

Erweiterung Gewerbegebiet Zschopau-Nord

Planteil A - M 1:2000



Projekt: **Erweiterung Gewerbegebiet Zschopau-Nord**

Bauherr: **Große Kreisstadt Zschopau**

Plan: **Vorentwurf**

Planbearbeitung:
DR. KRUSE .PLAN GbR
Schönherrstraße 8
09113 Chemnitz
0371-49529777
0371-49529778
kruse@dr-kruse-plan.de

Datum: 17.08.2018
Gezeichnet: Nündel



Planzeichenerklärung

gemäß der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) (§9, Abs.1, 1a und §12 BauBG)

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

GE	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6	1,2	max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
o	max. GH 10 m	offene / abweichende Bauweise	max. Gebäudehöhe


1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)




2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.8	maximale Grundflächenzahl (§16, §19 BauNVO)
1.2	maximale Geschossflächenzahl (§16, §19 BauNVO)
III	maximale Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
o	offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentlicher Wirtschaftsweg

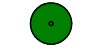
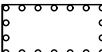
5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Grünfläche, öffentlich
---	------------------------



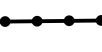
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Regenrückhaltebecken (§9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe b) BauGB)
---	--





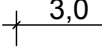





7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.20 und 25 BauGB)

	Anpflanzungen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

8. Darstellungen ohne Normcharakter - Vermessung

	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Flurstücksnummern
	Maßangabe in Metern
	Höhenangabe in m ü. HN
	Nadelbaum, vorhanden
	Laubbaum, vorhanden
	Gebüsch
	Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
 - 1.1 Das Baugebiet wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
 - 1.2 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind unzulässig. Ausnahmsweise können nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben.
 - 1.3 Nicht gestattet sind die gem. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 18, 20, 21 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt:

 - bei Gebäuden mit geneigten Dächern bzw. Dächern mit einer Firstausbildung der höchste Punkt des Firstes;
 - bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. Dächern ohne First gilt die Oberkante der Attika bzw. der oberster Wandabschluss der vom Bezugspunkt gerade aufsteigenden Außenwand inklusive Staffelgeschosse.

3. BAUWEISE , ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 - 3.1 Es wird offene und abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten jeweils die Einschriebe in den Nutzungsschablonen.
 - 3.2 Unter Einhaltung der Abstandsflächen ist bei einer abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.
 - 3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 3.4 Untergeordnete Nebenanlagen, die der Eigenart des Baugebietes und dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 14 BauNVO).
 - 3.5 Ausnahmen von den Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Überschreiten der Baugrenzen sind nur durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Lüftungsanlagen oder Aufzüge bis max. 2 m zulässig.

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wirtschaftswege, Feldzufahrten, und zu befestigende Nebenflächen sowie Pkw-Stellplätze und Aufstellflächen und Zufahrten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sind wasserdurchlässig mit mindestens 20% Fugen- bzw. Porenanteil zu befestigen.

5. FESTSETZUNGEN ALS VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Zur Sicherung der Reinhaltung der Luft werden feste fossile Brennstoffe zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser im Plangebiet ausgeschlossen.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUR ERZEUGUNG UND NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Maßnahmen und Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind zulässig.

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) reduzieren sich die zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel tags auf 55 dB(A) und nachts auf 45 dB(A).

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Je angefangene fünf ebenerdige Kfz-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste B als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in eine offene Vegetationsfläche (versiegelungsfreie Baumscheibe) von min. 4 m² zu pflanzen und zu erhalten.

8.2 Einzelbäume oder Baumgruppen sind als Hochstamm mit mind. 14 cm Stammumfang in die Vegetationsflächen zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind der Pflanzenauswahlliste A zu entnehmen.

8.3 Auf 10 m breiten Pflanzflächen sind dreireihige Gehölzhecken mit Wildkrautsaum anzulegen. Als Pflanzschema für eine 3-reihige linienhafte Gehölzhecke gelten Pflanzfelder: klein 1,5x2,0 m und groß 3,0x2,0 m. Die Heckenbreite beträgt 6,0 m zzgl. einer jeweils 2 m breiten Fläche für einen Wildkrautsaum aus Stauden und Gräsern freier Wahl (Hei...Heister, St-h...Hochstrauch, St-m...mittelhoher Strauch gemäß Pflanzenauswahllisten B, C und D):

Pflanzschema:

Wildkrautsaum							
St-h	St-m	Hei	St-m	St-h	St-m	Hei	St-m
	St-m		St-m		St-m		St-m
St-m	Hei	St-m	St-h	St-m	Hei	St-m	St-h
St-m		St-m		St-m		St-m	
Wildkrautsaum							

8.4 Bei Neu- oder Nachpflanzungen gelten die Pflanzenauswahllisten:

Pflanzenauswahlliste A, Laubbäume Höhe über 15 m:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzenauswahlliste B, Laubbäume Höhe 10-15 m (Hei):

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Pflanzenauswahlliste C, hohe Sträucher (St-h):

Hasel	Corylus avellana
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzenauswahlliste D, mittelhohe Sträucher (St-m):

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Gruppe Hundsrosen	Rosa canina agg.
Himbeere	Rubus idaeus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

8.5 Pflanzungen sind unmittelbar im Anschluss an die Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Stellung der Gebäude

1. Die Stellung der Gebäude in den Teilgebieten GE 1 und 2 orientiert sich mit der Längsseite bzw. der Traufe an der Eisenstraße.

Dachgestaltung

2. Dächer sind als Flachdächer sowie als Pult- und Satteldächer bis 25° Neigung zulässig.
3. Die Dachhaut geneigter Dächer ist farblich einheitlich in dunkelgrau-anthrazitfarbener, rotbrauner oder dunkelroter nicht glänzender Deckung auszuführen.

Fassadengestaltung

4. Die Farbgestaltung der Fassadenflächen hat sich an der Palette der Erdfarben zu orientieren.
5. Wandflächen von mehr als 30 m Länge sind farblich oder gestalterisch, vorzugsweise durch Fassadenbegrünung, über die gesamte Wandhöhe zu gliedern.

Einfriedungen

6. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m inklusive Sockel und im Abstand von mind. 2 m vom öffentlichen Verkehrsraum zulässig.
7. Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Maschendrahtzaun zum öffentlichen Verkehrsraum und Einfriedungen mit weniger als 50% Lochanteil.

Werbeanlagen

8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis max. 14 m Höhe zulässig. Schwell- oder Wechsellicht sind nicht zulässig.

**Bebauungsplan
Erweiterung Gewerbegebiet Zschopau Nord**

mit integriertem Grünordnungsplan

Große Kreisstadt Zschopau

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf i. d. F. 08/2018

mit Ergänzungen und Änderungen aus der TA-Sitzung v. 29.08.18

VERFASSER:

Dr. KERSTEN KRUSE, FREIE STADTPLANERIN
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO DR. KRUSE. PLAN
SCHÖNHERRSTRASSE 8, 09113 CHEMNITZ

Inhalt

1.	EINFÜHRUNG	4
1.1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	4
1.2	PLANUNGSHISTORIE	4
1.3	NOTWENDIGES BAULEITPLANVERFAHREN	4
1.4	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2.	AUSGANGSSITUATION.....	5
2.1	BEBAUUNG UND NUTZUNG.....	5
2.2	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	5
2.3	LANDSCHAFT, NATUR, UMWELT	5
2.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANERISCHER BEZUG	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan 2013	6
3.1.2	Regionalplan	6
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
4.	PLANUNGSKONZEPT.....	7
4.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	7
4.2	PLANGRUNDLAGEN	7
4.3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	8
5.	ERSCHLIESSUNG	9
5.1	VERKEHR	9
5.1.1	Äußere Erschließung.....	9
5.1.2	Innere Erschließung.....	9
5.1.3	Ruhender Verkehr.....	9
5.1.4	Öffentlicher Personennahverkehr	9
5.2	BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT.....	10
5.2.1	Trinkwasser.....	10
5.2.2	Abwasser	10
5.2.3	Oberflächenwasser und Hochwasserschutz	10
5.3	BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	10
5.4	ENERGIEVERSORGUNG.....	11
5.4.1	Strom.....	11
5.4.2	Gas	11
5.5	ABFALLENTSORGUNG.....	11
6.	NATUR- UND UMWELTSCHUTZ.....	11
6.1	UMWELTPRÜFUNG	11
6.2	IMMISSIONSSCHUTZ.....	12
6.2.1	Ausgangsbedingung Schallimmissionen	12
6.2.2	Einwirkende Immissionen	12
6.2.3	Lärmschutzmaßnahmen	12
6.3	RADONSCHUTZ	12
6.4	GEOLOGIE, BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN	12
6.4.1	Geologie	12
6.4.2	Bodenschutz	13
6.4.3	Altlasten.....	13
6.5	DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	13
6.6	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	13

6.7	KLIMASCHUTZ	14
7.	GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	14
7.1	INTEGRIERTE GRÜNORDNUNGSPLANUNG	14
7.2	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	16
8.	PLANUNGSINHALTE	17
8.1	PLANUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG	17
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
8.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
8.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	18
8.1.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	18
8.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	19
8.1.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	19
8.1.9	Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	20
8.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG.....	20

1. EINFÜHRUNG

1.1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Zschopau verfolgt seit Genehmigung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zschopau Nord“ im Jahre 1994 die bauliche Entwicklung zwischen Eisenstraße (S 235) und Fritz-Heckert-Straße.

Nach kompletter Entwicklung des Baugebietes und weiteren Bedarfen, insbesondere das produzierende Gewerbe betreffend, sollen in Erweiterung des Gewerbegebietes westlich angrenzende Flächen entwickelt werden.

Diese Entwicklung setzt die schon mit dem Gewerbegebiet Zschopau Nord formulierte städtebauliche Zielstellung fort.

1.2 PLANUNGSHISTORIE

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Zschopau Nord“ erfolgte am 09.12.2015 mit Beschluss (Nr. 149) des Stadtrates.

1.3 NOTWENDIGES BAULEITPLANVERFAHREN

Die Stadt Zschopau verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die städtebauliche Entwicklung an der Eisenstraße ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Anfang der 90iger Jahre als einzige extensive gewerbliche Entwicklung von größerem Umfang angedacht.

Für das Plangebiet erfolgt die Entwicklung als vorzeitiger Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Damit fällt der Bebauungsplan unter den Genehmigungsvorbehalt des § 10 Abs. 2 BauGB.

Das Bauleitplanverfahren ist gemäß §§ 3 und 4 BauGB als komplettes Verfahren durchzuführen, welches mit allen Unterlagen zu begleiten ist, die bei der Planaufstellung erforderlich sind. Der Vorentwurf dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB. Wesentlich ist in dieser Planungsphase das Scoping in Bezug auf voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die sich mit der Planaufstellung ergeben könnten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung mit umweltrelevanten Informationen fließen in den Entwurf des Bebauungsplans ein und dienen der strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht als unselbständiger Teil der Begründung).

1.4 RECHTSGRUNDLAGEN

Als wesentliche Gesetze, Verordnungen und Vorgaben liegen der Planung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geä. durch Gesetz v. 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986); zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGBl. I, S. 212;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes v. 07. August 2013 BGBl. I S. 3154;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - Sächs.NatSchG) = Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 6. Juni 2013, zuletzt geändert am 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349);
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174); zuletzt geändert 2. April 2014 SächsGVBl. S. 234;
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist;
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung – NatSchAVO) v. 30. März 1995 (SächsGVBl. S. 148, ber. S.196), zuletzt geändert durch Art. 3 d. VO v. 22. November 2001 (GVBl. S. 734);
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013) v. 14. August 2013;
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge v. 2008 und Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, Stand 15.12.2015.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die einbezogenen Flächen werden aktuell als Landwirtschaftsflächen, Bewirtschaftungsart Ackerland, genutzt.

2.2 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Staatsstraße S 235 (Eisenstraße). Die Erschließung der Landwirtschaftsflächen erfolgt über einen Landwirtschaftsweg (Flurstücke 1745/1 und 1745/2), welcher das Plangebiet westlich begrenzt. Der nördliche Teil des Weges liegt im Geltungsbereich des Plangebietes.

2.3 LANDSCHAFT, NATUR, UMWELT

Das Plangebiet befindet sich topografisch auf einer Höhenlage zwischen 450 und 440 m ü. HN auf einem Hochplateau nördlich der Ortslage Zschopau.

Für den Geltungsbereich sind keine im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege getroffenen Festsetzungen nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht bekannt.

Geschützte Biotopie i. S. des § 26 SächsNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches sind bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in keinem rechtsverbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich in einem rechtsverbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, Zone III.

2.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet umfasst rund 8,8 ha.

Die im Geltungsbereich der Planung liegenden Flächen befinden sich überwiegend in öffentlichem Eigentum in teilweise auf privaten Flächen der Gemarkung Zschopau.

Das öffentliche Eigentum umfasst die Flurstücke: 1279/1, 1279/2, 1280/1, 1284/b, 1284/c, Teil v. 1234, 1235, Teil v. 1292/1, 1295 sowie Teil v. 1745/1 und 1745/2.

In privatem Eigentum befinden sich die Flurstücke: 1284/1, 1284/a, 1285/ und 1288.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHER BEZUG

3.1.1 Landesentwicklungsplan 2013

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 unter Grundsatz 2.3.1.1 sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

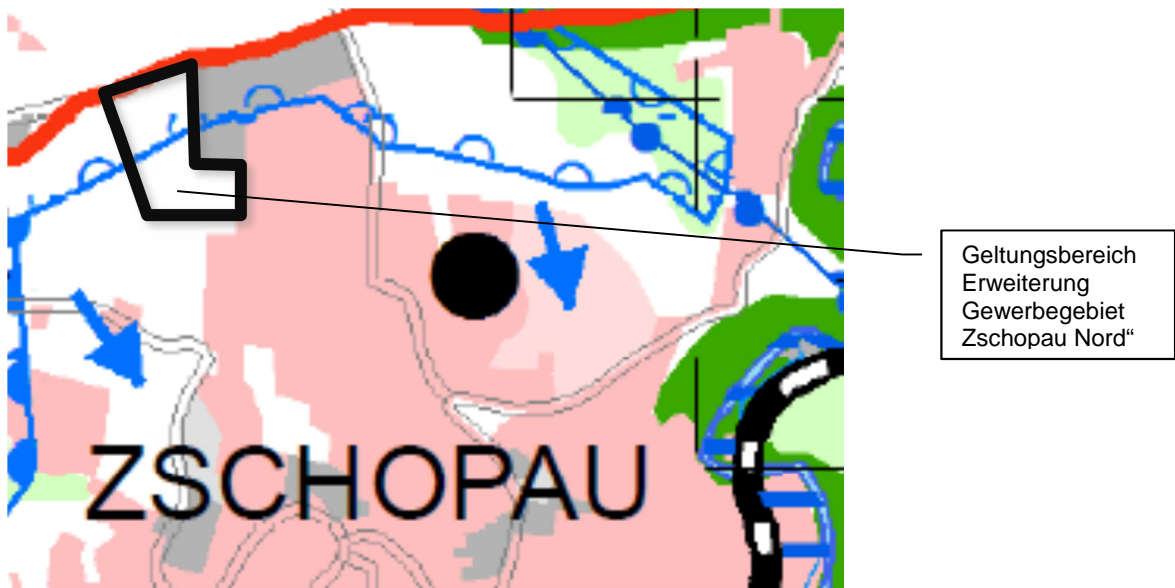
3.1.2 Regionalplan

Die Große Kreisstadt Zschopau ist im geltenden Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Grundzentrum ausgewiesen mit den besonderen Gemeindefunktionen Bildung, Gesundheit und Soziales (Plankapitel 2.4).

Das Gewerbegebiet entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, da es:

- die vorhandene Erschließungen nutzt
- ein kompaktes und flächensparendes Planungskonzept verfolgt
- keine Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Natur- und Umwelt in Anspruch nimmt.

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung



3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Zschopau verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Als Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung dient die Entwurfsfassung von vom 25.03.1993.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Plangebietes im Norden der Gemarkung Zschopau befindet sich im Übergang zur Gemarkung Gornau, Gemeinde Gornau im Erzgebirgskreis.

Im Vorentwurf umfasst der geplante Geltungsbereich 8,8 ha.

4.2 PLANGRUNDLAGEN

Als Plangrundlagen dienen:

- Aktuelle Höhen- und Lagepläne v. 11/2017, M 1:500 der GEO-MESS Marienberg GmbH;
- Geoportal Sachsenatlas 2018.

4.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Bereich der Gewerbegebietserweiterung sollen Flächen für das produzierende, vorrangig ortsansässige Gewerbe geschaffen werden. So gibt es konkrete Bedarfsanmeldungen durch eine ortsansässige Fleischerei.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Zschopau Nord bietet dafür aufgrund der Vorprägung sowie der topografischen und umweltrelevanten Bedingungen städtebaulich die günstigsten Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zschopau Nord“ nach Art und Maß der baulichen Nutzung sollen im Wesentlichen übernommen werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs. 3 BauGB) werden im Bereich des Plangebietes der Erweiterung planungsrechtliche Änderungen notwendig:

A) zu Art der baulichen Nutzung

So sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zschopau Nord“ keine Einschränkungen hinsichtlich Gewerbebetriebe des Einzelhandels betreffend. Dieser gewerblichen Entwicklung soll im Stadtgebiet Raum gegeben werden. Deshalb sollen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig sein. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, in geringem Umfang zugelassen werden.

B) zu Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zschopau Nord“ enthält Festsetzungen zu Traufhöhen von maximal 7 m. Diese Festsetzung in Verbindung mit einer fehlenden Festsetzung zur Bauweise (§ 22 BauNVO) und den fehlenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen würden theoretisch bei einer Giebelbreite von 40 m und einem Satteldach mit 55° Neigung **Gebäudehöhen von 35 m möglich machen!**

Zur Vermeidung dieser „Möglichkeiten“ und zur eindeutigen Regelung sollen entsprechend des Bestandes und für die zukünftigen Anforderungen des produzierenden Gewerbes am Standort Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen abgestuft zwischen 10 bis 14 m festgesetzt werden sowie Regelungen zur Bauweise und zur Dachgestaltung getroffen werden.

Zur Umsetzung der funktionalen und städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet dienen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Planungsrechtliche Festsetzung zur Bauweise und zu den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen und zu Grünordnung;
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und zur Sicherung der städtebaulich-gestalterischen Zielvorstellungen zur Neubebauung durch Festsetzungen der Dach- und Fassadengestaltung.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 VERKEHR

5.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung der Gewerbegebiete Zschopau Nord erfolgt über die Eisenstraße als öffentliche Straße (Staatsstraße S 235).

5.1.2 Innere Erschließung

An die Eisenstraße bindet nur die Planstraße 1 zur Erschließung des Gewerbegebietes an. Über die Planstraße 1 werden die Baufelder erschlossen.

Eine zweite Anbindung erfolgt an das bestehende Gewerbegebiet über eine Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße Johann-Gottlob-Pfaff-Straße im Südwesten des Gewerbegebietes.

Der kommunale Feldweg (Flurstücke Teil v. 1745/1 und 1745/2) am westlichen Plangebietsrand, welcher bisher ausschließlich zur Erschließung der Ackerflächen dient, soll zukünftig als Wirtschafts- und Wanderweg dienen. Er bindet im Bestand an die Eisenstraße und geplant über die Planstraßen 1 und 3 an das neue Gewerbegebiet an.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass die privaten Ausfahrten auf die öffentlichen Erschließungsstraßen zu kennzeichnen sind, das heißt, sie sind baulich vom Straßenbelag abzusetzen. Vor Baubeginn ist eine verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen.

Feuerwehrezufahrten, Zufahrten zu Rückhaltebecken und zu Flächen mit Kompensationsmaßnahmen werden über das Gewerbegebietesgelände sichergestellt. Sie sind mit den Bauvorhaben nachzuweisen.

Alle Verkehrsanbindungen an öffentliche Straßen sind entsprechend Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) auszubilden.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für ruhenden Verkehr

Stellplätze für ruhenden Verkehr sind ausschließlich auf den jeweiligen privaten Gewerbegrundstücken nachzuweisen. Eine Ausweisung von öffentlichen Parkflächen erfolgt nicht.

Öffentlicher Fußweg

Entlang der Planstraßen ist ein einseitiger Fußweg in einer Breite gemäß RAST 06 von 2,50 m geplant.

5.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich des Gewerbegebietes Zschopau Nord bestehen zwei Haltestellen des ÖPNV, am Berufsschulzentrum und an der Johann-Gottlob-Pfaff-Straße 13.

Über diese kann auch die Gewerbegebietserweiterung angebunden werden.

5.2 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

5.2.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet ist laut zuständigen Versorger Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“ möglich. Entlang der Eisenstraße liegt die Hauptversorgungsleitung DN 200 GGG mit einem Schutzstreifen von 6 m. Weitere mögliche Anschlusspunkte sind laut ETW an die VL 150 GGG in der Wendeschleife Johann-Gottlob-Pfaff-Straße und an die VL 150 GGG im Bereich des Berufsschulzentrums.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Rohwasserstollen Talsperre Neunzehnhain-Talsperre Einsiedel, Zone III.

5.2.2 Abwasser

Zuständiger Entsorger ist der Abwasserzweckverband „Zschopau/ Gornau“. Laut AZV ist eine Entsorgung des nördlichen Teils der Gewerbegebietsflächen über die bestehenden Kanalanlagen möglich. Der südlich Teil des Plangebietes liegt tiefer als die vorhandenen Anschlusspunkte und muss über eine separate Lösung entsorgt werden. Die Erschließung soll im Trennsystem erfolgen.

5.2.3 Oberflächenwasser und Hochwasserschutz

Zur Sicherung einer gefahrlosen Rückhaltung und gedrosselten Ableitung erfolgt im Bereich des tiefsten Punktes im Südosten des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Dafür ist im Planteil auf dem kommunalen Flurstück 1295 eine Fläche von rund 2.000 m² festgesetzt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Nachweise zur geplanten gefahrlosen Regenwasserableitung und -rückhaltung zu erbringen. Bei Bedarf kann das Rückhaltesystem durch unterirdische Staukanäle innerhalb der Erschließungsstraßen verstärkt werden.

Eine Einleitung in das bestehende Regenrückhaltebecken Nord im Nahbereich ist laut AZV aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

5.3 BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Nach § 2 Abs. 1 SächsBrandSchG ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinde. Die Versorgung des Gewerbegebietes Zschopau Nord ist im Bestand abgesichert.

Für das Erweiterungsgebiet ist die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz abzudecken. Ist dies nicht möglich oder kann der Bedarf aus dem öffentlichen TW-Netz nicht vollständig nachgewiesen werden, so sind zusätzlich Löschwasserbehälter im Bereich des Plangebietes in Verbindung mit der dann konkret zu realisierenden Erschließung und Bebauung nachzuweisen.

5.4 ENERGIEVERSORGUNG

5.4.1 Strom

Im geplanten Baubereich entlang der Eisenstraße befinden sich Versorgungsanlagen. Es wird davon ausgegangen, dass die Anbindung des Plangebietes gewährleistet ist.

5.4.2 Gas

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans betreibt die inetz eine Gashochdruckleitung. Die belasteten Flächen für die Leitungsrechte inkl. Schutzstreifen von 20 m Breite werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

5.5 ABFALLENTSORGUNG

Die Entsorger des Plangebietes ist über die neu anzulegenden Planstraßen möglich. Die Planung der Erschließungsstraßen beachtet die Mindestbreiten Begegnungsfall LKW-LKW. Das Befahren und Wenden der Wendeschleife gemäß RAS 06 ist für 3-achsige Fahrzeuge und Lastzüge möglich.

6. NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

6.1 UMWELTPRÜFUNG

Mit dem im Juli 2004 in Kraft getretenen Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) ist u. a. die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung praktisch aller Bauleitpläne eingeführt wurden. Ausgenommen sind Bauleitpläne, welche im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB realisiert werden können. Für den anstehenden Bebauungsplan ist ein zweistufiges Verfahren zu realisieren. So besteht auch die Pflicht zur strategischen Umweltprüfung nach §§ 2, 2a BauGB.

Im Rahmen des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden nach § 3, Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind insbesondere die Belangen des Natur- und Umweltschutzes abzuprüfen, die durch die Planung betroffen sein könnten. Das BauGB schreibt dazu im § 4 vor, dass die Äußerungen auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB erfolgen sollen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt in der Entwurfsphase auf der Grundlage der eingegangenen Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung eine strategische Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

6.2 IMMISSIONSSCHUTZ

6.2.1 Ausgangsbedingung Schallimmissionen

Aufgrund der Vorprägung des Erweiterungsgebietes durch das bestehende Gewerbegebiet und der Festsetzung als gewerbliche Nutzung wird vorerst nicht von einer Überschreitung der zulässigen Lärmpegel nach TA-Lärm ausgegangen.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im südöstlichen Plangebiet hinsichtlich zulässiger Schalleistungspegel ist sichergestellt, dass in der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine lärmbedingten Konflikte auftreten.

6.2.2 Einwirkende Immissionen

Im Planungsgebiet werden keine schutzbedürftigen Nutzungen eingerichtet, so dass eine Analyse möglicher einwirkenden Immissionen auf das Plangebiet nicht erforderlich ist.

6.2.3 Lärmschutzmaßnahmen

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid von jedem anzusiedelnden Betrieb nach den Vorgaben der DIN 45691 in Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanzeigen/Bauanträgen vorzulegen. Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes richtet sich nach den konkreten Anforderungen etwaiger Betriebe und Anlagen.

6.3 RADONSCHUTZ

Das Plangebiet liegt geogen bedingt vermutlich in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die entsprechende EU-Richtlinie nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dieses Wertes werden Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

6.4 GEOLOGIE, BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

6.4.1 Geologie

Für die Errichtung von baulichen Anlagen oder Neubauten werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Die dafür notwendigen Baugrundbohrungen sollen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst, LfULG, Abteilung Geologie, angemeldet werden und die Bohrergebnisse nach Bohrende übergeben werden (§§ 4, 5 Lagerstättengesetz).

6.4.2 Bodenschutz

Die Flächen des Plangebietes werden durch die festgesetzten gewerblichen Nutzungen mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 bestimmt. Damit sind bis zu 80 % des Bodens überbaubar/versiegelbar. Diese werden durch Festsetzungen von unversiegelten Bereichen der Grün- und Gehölzflächen ergänzt.

Die zukünftige Flächenversiegelung soll trotzdem so gering wie möglich sein. Deshalb sollen alle PKW-Stellplätze sowie Nebenflächen, Aufstellflächen und Zufahrten mit Ökopflaster belegt oder als sandgeschlämmte Schotterflächen ausgebildet, mindestens jedoch mit einem Porenanteil von 20%.

Zum Bodenschutz werden weiterhin die nicht zu bebauenden Vegetationsflächen sowie angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen vom Baubetrieb freigehalten. Sollten bauzeitliche Inanspruchnahmen notwendig werden, so ist danach der Ausgangszustand wieder herzustellen.

Der Boden, der im Rahmen von Baumaßnahmen bewegt werden muss, soll mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im jeweiligen Baugebiet zwischengelagert werden und nach Abschluss der Maßnahme vorzugsweise dort auch einer sinnvollen Verwertung zugeführt werden. Dabei ist der Mutterboden vollständig abzuschleppen und zu sichern, der spätere Einsatz für Renaturierungszwecke ist anzustreben und Überschüttung mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist zu vermeiden.

Der Mineralboden soll getrennt gelagert werden und vorzugsweise als Baustoff, zur Geländeregulierung und Renaturierung zum Einsatz kommen. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen sind zu vermeiden.

6.4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Entsprechend Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde (untere Abfallbehörde) mitzuteilen. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

6.5 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches.

Im Rahmen der Bauvorhaben sind die Baufirmen auf die Meldepflicht bei entsprechenden Funden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

6.6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Für den Geltungsbereich der Planung sind keine im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege getroffenen Festsetzungen nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht nachrichtlich zu übernehmen oder zu beachten. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Rahmen der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) ausgewiesenen Schutzgebiete. Gesetzlich geschützte Biotop i. S. des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG sowie geschützte Landschaftsteile i. S. des § 29 BNatSchG i.V.m. § 19 SächsNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet oder in dessen Nahbereich.

6.7 KLIMASCHUTZ

Um den Belangen des Klimawandels mit der Planung Rechnung zu tragen, erfolgen ergänzend Festsetzungen zum Klima- und Luftschutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, indem zur Sicherung der Reinhaltung der Luft, feste fossile Brennstoffe zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser im Plangebiet ausgeschlossen werden. Weiterhin sind Maßnahmen und Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung im Plangebiet zulässig.

7. GRÜNORDUNG UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

7.1 INTEGRIERTE GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Den grünordnerischen Belangen wird durch eine integrierte Grünordnungsplanung mit Bilanzierung der Eingriffe und Ableitung von notwendigen Kompensationsmaßnahmen Rechnung getragen. Es erfolgt im Entwurf die Bewertung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

Als vorläufige Einzelmaßnahmen sind vorgesehen:

Pflanzung von Großbäumen

Zur besseren optischen Einordnung der Gewerbeflächen sollen entlang der Eisenstraße und auf den Baugrundstücken sowie an markanten, das Plangebiet gliedernden Stellen Pflanzungen von hochstämmigen Laubholzbäumen erfolgen. So soll die Pflanzung von Großbäumen auf privaten Flächen vorrangig entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Die Bäume sind aufgrund ihrer Höhenentwicklung (Wuchshöhen über 15 m) geeignet, eine optische Wirkung zu entfalten.

Die Bäume sind als Hochstamm mit mind. 14 cm Stammumfang in die Vegetationsflächen zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind der Pflanzenauswahlliste A zu entnehmen.

Die Bäume entlang der Eisenstraße sind mit einem Mindestabstand von 15 m von der Straßenfläche zu pflanzen, um ausreichende Abstände zu den in diesem Bereich liegenden Versorgungsleitungen zu sichern.

Anpflanzung auf Flächen für Stellplätze

Je angefangene fünf ebenerdige Kfz-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste B als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in eine offene Vegetationsfläche (versiegelungsfreie Baumscheibe) von min. 4 m² zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzung von Wildgehölzhecken entlang des offenen Landschaftsraums

Im Übergang zur freien Ackerflur entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs soll die Anlage von 10 m breiten mehrreihigen Wildgehölzhecken in Kombination mit einem Wildkrautsaum erfolgen. Die Flächen sind vollständig zu bepflanzen. Dabei sollen ausschließlich heimische blühende und fruchtende Gehölze Verwendung finden. Die Auswahl hat sich am regionaltypischen Artenbestand zu orientieren, dabei ist auf

eine geeignete Mischung aus mittelhohen und hohen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu achten. Die Gehölze sind den Pflanzenauswahllisten A, B und C zu entnehmen.

Pflanzschema für eine 3-reihige Wildgehölzhecke

Auf 10 m breiten Pflanzflächen sind dreireihige Gehölzhecken mit Wildkrautsaum anzulegen. Als Pflanzschema für eine 3-reihige linienhafte Gehölzhecke gelten Pflanzfelder: klein 1,5x2,0 m und groß 3,0x2,0 m. Die Heckenbreite beträgt 6,0 m zzgl. einer jeweils 2 m breiten Fläche für einen Wildkrautsaum aus Stauden und Gräsern freier Wahl (Hei...Heister, St-h...Hochstrauch, St-m...mittelhoher Strauch gemäß Pflanzenauswahllisten B, C und D):

Wildkrautsaum							
St-h	St-m	Hei	St-m	St-h	St-m	Hei	St-m
	St-m		St-m		St-m		St-m
St-m	Hei	St-m	St-h	St-m	Hei	St-m	St-h
St-m		St-m		St-m		St-m	
Wildkrautsaum							

Streuobstwiese

Für die Anlage der Streuobstwiese und die Sortenauswahl ist die Anleitung „*Streuobst in Sachsen - Leitfaden zum Anlegen, Pflegen und Nutzen von Streuobstpflanzungen*“, (www.publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/16430/documents/21039) sowie das *Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese* des LRA Mittelsachsen zu beachten:

<https://www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/buergerservice/kompensation-von-eingriffen-in-natur-und-landschaft.html>.

Dabei ist insbesondere auf entsprechende Abstände zwischen den Gehölzen zu achten:

- 10 bis 12 m bei stark wachsenden Obstgehölzen wie Apfel-, Birnen-, Süßkirsch- und Walnussbäume
- 8 bis 9 m bei mittelstark wachsenden Gehölzen wie Pflaumenbäume
- 6 bis 7 m bei schwach wachsenden Gehölzen wie Sauerkirschbäume.

Als Pflanzqualitäten sind mindestens Heister, 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von 6 - 10 cm, zu verwenden. Die Gehölze sind mit einem Baumpfahl und Wildverbisschutz zu versehen. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzflächen selbst sind mit einer kräuterreichen Grasmischung anzusäen, welche extensiv zu pflegen oder zu nutzen sind.

Auf allen Pflanzflächen sollen in ausreichender Anzahl und in ausreichender Höhe Ansitzwarten für Greifvögel ergänzt werden.

Grünordnerische Gestaltung der Baugrundstücke

Zur Sicherung von Mindestvorgaben zur grünordnerischen und gärtnerischen Gestaltung von gewerblich genutzten Flächen und zum Erhalt versickerungsfähiger, lebendiger Bodenflächen sind mindestens 10% der Grundstücksflächen zur begrünen und zu bepflanzen. Für Baum- und Strauchpflanzungen werden die Gehölze der Pflanzenauswahllisten A bis C empfohlen. Sonstige Festsetzungen auf den Grundstücken zum Anpflanzen oder Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können angerechnet werden.

Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahlliste A, Laubbäume höher 15 m:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzenauswahlliste B, Laubbäume 10 -15 m (Hei):

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Pflanzenauswahlliste C, hohe Sträucher (St-h):

Hasel	Corylus avellana
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzenauswahlliste D, mittelhohe Sträucher (St-m):

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Gruppe Hundsrosen	Rosa canina agg.
Himbeere	Rubus idaeus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

7.2 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Der Nachweis des Ausgleichs erfolgt über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß Naturschutzausgleichsverordnung (NatSchAVO) i. V. m. den §§ 9, 10 SächsNatSchG und dem § 14 BNatSchG für den ca. 8,8 ha großen Planbereich.

Die Ermittlung des Eingriffsumfang und der Wertigkeit der Kompensationsmaßnahmen erfolgt gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“, dieser Nachweis sowie die Ergebnisse werden im Rahmen der Entwurfsphase im Umweltbericht dargestellt.

8. PLANUNGSINHALTE

8.1 PLANUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dies entspricht den Anforderungen aus der geplanten Erweiterung der Unternehmen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Nutzungen ausgeschlossen, die nicht den mit der Planung verfolgten Zielen dienen. Nicht zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung als Gewerbegebiet mit dem gewünschten Vorrang für produzierendes Gewerbe wären Vergnügungsstätten problematisch und würden dem Charakter des Plangebietes entgegenstehen.

Weiterhin sollen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig sein. Es sollen jedoch solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, zulässig sein.

Entsprechend der getroffenen Festsetzungen ist im Gewerbegebiet ein Spektrum folgender Nutzungen zulässig (§ 8 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Entsprechend der getroffenen Festsetzungen ist im Gewerbegebiet ein Spektrum folgender Nutzungen ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die regelmäßig zulässigen Nutzungen entsprechen dem gewünschten Charakter des Gewerbegebietes. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind geeignet, den regelmäßig zulässigen Nutzungen zu dienen. Sie müssen sich den Hauptnutzungen sowohl flächenmäßig als auch hinsichtlich der Anzahl der Unternehmen unterordnen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt. Sie wird städtebaulich mit den Zielen der Entwicklung des Standortes begründet und entspricht damit sowohl den bisherigen Festsetzungen als auch im Wesentlichen der bestehenden Gewerbebedichte in der näheren Umgebung.

Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahlen und Vollgeschosse im bestehenden Plangebiet werden überwiegend weiterhin festgesetzt. Notwendige Änderungen ergeben sich aus dem

Entwicklungsbedarf der Unternehmen. Als Zahl der Vollgeschosse werden 2 bis maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Dem entsprechend und aufgrund des Nutzungsbedarfs des produzierenden Gewerbes wird die Geschößflächenzahl (GFZ) auf maximal 2,4 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend des Bestandes und der zukünftigen Anforderungen des produzierenden Gewerbes am Standort erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen abgestuft zwischen 10 bis 14 m.

Zur besseren optischen und städtebaulichen Einordnung der Gebäude werden ergänzende grünordnerische und bauordnerische Festsetzungen getroffen.

Zur Definition eines eindeutigen Bezugspunktes für die Gebäudehöhe wird als unterer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt:

- bei Gebäuden mit geneigten Dächern bzw. Dächern mit einer Firstausbildung der höchste Punkt des Firstes;
- bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. Dächern ohne First gilt die Oberkante der Attika bzw. der oberster Wandabschluss der vom Bezugspunkt gerade aufsteigenden Außenwand inklusive Staffelgeschoss.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Es wird offene und abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Die abweichende Bauweise begründet sich aus dem Bedarf an Gebäudelängen von größer 50 m aufgrund des Nutzungsbedarfs des produzierenden Gewerbes.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Planstraßen und im Abstand von 20 m zur Eisenstraße und zur das Plangebiet kreuzenden Gashochdruckleitung unter Beachtung der entsprechenden Abstände.

8.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Planteil A als Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Anteil der zukünftig versiegelten Flächen zu minimieren und somit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt zu verringern, werden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dahingehend näher bestimmt, dass Nebenwege, Feldzufahrten und zu befestigende Nebenflächen sowie Stellplätze und Aufstellflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge nicht versiegelt werden dürfen und mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen sind. Als Maß gilt ein mindestens 20%iger Fugen-

bzw. Porenanteil. Diese Festlegungen stellen eine Vermeidungsmaßnahme i.S. des § 1a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BNatSchG dar.

8.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche für die Medientrasse der Gashochdruckleitung zugehöriger Schutzstreifen wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgers belegt.

8.1.7 Festsetzungen zum Klima- und Luftschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB erfolgen für das Plangebiet Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Zur Sicherung der Reinhaltung der Luft werden feste fossile Brennstoffe zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser im Plangebiet ausgeschlossen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz vor Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen. Sie dienen weiterhin den Schutzgütern Klima und Luft.

Weiterhin erfolgt gemäß §9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB für das Plangebiet die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien der Gestalt, dass Maßnahmen und Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig sind.

8.1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB erfolgen Festsetzungen von Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Baum- und Gehölzpflanzungen dienen dem Artenschutz, der Entwicklung eines hochwertigen Umfeldes und zum Schutz und zur Entwicklung des vorhandenen Großgrünbestandes als Vernetzungsstrukturen des Biotopverbundes.

Pflanzung von Großbäumen

Die Pflanzungen erfolgen an ausgewählten Einzelstandorten und kleinflächig linear. Die Bäume sind als Hochstamm mit mind. 14 cm Stammumfang in die Vegetationsflächen zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind der Pflanzenauswahlliste A zu entnehmen.

Pflanzenauswahlliste A, Laubbäume höher 15 m:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Anpflanzung auf Flächen für Stellplätze

Je angefangene fünf ebenerdige Kfz-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste B als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in eine offene Vegetationsfläche (versiegelungsfreie Baumscheibe) von min. 4 m² zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste B, Laubbäume 10 - 15 m:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Pflanzung von Wildgehölzhecken zum offenen Landschaftsraum

Im Übergang zur freien Ackerflur entlang der westlichen und südlichen Grenzen des Geltungsbereichs, soll die Anlage von 10 m breiten mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken in Kombination mit einem Wildkrautsaum erfolgen. Die Flächen sind vollständig zu bepflanzen. Dabei sollen ausschließlich heimische blühende und fruchtende Gehölze Verwendung finden. Die Auswahl hat sich am regionaltypischen Artenbestand zu orientieren, dabei ist auf eine geeignete Mischung aus Heistern, mittelhohen und hohen Sträuchern zu achten. Die Gehölze sind den Pflanzenauswahllisten B, C und D zu entnehmen und gemäß vorgegebenen Pflanzschema zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste C, hohe Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzenauswahlliste D, mittelhohe Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Gruppe Hundsrosen	Rosa canina agg.
Himbeere	Rubus idaeus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand einschließlich der gesamten Vegetationsfläche zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzenauswahllisten A, B und C wieder herzustellen.

8.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG

Bauordnungsrechtlich werden bestehende Festsetzungen aus dem Bestandsgebiet im Wesentlichen übernommen, rechtssicher festgesetzt bzw. ergänzt:

Stellung der Gebäude

1. Die Stellung der Gebäude in den Teilgebieten GE 1 und 2 orientiert sich mit der Längsseite bzw. der Traufe an der Eisenstraße.

Dachgestaltung

2. Dächer sind als Flachdächer sowie als Pult- und Satteldächer bis 25° Neigung zulässig.
3. Die Dachhaut geneigter Dächer ist farblich einheitlich in dunkelgrau-anthrazitfarbener, rotbrauner oder dunkelroter nicht glänzender Deckung auszuführen.

Fassadengestaltung

4. Die Farbgestaltung der Fassadenflächen hat sich an der Palette der Erdfarben zu orientieren.
5. Wandflächen von mehr als 30 m Länge sind farblich oder gestalterisch, vorzugsweise durch Fassadenbegrünung, über die gesamte Wandhöhe zu gliedern.

Einfriedungen

6. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m inklusive Sockel und im Abstand von mind. 2 m vom öffentlichen Verkehrsraum zulässig.
7. Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Maschendrahtzaun zum öffentlichen Verkehrsraum und Einfriedungen mit weniger als 50% Lochanteil.

Werbeanlagen

8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis max. 14 m Höhe zulässig. Schwell- oder Wechsellicht sind nicht zulässig.