen, dass die Eingriffsfolgen durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

## **8.7 Zusätzliche Angaben**

### **8.7.1 Überwachung (Monitoring)**

Die Umsetzung der Vorhaben hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde zu überwachen (§ 4c BauGB).

Durchführung und Erfolg der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zu kontrollieren. Dies betrifft zum einen den Anwacherfolg von Neupflanzungen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Des Weiteren ist im 4. Jahr nach der Pflanzung der Entwicklungserfolg der Bestände insgesamt zu kontrollieren und ggf. korrigierende Maßnahmen durchzuführen.

### **8.7.2 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung von Schirgiswalde-Kirschau soll der Standort „Ortseingang Kirschau – Bautzener Straße“ für die vorhandene gewerbliche Nutzung in Verbindung mit betriebsbezogenem Wohnen planungsrechtlich gesichert werden. Hauptinhalt der Planung ist die Erweiterung der baulichen Nutzung auf ca. 6.770 m<sup>2</sup> bisheriger Lager- und Nebenfläche sowie Sonstiger Grünfläche mit standortfremdem Gehölzbewuchs. Als Nutzungsart wird eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Vorhandene Grünflächen an der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze werden gesichert und erweitert.

Der Naturraumausstattung des Standortes kommt insgesamt eher nachrangige Bedeutung zu. Hervorzuheben ist der allgemeine Freiflächensicherungsbedarf sowie die hohe Bedeutung der Außenwirkung des Standortes für das Orts- und Landschaftsbild.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens betreffen vor allem die Naturraumfaktoren Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Mikroklima, Landschafts- und Ortsbild. Sie bestehen u.a. in:

- Dauerhafter Überbauung und Versiegelung unversiegelter Bodenflächen mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Versickerungs- und Wasserrückhaltefunktion)
- Stärkerer Aufheizung von Flächen, Verminderung von Verdunstungspotential
- Wegfall von Lebensraumfunktion durch Erschließung und Bebauung

Der Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen des Vorhabens dienen die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie die Begrenzung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades mittels verminderter Grundflächenzahl und der Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien.

Zur Kompensation der Vorhabenauswirkungen auf den Naturhaushalt werden folgende funktions- und biotopbezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

M1: Entfernung des standortfremden Gehölzbestandes und Neuanlage einer Streuobstwiese am Ortseingang

M2: Entfernung des standortfremden Gehölzbestandes und Neuanlage einer aus Baum-, Strauch- und Krautschicht bestehenden gestuften Feldhecke am nördlichen Ortsrand

M3: Hinterpflanzung der Straßenbaumpflanzung mit einer mehrreihigen, freiwachsenden Hecke

Im Gesamtergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen (siehe hierzu auch Anlage 1).

**F I Ausgangswert und Wertminderung der Biotope**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotyp (vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Wertminderung WE Mind	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind E)
FE2	96	Lagerplatz, sonstige Flächen, unversiegelt, intensiv genutzt	5	93	eingeschränktes Gewerbegebiet, reduzierter Versiegelungsgrad	2	3	0,6070	<b>1,8210</b>	A	1,8210	
FE5	94 900	Sonstige Grünfläche	10	93	eingeschränktes Gewerbegebiet, reduzierter Versiegelungsgrad	2	8	0,0700	<b>0,5600</b>	A	0,5600	
					<b>Summe</b>			<b>0,6070</b>	<b>2,3810</b>		<b>2,3810</b>	<b>0</b>
<b>WE Mind. E Gesamt</b>											<b>2,3810</b>	

**F II Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz**

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
Funktionsraum-Nr.	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche	WE Mind Funkt. bzw. E	Maßnahme Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche	WE Aufwert. Funkt. A	WE Aufwert. Funkt. E	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. A	WE Funktionersatzüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. E		
<b>AUSGLEICH</b>				<b>18 A</b>										
FR1	Versickerungs- und Wasser-rückhaltefunktion	0,5	0,6770	0,3385	M1, M2	Förderung der Humus- und Bodenbildung durch Umwandlung der Flächennutzung	1	0,2312	0,2312		-0,1073			
Summe WE Mind. A				0,3385	Summe WE Aufwert. Funkt. A					0,2312	Summe WE Funkt. A			
													<b>-0,1073</b>	
<b>ERSATZ</b>				<b>18 E</b>										
				0,0000						0,0000		0,0000		
				0,0000						0,0000		0,0000		
Summe WE Mind. E				0,0000	Summe WE Aufwert. Funkt. E					0,0000	Summe WE Funkt. E			
													<b>0,0000</b>	

**F III Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich**

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39				
FE Ausgleichbar	Code	Biototyp	Übertrag WE Mind. A	Maßn. Nr.	Code	Biototyp (vor / nach Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Ausgleich	WE Ausgleichs-überschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Ausgleich Über./Def.				
FE2	96	Lagerplatz, sonstige Flächen, unversiegelt, intensiv genutzt	1,8210	M1	96	Lagerplatz, sonstige Flächen, unversiegelt, intensiv genutzt	5		17	0,0365	<b>0,6205</b>					
					94 900	Streu- und Wildobstwiese		22								
					94 900	Sonstige Grünfläche	10	12	0,0430				<b>0,5160</b>			
					94 900	Streu- und Wildobstwiese		22								
					M3	93	Gewerbegebiet, ländlicher Betriebsstandort	2	18				0,0315	<b>0,5670</b>		
					65 300	sonstige Hecke		20								
				M3	96	Lagerplatz, sonstige Flächen, unversiegelt, intensiv genutzt	5	15	0,0290	<b>0,4350</b>						
				65 300	sonstige Hecke		20									
				M3	94 900	Sonstige Grünfläche	10	10	0,0300	<b>0,3000</b>						
				65 300	sonstige Hecke		20									
				FE5	94 900	Sonstige Grünfläche	0,5600	M2	96	Lagerplatz, sonstige Flächen, unversiegelt, intensiv genutzt	5		17	0,0385	<b>0,6545</b>	
									65 100	Feldhecke		22				
M2	94 900	Sonstige Grünfläche	10					12	0,1132	<b>1,3584</b>						
65 100	Feldhecke		22													
Summe WE Mind. A			<b>2,3810</b>								Summe WE Ausgleich	<b>4,4514</b>	<b>2,0704</b>			
<b>Summe WE Ausgleich Über./Def.</b>											<b>2,0704</b>					

**F IV Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz**

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Übertrag Summe WE Mind. E (Gesamt)	Maßn. Nr.	Code	Maßnahme	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A	Übertrag WE Funkt. E	Übertrag WE Ausgleich Über./Def.	WE Ersatz Gesamt
						keine Ersatzmaßnahmen				0					
<b>Summe WE Ersatz</b>											0,0000	-0,1073	0,0000	2,0704	1,9631
			<b>0</b>	<b>Werte annähernd gleich groß</b>											<b>1,9631</b>