
Real Massivbau GmbH

Karlsbader Straße 22
09456 Annaberg-Buchholz

Bebauungsplan
„Gewerbestandort Am Kellergut“

09488 Thermalbad Wiesenbad OT Schönfeld, Fl.-Nr. 247/3 (Teilfläche)

Begründung zum Bebauungsplan

Bearbeitungsstand: 01 / 2025

Planverfasser: **INGENIEURBÜRO HOCH- UND TIEFBAU GMBH**
ANNABERG
Straße der Freundschaft 1
09465 Sehmatal-Sehma

Real Massivbau GmbH Gewerbegebiet Am Kellergut

Stand Januar 2025

Gemeinde: Thermalbad Wiesenbad
Landkreis: Erzgebirgskreis
Landesdirektion: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A Planzeichnung M 1 : 500 mit Teil B Textlichen Festsetzungen Bl.-Nr. 1
- Begründung

INGENIEURBÜRO HOCH- UND TIEFBAU GMBH ANNABERG, SITZ SEHMATAL

Straße der Freundschaft 1

Tel.:03733 69040

09465 Sehmatal-Sehma

Fax: 03733 66900

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (BA) Marcus Scheller



Begründung zum
Bebauungsplan „Gewerbstandort Am Kellergut“

Inhaltsverzeichnis

Teil I:	Grundlagen	5
1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe	5
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Geländeverhältnisse, Topographie	6
1.4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets	6
1.5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	6
1.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
1.7	Altlasten / Bodenschutz / Abfallrecht	7
1.8	Immissionsschutz	8
1.9	Denkmalschutz	9
1.10	Naturschutz	9
1.11	Plangrundlage	9
1.12	Verfahren	10
2	Höherrangige und überörtliche Planungen	10
2.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	10
2.1.1	Landesentwicklungsplan	10
2.1.2	Regionalplan	11
2.2	Flächennutzungsplan	15
2.3	Fachplanungen	15
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	16
3.1	Planungsanlass und -erfordernis	16
3.2	Planungsalternativen	16
Teil II:	Städtebauliche Planung	16
1	Planinhalt	16
1.1	Art der baulichen Nutzung	16
1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen	18



1.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)	19
1.5	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	19
1.6	Verkehrsflächen	20
1.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
1.8	Werbeanlagen	20
1.9	Einfriedungen	20
1.10	PKW Stellflächen	21
1.11	Flächenbilanz	21
2	Stadttechnische Erschließung	21
2.1	Abwasserbeseitigung	21
2.2	Gas	22
2.3	Trinkwasser	22
2.4	Löschwasser	22
2.5	Elt-Versorgung	23
2.6	Fernmeldeeinrichtungen	23
2.7	Abfallentsorgung / Wertstoffeffassung	23
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	24
3.1.1	Naturschutz / Landschaftsplanung	24
3.1.1.1	Rahmenbedingungen	24
3.1.1.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung	25
3.1.1.3	Auswirkungen auf Schutzgüter	25
3.1.1.4	Eingriffsbilanz - Ausgleichsmaßnahmen	27
3.1.1.5	Maßnahmen zur Grünordnung	28
3.1.2	Immissionsschutz	29
3.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft / Sozialen Verhältnisse	30
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr	30
3.4	Auswirkungen auf den Bestand	30



Teil I: Grundlagen

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

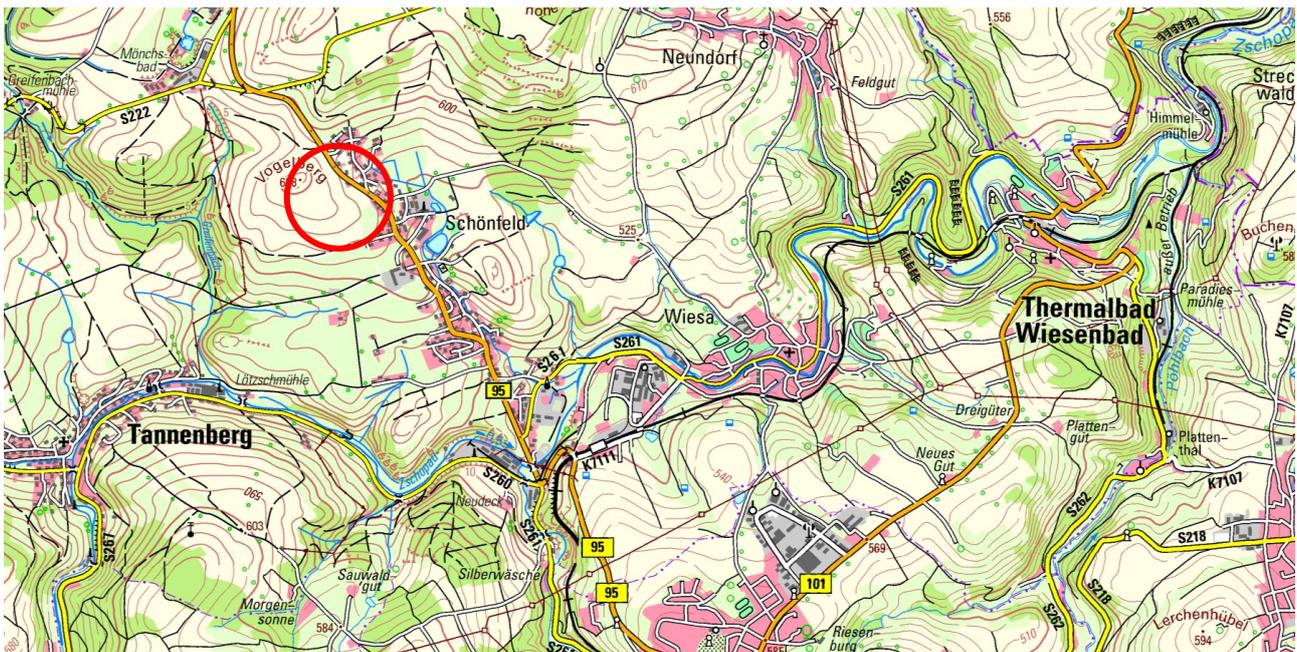
1.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad OT Schönfeld. Schönfeld liegt etwa 4,5 Kilometer nordnordwestlich von Annaberg-Buchholz. Südlich des Ortes verläuft die Zschopau, westlich der ihr zufließende Greifenbach. Durch Schönfeld verläuft die Bundesstraße 95 Chemnitz–Oberwiesenthal, nördlich des Ortes besteht Anschluss an die Staatsstraße 222 Elterlein–Schönbrunn.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordosten durch die Bundesstraße B 95,
- im Südosten durch ein Gewerbegrundstück (Kfz-Werkstatt),
- im Süden und Westen durch Ackerland bzw. Wiesenflächen,

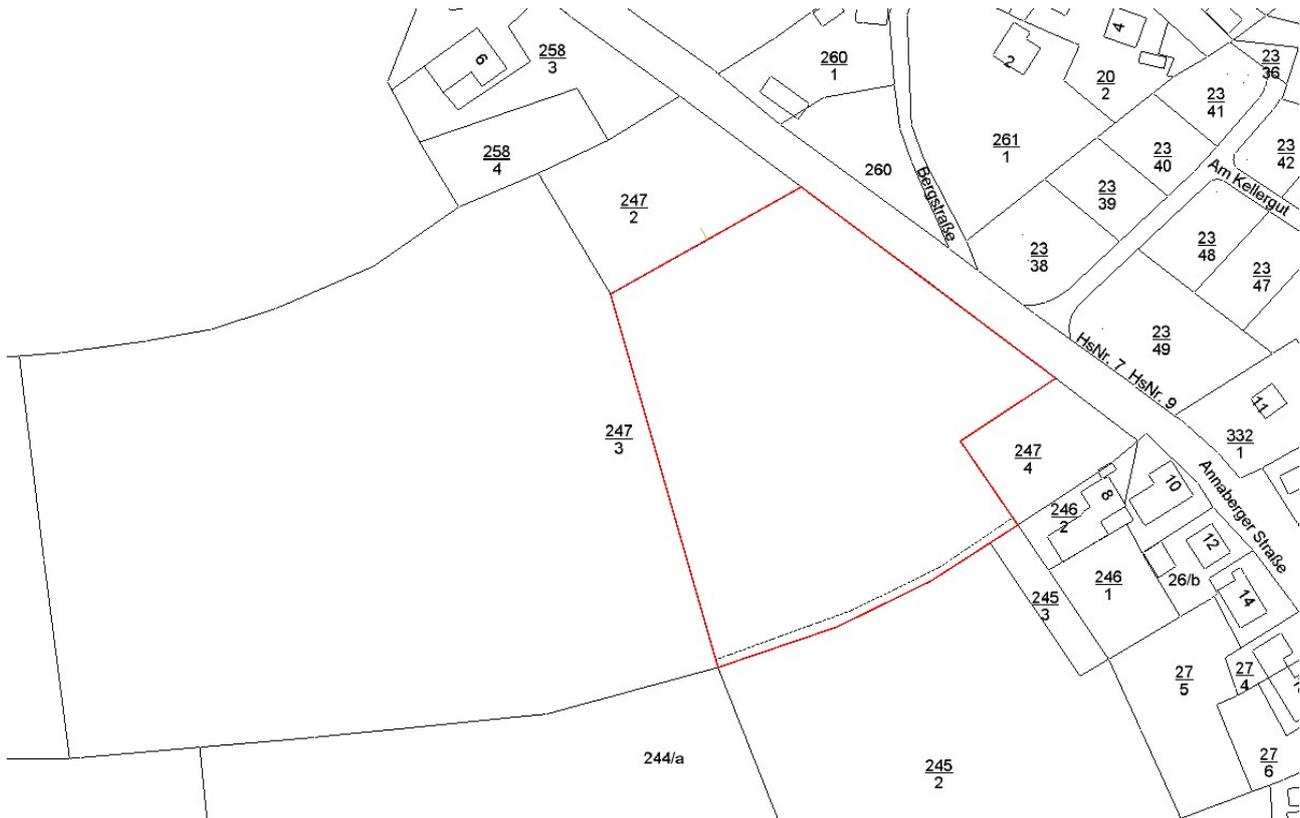
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11.652 m².



Lage des Plangebietes (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation u. Vermessung Sachsen)

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 247/3 der Gemarkung Schönfeld.



Flurkarte (Quelle: Vermessungsbüro Heubach)

1.3 Geländebeziehungen, Topographie

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“. Morphologisch liegt das Plangebiet auf einem flach in Richtung Ost einfallenden Hang. Die Geländebeschaffenheit ist dementsprechend eine Hanglage mit einem Gefälle Richtung Osten. Innerhalb des Plangebietes besteht von West nach Ost ein Höhenunterschied von ca. 13 m.

In Karte 10 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge sind für den Baubereich keine unterirdischen Hohlräume § 2 SächsHohlrVO, jedoch Hohlraumverdachtsflächen ausgewiesen.

1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets

Die Fläche des geplanten Gewerbstandortes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Baugebiet befindet sich am nördlichen Rand des OT Schönfeld. Das Plangebiet wird nördlich und südlich durch Wohn- und Gewerbeflächen begrenzt. Westlich grenzen Ackerflächen sowie östlich die Bundesstraße B 95 an, welche gleichzeitig die Zufahrt für das Gewerbegebiet darstellt.

Nördlich ist die Zufahrt zu den sich anschließenden Ackerflächen zu gewährleisten.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße 95 ist das Plangebiet daher gut als Gewerbstandort geeignet.

1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Eigentümer des Flurstücks 247/3 ist die REAL MASSIVBAU GmbH.

1.7 Altlasten / Bodenschutz / Abfallrecht

Im vorgesehenen Geltungsbereich des BPL (Teilfläche Flurstück 247/3, Gemarkung Schönfeld) sind zum Sachstand April 2024 keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.

Kampfmittel

Gemäß Gefahreneinschätzung der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand mit keiner Kampfmittelbelastung im Baubereich zu rechnen. Die Auswertung erfolgte anhand der vom Landkreis Erzgebirgskreis zu Verfügung gestellten Kampfmittelbelastungskarte für das Gemeindegebiet Thermalbad Wiesenbad.

Im Textteil der Satzung wird darauf hingewiesen, falls Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden sollten, sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren ist.

Bodenschutz

Unter Bezug auf die Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen und landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 11.652 m² wird derzeit als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit dem B-Plan „Gewerbstandort Am Kellergut“ soll der Möglichkeit einer Nachverdichtung von Flächen bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich gemacht werden. Die hier geplante Neuinanspruchnahme soll auf einer Länge von ca. 95 m einen Lückenschluss zwischen der historisch gewachsenen Mischnutzung entlang der Bundesstraße 95 sowie dem sich auf der gegenüber der Bundesstraße befindenden neuen Wohnbebauung bilden.

Gemäß digitaler Bodenkarte besteht der Oberboden aus podsoliger Braunerde aus periglazialerem Grus führendem Lehm über periglazialerem Grus führendem Sand. Dieser Oberboden ist überwiegend als Weide- oder Ackerland nutzbar. Der natürliche Boden im Planungsgebiet wäre im unbewachsenen Zustand (Schwarzbrache) lt. KLSR-Karte stark erosionsgefährdet.

Die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad befindet sich innerhalb des mittels Rechtsverordnung festgelegten Bodenplanungsgebiet (BPG) - Raum Annaberg. In der Rechtsverordnung sind gebietsbezogene Maßnahmen und Anforderungen des Bodenschutzes zum Umgang mit den großflächig auftretenden geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- und Schwermetallbelastungen im Boden geregelt.

Das Plangebiet des BPL liegt innerhalb der Teilflächenklasse 1 (grün) für die Nutzung Wohngebiete entsprechend dem zur Verordnung für das BPG gehörenden Kartenwerk (§ 4 Abs. 2 VO BPG - Raum Annaberg).

Dies bedeutet nach § 5 Abs. 2 der VO BPG - Raum Annaberg, dass für die vorgesehene Nutzungsart als Mischgebiet einschließlich Wohnbebauung als bewertungsrelevante Nut-

zungsart im Plangebiet der Gefahrenverdacht über den Wirkungspfad Boden – Mensch im Hinblick auf eine schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) als ausgeräumt gilt.

Somit sind gem. § 9 der VO BPG - Raum Annaberg bei der beabsichtigten Aufstellung des BPL keine Festsetzungen oder Hinweise zur Durchführung von Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch für die geplante Nutzung als Mischgebiet einschließlich Wohnbebauung aufzunehmen.

- Auf die erforderliche generelle Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften für eine Verwertung von Bodenmaterial sowie ggf. weiteren mineralischen Ersatzbaustoffen bei Baumaßnahmen im Plangebiet wird verwiesen. Hierbei sind je nach Herkunfts- und Einbauort sowie Einsatzzweck folgende Regelungen zu beachten:
- Bei einer beabsichtigten Umlagerung/Verlagerung von anfallenden Bodenmaterial (im Sinne § 2 Nr. 4 VO BPG Raum Annaberg) auf Flächen außerhalb des Baustandortes und innerhalb des BPG gelten die Regelungen in den §§ 13 – 15 der VO BPG - Raum Annaberg. Gleiches gilt für den Einbau von Bodenmaterial im Plangebiet, wenn der Herkunftsort innerhalb des Bodenplanungsgebietes liegt.
- Die Verwertung von anfallendem Bodenmaterial in einem Vorhaben außerhalb des BPG sowie der Einbau von Bodenmaterial eines Herkunftsortes außerhalb des Geltungsbereiches der VO BPG Raum Annaberg im Plangebiet, richtet sich nach den Anforderungen gemäß §§ 6 sowie 7 (Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht) bzw. 8 (Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und außerhalb technischer Bauwerke) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
- Für den Einsatz bzw. die Verwertung mineralischer Abfälle (u. a. Bodenaushub und Bauschuttrecyclingmaterial) als Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken, sind seit dem 1. August 2023 die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden.

1.8 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von BPL sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB zu berücksichtigen.

Gesunde Wohnverhältnisse sind i. d. R. gewährleistet, wenn außen vor dem Fenster die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angeführten schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Bei einem Mischgebiet sind dies tagsüber 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A), wobei der erstere Nachtwert für Verkehrslärm gilt.

Die letzte Verkehrszählung in 2021 ergab für den Zählpunkt Schönfeld eine tägliche Verkehrsstärke von 9688 Kfz mit 5,3 % Lkw-Anteil. Die Geschwindigkeit der Kfz ist innerorts auf 50 km/h begrenzt. Auf der Grundlage dieser Ausgangswerte ergibt eine behördliche Schallpegelberechnung, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im geplanten Mischgebiet am Tag erst in 32 m und in der Nacht erst in 45 m Entfernung von der Fahrbahnmitte der B 95 eingehalten werden.

Um diesen Umstand bei der weiteren Planung gerecht zu werden wird der geplante Gewerbestandort in zwei Nutzungsarten unterteilt. Im unmittelbar der B 95 zugewandten Bereich ist nur eine reine gewerbliche Nutzung vorgesehen, wobei im hinteren Bereich in einer Entfernung von > 45 m eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen statthaft ist.

1.9 Denkmalschutz

Das o. g. Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (Historischer Ortskern [D-11300-01]). Im Zuge der weiteren Planung wird eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt. Im Textteil der Satzung wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig sind.

1.10 Naturschutz

Der geplante Geltungsbereich des BPL befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Greifensteingebiet“. Das betroffene Flurstück wird derzeit zum überwiegenden Anteil als Ackerland und zu einem kleinen Anteil als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Das LSG „Greifensteingebiet“ wurde mit Verordnung vom 18.01.1996 durch das Landratsamt Annaberg als LSG rechtsverbindlich festgesetzt. Der Schutzzweck wird in § 3 der Schutzgebietsverordnung aufgeführt. Nach § 4 sind innerhalb des LSG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen.

Der beabsichtigte Geltungsbereich befindet sich am Rand des LSG. Das LSG weist laut Verordnung eine Größe von ca. 4083 ha auf. Der beabsichtigte Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,2 ha auf. Dies entspricht einem Anteil von 0,03 % an der Gesamtfläche. Da es sich bei den in Anspruch zu nehmenden Flächen nicht um eine naturschutzfachlich sensible Fläche handelt, kann im Hinblick auf das LSG eingeschätzt werden, dass die geplante Ausweisung des BPL noch nicht die Schwelle einer verbotenen Handlung gem. § 4 der Schutzgebietsverordnung des LSG „Greifensteingebiet“ überschreitet.

Die mit der Aufstellung verbundenen Maßnahmen (Errichtung Gebäude und Zufahrten etc.) stellen eine gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 6 erlaubnisbedürftige Handlung gemäß der Schutzgebietsverordnung des LSG „Greifensteingebiet“ dar. In den textlichen Festsetzungen des BPL wird festgelegt, dass die einzelnen Maßnahmen der gesonderten Erteilung einer Erlaubnis nach § 6 der Schutzgebietsverordnung des LSG „Greifensteingebiet“ seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Erzgebirgskreises bedarf.

Eingriffsregelung

Das betroffene Flurstück ist dem Außenbereich der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, Ortslage Schönfeld, zuzuordnen. Der Planungsinhalt des BPL erfüllt den Eingriffstatbestand gem. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) und die Eingriffsregelung gemäß §§ 15 ff. BNatSchG kommt zur Anwendung. Standorte im Innenbereich sind für die Realisierung des BPL gegenständlichen Vorhabens nicht vorhanden. Als notwendige naturschutzrechtliche notwendige Kompensationsmaßnahmen werden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen versiegelter Flächen gewählt.

1.11 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet die Flurkarte des Vermessungsbüros Heubach vom 18.02.2022.

1.12 Verfahren

Die Aufstellung Bauungsplans erfolgt auf Antrag der Real Massivbau GmbH als Bauträger in enger Abstimmung mit der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad.

Die Aufstellung des Bauungsplanes erfolgt nach § 2 BauGB über eine Teilfläche von 11.652 m² des Flurst.-Nr.: 247/3 der Gemarkung Schönfeld.

Bekanntmachung und Satzungsbeschluss § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

2 Höherrangige und überörtliche Planungen

2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne, hier der Bauungsplan „Gewerbstandort Am Kellergut“ als verbindlicher Bauleitplan, den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden zu beachten und unterliegen daher nicht der bauleitplanerischen Abwägung wie zum Beispiel die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

Für den Bauungsplan „Gewerbstandort Kellergut“ betrifft dies die Ziele des sachsenweit gültigen Landesentwicklungsplanes Sachsen mit dem Stand von 2013 und des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge mit dem Stand von 2008 und im Entwurf von 2015.

Entsprechend Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013 liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum zwischen dem festgesetzten Oberzentrum Chemnitz und dem Mittelzentrum Annaberg-Buchholz. Die nordöstlich das Plangebietes tangierende Bundesstraße 95 (Annaberger Straße) bildet eine überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse, welche das Oberzentrum Chemnitz mit dem Mittelzentrum Annaberg-Buchholz, mit dem Kurort Oberwiesenthal und grenzüberschreitend mit den Städten Karlovy Vary bzw. Plzen (Tschechien) verbindet. Das Mittelzentrum Annaberg-Buchholz ist mit dem Pkw innerhalb von zirka 20 Minuten und mit dem öffentlichen Verkehrsmittel in zirka 30 Minuten erreichbar. Weiterhin liegt das Plangebiet aufgrund seiner grenznahen Lage zur Tschechischen Republik in dem festgesetzten "Grenznahen Gebiet", welches ein Bestandteil der festgelegten "Räume mit besonderem Handlungsbedarf" bildet. Aus den dazu benannten Grundsätzen und Zielen ergeben sich für das Plangebiet keine gesonderten einzuhaltenden Festsetzungen.

Für das Plangebiet zu beachten sind die Grundsätze und Ziele zur Wirtschaftsentwicklung.

Im Grundsatz G 2.3.1.2 heißt es:

In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusam-

menarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.

Die Planung berücksichtigt folgende Ziele:

Z 2.3.1.4

Der Festlegung von Vorsorgestandorten für Industrie und Gewerbe ist eine am voraus-sichtlichen Bedarf orientierte Konzeption zu Grunde zu legen. In den Regionalplänen sind Festlegungen zur Zulässigkeit der Inanspruchnahme der Vorsorgestandorte zu treffen.

Begründung zu Grundsatz 2.3.1.2

Gewerbliche Bauflächen sind eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten.

Die Schaffung des Gewerbstandortes „Am Kellergut“ mit einer Fläche von ca. 11.652 m² durch den Bauträger entspricht dem tatsächlichen Bedarf an nachgefragten Gewerbeflächen.

2.1.2 Regionalplan

Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge

Der Regionale Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge hat am 4. Juni 2008 die Satzung über die Fortschreibung des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge – mit Ausnahme der Teilfortschreibungen „Regionale Vorsorgestandorte“ und „Plansätze zur Nutzung der Windenergie“ – beschlossen.

Das zuständige Staatsministerium des Innern hat mit Bescheid vom 10. Juli 2008 die Ziele und Grundsätze der beschlossenen Fortschreibung des Regionalplanes für die Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge im Benehmen mit den berührten Staatsministerien gemäß § 9 Abs. 1 SächsLPIG genehmigt, sodass die Gesamtfortschreibung am 31.07.2008 in Kraft getreten ist.

Die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad ist in den Karten 1 und 7 – Raumkategorien und Siedlungsstruktur als Verdichtungsraum auf der regionalen Achse mit Verbindungs- und Entwicklungsfunktion Chemnitz – Annaberg-Buchholz – Karlovy Vary/Plzeň (Tschechische Republik) ausgewiesen.

G 2.1.6

Die Entwicklung der Raumstruktur im Erzgebirge soll insbesondere in den Kreisen Anna-berg und Mittleres Erzgebirge auf den Erhalt und die Revitalisierung als Wirtschafts- und Kulturraum sowie auf die verstärkte touristische Nutzung und den Wintersport gerichtet sein. Dabei soll die Ausgleichs- und Ergänzungsfunktion des Erzgebirges für den Verdichtungsraum berücksichtigt werden.

Mit einer Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsverbindungen sollen der Leistungsaustausch, die Zusammenarbeit und die persönlichen Kontakte mit dem nordböhmischen Bezirk Usti und dem westböhmischem Bezirk Karlovy Vary verstärkt werden.

Z 3.1.10

In den Schwerpunktgebieten für die Strukturanreicherung sollen der Bestand an Flurgehölzen, wie Baumreihen, Alleen, Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzinseln und Streuobstwiesen sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z. B. Säume) entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgrenzen unter Berücksichtigung von Verbundgesichtspunkten erhöht werden.

→ Durch die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) herrscht im Plangebiet eine artenarme Vegetation vor. Erhaltenswerter Baumbestand existiert innerhalb der geplanten Gewerbefläche nicht.

→ Im vorliegenden Entwurf werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Im Bebauungsplan sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ausgewiesen.

Einzelbaumpflanzungen sollen entsprechend der Artenliste A oder B in der Pflanzqualität Hochstamm StU 6/18 cm, 3-fach verpflanzt vorgenommen werden. Innerhalb der zeichnerisch festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Randeingrünung bei G1 je 100 m² Pflanzfläche mindestens 60 Sträucher einheimischer Pflanzen als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke zu pflanzen.

→ Durch die Bepflanzung und Begrünung des Gewerbstandortes wird die Artenvielfalt im Gebiet erhöht.

Z 3.3.2

In den in Karte 5.1 ausgewiesenen Gebieten mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlageinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird. Es ist darauf hinzuwirken, dass besonders gefährdete Hanglagen und besonders gefährdete Abflusssenken nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt, hochgradig erosionsgefährdete Flächen, insbesondere Steilhänge, unter Beachtung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeforstet werden und dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird.

Z 3.3.3

In den in Karte 5.1 ausgewiesenen Gebieten mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.

→ Die nichtüberbauten Flächen sind zeitnah und ausreichend zu begrünen.

G 3.3.4

Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugs-

weise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

→ Möglichkeiten zur Minimierung der Bodenversiegelung sind in die Planung eingeflossen. So wurden für die PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es vorhabenbedingt zu einer Erhöhung der vollversiegelten Flächen. Der unversiegelte Flächenanteil nimmt ab. Ausgehend von der Flächengröße des Plangebietes sind die Auswirkungen insgesamt gering.

G 3.3.5

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

→ Das durch die Baumaßnahme gewonnene Bodenmaterial soll Vor-Ort zur Geländeregulierung größtenteils wieder eingesetzt werden.

G 5.1.5

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

→ Der geplante „Gewerbestandort Am Kellergut“ schießt sich unmittelbar an bereits im Bestand vorhandene Gewerbeflächen an.

Regionalplan Chemnitz

Die in dem Regionalplan Region Chemnitz in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach §4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen sind zu berücksichtigen.

Lt. Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ liegt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Baubauungsplanes außerhalb von Gebieten Historischer Kulturlandschaften besonderer Eigenarten

Das Erzgebirge soll als Kulturlandschaft von überregionaler Bedeutung bewahrt und weiterentwickelt werden. Die einmalige Vielfalt erhaltener Zeugen der Montangeschichte soll gesichert und im Rahmen einer angepassten Gesamtentwicklung in Wert gesetzt werden. Die besonders in den grenznahen Kammlagen vorhandenen großflächigen Vorkommen bedrohter Lebensräume und Arten sollen im grenzübergreifenden Verbund bewahrt werden.

G 2.1.2.1

Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und –strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.

→ der geplante Gewerbestandort passt sich aufgrund seiner geringen Größe sowie der räumlichen Lage als Lückenschluss in die vorhandene Kulturlandschaft ein.

Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ liegt der Gel-

tungsbereich in einem Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens, in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz und in einem Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes.

Z 2.1.5.3

In den in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gegliederten Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlageinteilung sowie ggf. auch durch Kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird.

Besonders gefährdete Steillagen und besonders gefährdete Abflussbahnen sollen nicht als Acker, sondern vorrangig als Grünland genutzt werden bzw. aufgeforstet werden. Bei Baumaßnahmen ist auf eine Vorsorge gegen Erosionsschäden hinzuwirken.

→ Gestaltung der festgesetzten Grünfläche vorrangig als Rasenfläche. Befestigung der Zufahrten und Stellplätze mit z.T. wasserdurchlässigen Oberflächen. Mit der Realisierung des Bauvorhabens geht eine Reduzierung von bodenerosionsgefährdeter Ackerfläche einher.

Z 2.1.5.4

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

Z 2.2.1.4

In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Die Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

→ Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit keiner Beeinträchtigung des Grundwassers durch Stoffeinträge zu rechnen. Belastetes Abwasser wird schadlos zur Kläranlage abgeführt. Im Bereich der Park- und Zufahrtsflächen ist ebenfalls eine schadlose Versickerung möglich. Nur überschüssiges Wasser fließt über den Regenwasserkanal ab.

→ Da im Bereich der Grünfläche versickerte und gespeicherte Wasser steht der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

→ Durch die mit dem Bauvorhaben einhergehende Verringerung von Ackerfläche reduziert sich auch die Fläche mit Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser.

Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Gebietes mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche Bodenveränderungen.

G 2.1.5.5

Als Vorsorge-, Anpassungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen soll der bei Baumaßnahmen anfallende belastete Bodenaushub minimiert und unter Berücksichtigung möglicher Nutzungskonflikte maximal innerhalb des Baugebietes eingesetzt

Z 2.3.1.2

In allen Teilen der Region soll der Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft vermieden werden.

→ Da im Innenbereich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, werden in geringem Umfang derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen neu für den Gewerbstandort in Anspruch genommen. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans weist bereits durch die an drei Seiten umgebende Bebauung einschl. Gewerbenutzung einen hohen Siedlungszusammenhang auf und kann mit vertretbaren Kosten für eine bauliche Entwicklung erschlossen werden. Die natürliche Fruchtbarkeit der vorhandenen Böden ist als gering einzuschätzen. Eine planbedingte Existenzbedrohung liegt nicht vor.

Naturräumliche Gliederung:

Nach den in den Leitbildern für die Kulturlandschaftsentwicklung zu Grunde liegenden Landschaftseinheiten der Kulturlandschaft befindet sich gemäß der Karte 7 „Landschaftsgliederung“ die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad im unteren Mittelerzgebirge.

Regionale Schutzgebietskonzeption:

Das Plangebiet liegt im Naturpark Erzgebirge/Vogtland.

Das Plangebiet des BPL befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Greifensteingebiet“

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Schönfeld gibt es keinen Flächennutzungsplan. Das betroffene Flurstück wird gemäß Stellungnahme LRA Erzgebirgskreis dem Außenbereich der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, Ortslage Schönfeld, zugeordnet. Der Planungsinhalt des BPL erfüllt den Eingriffstatbestand gem. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) und die Eingriffsregelung gemäß §§ 15 ff. BNatSchG kommt zur Anwendung.

2.3 Fachplanungen

Das Plangebiet wird durch andere Fachplanungen nicht berührt.

3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Fa. REAL MASSIVBAU GmbH plant im Bereich der Annaberger Straße den „Gewerbstandort Am Kellergut“ zu erschließen. Durch die verkehrsgünstige Lage des geplanten Standortes wurde beim Bauträger bereits entsprechender Bedarf angemeldet.

Derzeit stehen in der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad kaum geeignete Gewerbeflächen mit günstiger Verkehrsanbindung zur Verfügung.

Die Gemeinde kann durch entsprechend vorsorgender Planungen den Erhalt und die Entwicklung vorhandener Kompetenzen im produzierenden Gewerbe sowie im Handwerk fördern und absichern.

Das Erfordernis zur Planaufstellung erwächst aus dem derzeitigen Außenbereichscharakter (§35 BauGB).

3.2 Planungsalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die regional bedeutsame gewerbliche Entwicklung der Erzgebirgsregion nicht in Betracht gezogen werden. Bei der Planung handelt es sich um keine Angebotsplanung der Gemeinde, sondern um die Planung eines Vorhabenträgers. Die Planung ist örtlich an das Eigentum des Vorhabenträgers gebunden. Die zügige Umsetzung der Planung liegt im beiderseitigen Interesse des Planungsträgers und der Kommune.

Teil II: Städtebauliche Planung

1 Planinhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind regelmäßig die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zutreffend.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB festgesetzt als Mischgebiet (**MI**) nach §6 und Gewerbegebiete (**GE**) nach §8 BauNVO.

Nach §6 (2) BauNVO sind im **MI** zulässig:

- (1) Wohngebäude
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (4) sonstige Gewerbebetriebe,
- (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (6) Gartenbaubetriebe,
- (7) Tankstellen,



- (8) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach §4 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- (3) Anlagen für Verwaltungen,
- (4) Gartenbaubetriebe,
- (5) Tankstellen.

Folgende nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im **MI** ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Nach §8 (2) BauNVO sind im **GE** zulässig:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- (3) Tankstellen,
- (4) Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im **GE** ausgeschlossen:

- 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,
- Vergnügungsstätten.

Im Mischgebiet **MI** und im Gewerbegebiet **GE** sind Kleinwindenergieanlagen gemäß §1 Abs. 9 BauNVO als Haupt- und als Nebenanlagen unzulässig.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als Mischgebiet **MI** gemäß § 6 BauNVO und als Gewerbstandort **GE** gemäß § 8 BauNVO eine Feinsteuerung der allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen. Zum einen zur Vermeidung möglicher Konflikte in Bezug auf die im Bestand vorhandene Nachbarbebauung und andererseits unzulässige Lärmbelastungen in zulässigen Wohnnutzungen zu vermeiden.

Beide Baugebiete sollen hauptsächlich dem Gewerbe bzw. Wohn- und Gewerbeeinheiten vorbehalten sein.

Aufgrund der Sorge um Beeinträchtigung der Wohnqualität in der näheren Umgebung

durch Geräusche, Lichteffekte (Reflexion, Schattenwurf, Disco-Effekt) sowie eine Ortsbildbeeinträchtigung sind Kleinwindenergieanlagen unzulässig. Eine den Klimaschutzzielen gerecht werdende Energieversorgung ist mit anderen Formen der Nutzung alternativer Energiequellen jedoch möglich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 17 BauNVO lassen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Mischgebiet **MI** eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zu. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist lt. § 17 BauNVO mit 1,2 zulässig.

Abweichend von § 17 BauNVO wird als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet **GE** eine GRZ von 0,6 festgeschrieben. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist lt. § 17 BauNVO mit 1,6 zulässig wird jedoch auf GFZ = 1,2 festgeschrieben.

Somit ist die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse festgelegt. Außerdem wird eine maximale Gebäudehöhe ab OK FFB im Erdgeschoss mit 11 m festgelegt.

Begründung:

Mit den Höhenvorgaben soll eine höhenmäßige Harmonie am Standort mit der vorhandenen Nachbarbebauung bewirkt werden. Es sind somit die ortstypischen Gebäudehöhen berücksichtigt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. „Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§23 BauNVO).

Entlang der Bundesstraße 95 wird eine 5,0 m breite und an den südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie der nördlichen Grundstücksgrenze, im Anschluss an den freizuhaltenen Wirtschaftsweg, eine 3,0 m breite Bauverbotszone festgelegt. Dieser Abstand darf mit Sträuchern bepflanzt werden, sofern dort nicht Leitungsrechtskorridore liegen oder freizuhaltende Sichtdreiecke zu berücksichtigen sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß §23 Abs.3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile ist ausnahmsweise bis zu 1,5 m möglich. Die Summe aller Vorbauten darf dabei aber 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt von dieser Regelung unberührt.

Nicht überdachte Stellplätze gemäß §12 Abs.1 BauNVO und Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

Eine zeichnerische Festsetzung von Gemeinschafts- und Nebenanlagen erfolgt nicht.

Im Mischgebiet **MI** und im Gewerbegebiet **GE** ist die offene Bauweise festgesetzt.

Der städtebauliche Belang der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes soll durch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baukörpergestaltung beachtet werden. Die Stellung der Baukörper ist dem Bestand anzupassen. Satteldächer z.B. sollen traufständig zur Bundesstraße errichtet werden.

Untergeordnete Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte mit abweichender Achsausrichtung sind zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

PKW-Stellplätze, sind in wasserdurchlässiger Bauweise bzw. Dränpflasterbauweise mit Versickerungsnachweis auszuführen.

Unvermeidbare Beseitigung von Gehölzbestand ist nur von Oktober bis Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zulässig.

Begründung:

Um die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswässer sollten aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen entlang der Außengrenze zur B 95 sind mit Sträuchern und Bäumen nach Artenliste zu bepflanzen. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Zufahrten und Wege.

Begründung: Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Die geplanten Pflanzbindungen dienen der städtebaulichen Aufwertung des Baugebietes. Sie tragen zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei. Eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Einbindung des Gewerbestandortes in die Landschaft wird empfohlen. Begrünte Freiflächen können im Hinblick auf das Kleinklima die natürliche Bodenfunktion verbessern.

Innerhalb der zeichnerisch festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Randeingrünung bei G1 je 100 m² Pflanzfläche mindestens 60 Sträucher einheimischer Pflanzen als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke zu pflanzen.

Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterflächen oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.6 Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Annaberger Straße (B 95). Die Grundstückszufahrt liegt an der unteren südöstlichen Grenze des Baugebietes. Die neue Zufahrt ist gegenüber der Zufahrt zum Wohngebiet angeordnet. Im Anschluss an die neue Zufahrt kann eine Wendemöglichkeit für 3-Achsige Müllfahrzeuge hergestellt werden. Die innere Erschließung erfolgt bei Bedarf in weiteren Ausbaustufen.

1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Umgebung des Standortes ist mit 1-geschossigen und 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt.

Der höchstzulässige Dachüberstand an Gebäuden wird mit 1,0 m bzw. an der Giebelseite mit 1,50 m festgesetzt. Die Höchstzulässige Kniestockhöhe an Gebäuden ist mit 1,0 m festgesetzt.

Für die Farbgebung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue und dunkelbraune nicht glänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Diese Farbtöne prägen auch die Gebäude der näheren Umgebung und sind typisch für den Erzgebirgsraum. Wintergärten sind alternativ mit Glas zulässig. Gründächer, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zugelassen.

An Fassaden ist eine grelle oder reinweiße Farbgebung unzulässig.

Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Pflasterbauweise herzustellen. Die Festsetzungen zur Versiegelung von Stellplätzen und Wegen dienen dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten.

1.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit maximal 2,0 - 3,0 m² Ansichtsfläche an der Stätte der Leistung je Betrieb zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

1.9 Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig. Die Einfriedungen der Baugrundstücke sind in einem Mindestabstand von 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auszuführen. Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Bemalung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

Begründung:

Die festgesetzte Höhe von Einfriedungen dürfte dem Sicherheitsbedürfnis vollauf genügen. Da keine Bauarten und Materialien vorgeschrieben werden, soll die besonders abriegelnden Formen sowie der einfache Maschendrahtzaun durch Begrünung aufgewertet werden.

1.10 PKW Stellflächen

Der notwendige Stellplatzbedarf der einzelnen Nutzungen gemäß § 49 VwVSächsBO.

1.11 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Baugebiets beträgt 11.652 m². Davon entfallen auf

- Fläche Gewerbegebiet = 3.152 m²
- Fläche Mischgebiet = 7.677 m²
- Festgesetzte Grünfläche = 400 m²
- Zufahrt = 50 m²
- Feldzufahrt = 373 m²

2 Stadttechnische Erschließung

Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum bzw. in öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können nach §14 Abs.2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, „auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien,“

Sämtliche als Hinweise in der Planzeichnung dargestellte Leitungen und Anlagen genießen den üblichen Bestandsschutz. Die für unterirdische Leitungen bzw. Anlagen eingetragenen Leitungsrecht- Festsetzungen können im Zuge der Erschließungsplanung dann konkret grundbuchmäßig gesichert werden.

Seitens der Versorgungsträger wurden zum Beginn der Planung im April 2023 bereits Stellungnahmen abgefordert.

2.1 Abwasserbeseitigung

Das Grundstück kann an der zentralen Abwasserentsorgung einschließlich Reinigung angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserentsorgung wird durch den Abwasserzweckverband Oberes Zschopau und Sehmatal übernommen.

Schmutzwasserentsorgung:

Das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes wird über den öffentlichen Schmutzwasserkanal des Wohngebietes „Kellergut“ zur Behandlung in die Zentralkläranlage Schönfeld geleitet. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband zu vereinbaren. Der Abwasserzweckverband ist in die Planung einzubeziehen, um eine spätere Übernahme der Anlagen zu ermöglichen. Die Ableitung des Schmutzwassers über das Kanalsystem gilt als gesichert.

Regenwasserentsorgung:

Ein Regenwasserkanalanschluss ist im Bereich der Annaberger Straße / Kellergut möglich. Es wird jedoch bereits jetzt darauf verwiesen, dass im Zuge der Planung die Möglichkeiten zur Verringerung der zu entwässernden befestigten Flächen, Versickerung bzw.

Rückhaltung der Ableitungsmengen von Regen- und Oberflächenwasser auszuschöpfen sind.

Das DWA Arbeitsblatt A100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ gibt als emissionsbezogene Zielsetzung vor, die Veränderung des Wasserhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten so gering zu halten wie es ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Als entsprechendes Ziel wird definiert, im langjährigen Mittel den lokalen Wasserhaushalt des bebauten Zustandes im Vergleich zu einer gebietsbezogenen Kulturlandnutzung ohne Siedlungs- und Verkehrsflächen als Referenzzustand möglichst zu erhalten oder weitestgehend anzunähern. Dies gilt vorrangig bei entwässerungstechnischen Erschließungen von Neubaugebieten. Konkret heißt das, eine dezentrale Bewirtschaftung und Unterstützung des natürlichen Wasserhaushaltes durch eine Verbringung von nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwasser z.B. durch Retentionsanlagen, Regenwasserspeicherung, Mulden- und Flächenversickerung, Rigolenversickerung bis hin zu Dach- und Fassadenbegrünung. Ebenso sollten Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

2.2 Gas

Im unmittelbaren geplanten Baubereich liegen keine Gasleitungen. In der angrenzenden Verkehrsfläche „Annaberger Straße“ ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung prinzipiell als möglich angesehen wird. Jedoch muss bei einem gewünschten Gasanschluss nochmals geprüft werden, inwieweit eine Verlegung wirtschaftlich sinnvoll ist.

2.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes ist möglich (VL 100 GG im Grundstück 247/3). Der Versorgungsdruck liegt zwischen 3 bar und 4 bar. Die Hausanschlüsse sind durch die Bauherren selbst zu beantragen. Ob zusätzlich Versorgungsleitungen verlegt werden müssen, ist abhängig von der Parzellierung. Dies ist dann mit dem Erschließungsträger und der ETW GmbH vertraglich zu regeln.

2.4 Löschwasser

Am Planbereich kann folgende Löschwassermenge bei 1,5 bar Restdruck zur Verfügung gestellt werden:

- UFH Obere Bergstraße, genehmigte Entnahme = 48 m³/h
- UFH Bergstraße / Kreuzung Melzerweg, genehmigte Entnahme = 48 m³/h

Am Standort ist somit ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h im Baugebiet sichergestellt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Aussagen zur Nutzung vorliegen, wird die vorhandene Löschwassermenge mit dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Tabelle S. 6) abgeglichen. In Bezug auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit max. 2 Vollgeschossen und einer GFZ von 1,2 ist im Gewerbegebiet **GE** sowie im Mischgebiet **MI** bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h ausreichend.

Befahrung

Die Zufahrten zu den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen. Des Weiteren sind auch Leiterstellflächen und Wendeflächen für die Feuerwehr mit vorzusehen.

2.5 EIt-Versorgung

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie ist ausgehend von vorhandenen Leitungssystemen gesichert. Im Plangebiet befinden sich vorhandene Mittelspannungskabel. Falls eine Umverlegung innerhalb des Flurstückes notwendig werden sollte ist eine frühzeitige Abstimmung, mit einem Planungsvorlauf von 6 Monaten, erforderlich. Die entstehenden Kosten gehen gemäß Verursacherprinzip zu Lasten des Bauträgers.

2.6 Fernmeldeeinrichtungen

Im unmittelbaren Bereich des Baubereiches befinden sich Netzanschlüsse der Stadtwerke Annaberg-Buchholz

2.7 Abfallentsorgung / Wertstofffassung

Die Erschließungsstraße wird so hergestellt, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen befahrbar ist. In einer ersten Ausbaustufe als Stichstraße. Da Stichstraßen, welche von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden, geeignete Wendemöglichkeiten besitzen müssen, wird ein Wendehammer hergestellt. Die angrenzenden Freiräume müssen frei von Hindernissen sein. Wendemöglichkeiten müssen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden und im Winter sind diese entsprechend zu räumen.

Für die Entsorgung gewerblicher Abfälle sind unter Berücksichtigung der konkreten Abfallart die gesetzlich vorgeschriebenen Standards einzuhalten.



3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

3.1.1 Naturschutz / Landschaftsplanung

3.1.1.1 Rahmenbedingungen

Geologie und Böden

Regionalgeologisch liegt das Plangebiet im zentralen Teil des mittleren Erzgebirges. Der geologische Untergrund wird von hoch anstehendem Festgestein (Gneis) mit Hanglehmm-/ Hangschuttüberlagerung bestimmt.

Zur Klärung der standortkonkreten Untergrundverhältnisse werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Wasserhaushalt

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Oberflächenwasserabfluss erfolgt insgesamt in Richtung Dorfbach. Der oberflächennahe Grundwasserabfluss erfolgt in der Regel innerhalb der Verwitterungszone entsprechend dem morphologischen Gefälle in Richtung Vorfluter.

Bodenerosion

Aus den vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Dresden bereitgestellten Erosionsgefährdungskarten zur potenziellen Bodenerosionsgefährdung ist ersichtlich, dass eine sehr hohe potentielle Erosionsgefährdung ausgewiesen ist. Die Bodenerosionsgefährdung gilt bei unbedecktem oder gering mit Vegetation bedecktem Boden der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Altbergbau

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue ist nicht auszuschließen. Die Baugruben sind bei Verdacht durch einen Fachkundigen auf Spuren alten Bergbaus zu überprüfen.

Natürlich Radioaktivität

Das Flurstück befindet sich im Radonvorsorgegebiet, entsprechende Schutzmaßnahmen für Wohngebäude und Arbeitsplätze sind zu berücksichtigen.

Altlasten

Im vorgesehenen Geltungsbereich des BPL (Teilfläche Flurstück 247/3, Gemarkung Schönfeld) sind zum Sachstand April 2024 keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.

Archäologische Relevanzbereiche

Das o. g. Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (Historischer Ortskern [D-11300-01]). Es ist vor Beginn der Maßnahme die Denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wurde in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Forst

Durch den o. g. BPL werden keine forstrechtlichen Belange berührt.

Naturschutz

Der beabsichtigte Geltungsbereich des BPL befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Greifensteingebiet“. Weitere dem Naturschutzrecht unterliegende Schutzgebiete oder bekannte kartierte gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das betroffene Flurstück wird derzeit zum überwiegenden Anteil als Ackerland und zu einem kleinen Anteil als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Das LSG „Greifensteingebiet“ wurde mit Verordnung vom 18.01.1996 durch das Landratsamt Annaberg als LSG rechtsverbindlich festgesetzt. Der Schutzzweck wird in § 3 der Schutzgebietsverordnung aufgeführt. Nach § 4 sind innerhalb des LSG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen.

Im vorliegenden Entwurf werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Dies ist eine Randeingrünung auf einer Fläche von ca. 400 m² entlang der B 95.

Siedlungswasserwirtschaft

Durch das Vorhaben wird kein Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet berührt.

Öffentlicher Gesundheitsdienst

Sollten während der Bauphase Einzel- und Eigenbrunnen bekannt werden, sind negative Beeinträchtigungen dieser Anlagen auszuschließen.

Die allgemeinen Hinweise und Forderungen zum radonsicheren Bauen sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten.

Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während Bauphasen auftreten, sind, insofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und –gelände) oder Funktionsbereiche (öffentliche Einrichtungen, Betriebe) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten.

3.1.1.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Ökologische Einheiten / Reale Vegetation / Arten und Biotope

Das Plangebiet schließt sich im Nordwesten und Südosten dem kleinstädtisch geprägten Siedlungskörper vom OT Schönfeld an. Westlich des Plangebietes sind Ackerland bzw. Wiesenflächen vorhanden. Im Nordöstlich verläuft die Bundesstraße B 95. Im Plangebiet existiert kaum Baumbestand.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete entsprechend §§ 16-22 und § 26 SächsNatSchG vorhanden. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

3.1.1.3 Auswirkungen auf Schutzgüter

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn seine Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfinden.

Auswirkungen auf den Boden

Möglichkeiten zur Minimierung der Bodenversiegelung sind in die Planung eingeflossen. So wurden für die PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es vorhabenbedingt zu einer Erhöhung der vollversiegelten Flächen. Der unversiegelte Flächenanteil nimmt ab. Ausgehend von der Flächengröße des Plangebietes sind die Auswirkungen insgesamt gering.

Die Notwendigkeit zur Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohn- und Gewerbeflächen ergibt sich aus den Bedarfsanfragen beim Bauträger.

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans weist bereits durch die an zwei Seiten umgebende Bebauung sowie der sich gegenüber der B 95 befindlichen engen Bebauung einen hohen Siedlungszusammenhang auf und kann mit vertretbaren Kosten für eine bauliche Entwicklung erschlossen werden. Die natürliche Fruchtbarkeit der vorhandenen Böden ist gering.

Auswirkungen auf das Wasser

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser.

Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Um die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen sowie zur Entlastung der vorhandenen Abwassersysteme sind die Stellplätze aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das festgesetzte Maß hinaus behindert werden. Bei der Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß könnten die Bodenfunktionen zum Großteil erhalten bleiben. Vollflächig versiegelnde Oberflächenbefestigungen sollen deshalb nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzung unvermeidlich ist.

Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Der OT

Schönfeld ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen, so dass eine ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung der Abwässer gewährleistet ist.

Bewertung der Auswirkungen auf Klima und Luft

Das Plangebiet ist im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Siedlungsfläche ausgewiesen. Schutzbedürftige Bereiche für das Siedlungsklima wie Kaltluft- oder Frischluftentstehungsbereiche sind durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen. Es bestehen zu diesem Gebiet keine Auflagen bzw. Beschränkungen. Auf Grund der geringen Plangebietsgrundfläche und der aufgelockerten Bebauung sind die Einflüsse auf Temperatur, Wind und Feuchte gering.

Die Auswirkungen durch die Verdichtung der Fläche sind lokal begrenzt und die geplante lockere Bebauung mit Durchgrünung führt zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Bewertung der Auswirkungen auf die Fauna und Flora

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker) herrscht im Plangebiet eine artenarme Vegetation vor. Erhaltenswerter Baumbestand existiert innerhalb Gewerbstandortes nicht.

Für standortgerechte Neuanpflanzungen wurde eine Artenliste empfohlen. Dadurch wird eine gute grünordnerische Einbindung des Gewerbstandortes erzielt. Eine standortgerechte Gehölzstruktur wird geschaffen. Durch die Bepflanzung und Begrünung in den Grundstücken wird die Artenvielfalt im Gebiet erhöht.

Vorhandene Lebensräume bleiben durch die aufgelockerte Bebauung und seinem Grünflächenanteil im Wesentlichen erhalten. Eine Betroffenheit von Bodenlebewesen, Kleinsäugern (Mäuse etc.), Würmern, Insekten und Spinnen ist jedoch prinzipiell zu erwarten.

Außerdem wurde eine Randbepflanzung vorgesehen. Durch eine entsprechende, grünordnerische und sonstige Gestaltung der nicht überbaubaren Teile des Plangebietes kann sich perspektivisch am Standort selbst die Artenzahl und Vielfalt erhöhen.

Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Mit den geplanten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollten sich die Gebäude gut in die baulich geprägte Umgebung einpassen. Unter Beachtung der getroffenen Festlegungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

3.1.1.4 Eingriffsbilanz - Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet ist ausschließlich intensiv genutzte Ackerfläche vorhanden. Für den Arten und Biotopschutz haben diese Flächen eine stark eingeschränkte Bedeutung. Aufwuchs von besonderer Bedeutung ist im Plangebiet, aufgrund der vorbeschriebenen Nutzung nicht vorhanden.

Flächenbilanzierung

Die Flächenbilanzierung für den geplanten Gewerbstandort wird entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2003) durchgeführt. Die vorliegende Fläche stellt eine typische intensiv genutzte Ackerfläche am Rand einer bebauten Ortslage dar.

Biotoptypen	Menge	Ausgangswert	Gesamtpunkte
	m ² / Stück	Punkte je Einheit	
<u>Gesamtwert vor Eingriff</u>			
intensiv genutzter Acker	11652	5	58260
Summe	11652		58260
<u>Gesamtwert nach Eingriff / Planungszustand</u>			
Straße vollversiegelt	50	0	0
Straße, Weg wasserdurchlässige Befestigung (Feldzufahrt)	373	3	1119
Dörfliches Mischgebiet	9186	5	45930
festgesetzter Grünfläche	400	8	3200
	Gesamtfläche	11652	
	Gesamtwert		58464
Ausgleichsbilanz			1,00

Durch die geplante Nutzung / Bebauung findet kein kompensationspflichtiger Eingriff statt. Gemäß Berechnung nach der im Freistaat Sachsen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" erübrigen sich Kompensationsfestsetzungen. Als Ergebnis ist kein Ausgleich zu erbringen.

Durch grünordnerische Festsetzung erfolgt eine Aufwertung der floristischen Bestände. Die geplante Begrünung trägt zur Erhöhung der Artenvielfalt im Gebiet bei.

3.1.1.5 Maßnahmen zur Grünordnung

Nennenswerter Baumbestand existiert im Plangebiet nicht.

Zur allgemeinen Grundstücksbepflanzung wurde bezogen auf die Grundstücksgröße die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Maßnahmen dienen einer ökologischen Aufwertung und landschaftsgerechten Eingliederung des Planungsgebietes sowie einer ästhetisch ansprechenden Gestaltung.

Arten- und Biotopschutz

Die Stabilität von Tierpopulationen ist nur gewährleistet, wenn über Vernetzungselemente Wanderungen und damit genetischer Austausch möglich ist. Die geplante Einzäunung des Baugrundstückes sowie die nordöstlich verlaufende Bundesstraße B 95 behindert in Teilbereichen für am Boden lebende Tiere den vorhandenen Biotopverbund. Ein Austausch zu den benachbarten Biotopen ist jedoch auch weiterhin möglich.

Bepflanzungen sind mit heimischen Gehölzen (Artenliste) vorzunehmen. Das Einwandern und Ausbreiten von Neophyten und stark wuchernden Pflanzen zu verhindern.

Rand- und Grundstücksbegrünung

Auf eine Randeingrünung zur Gestaltung des Übergangs vom Baugebiets zur freien Landschaft wurde verzichtet. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Dachbegrünung

Für die Dachflächen der Garagen können extensive Dachbegrünungen vorgenommen werden

3.1.2 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet sowie als Mischgebiet festgesetzt. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden.

- tags 60 dB
- nachts 45 dB

Industrie-, Gewerbe-und Freizeitlärm

Industrie- und Gewerbebetriebe befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld des Standortes. Somit liegen keine Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm vor.

Verkehrslärm

In der Nähe des Standortes befinden sich keine Bahnanlagen.

Die Auswirkungen des Straßenverkehrs der B 95 auf den Standort können als hoch eingeschätzt werden. In der vorliegenden Planung wirken die Verkehrsgeräusche der vorbeifahrenden B 95 auf das geplante Mischgebiet ein.

Die letzte Verkehrszählung in 2021 ergab für den Zählpunkt Schönfeld eine tägliche Verkehrsstärke von 9688 Kfz mit 5,3 % Lkw-Anteil. Die Geschwindigkeit der Kfz ist innerorts auf 50 km/h begrenzt. Auf der Grundlage dieser Ausgangswerte ergibt eine behördliche Schallpegelberechnung, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im geplanten Mischgebiet am Tag erst in 32 m und in der Nacht erst in 45 m Entfernung von der Fahrbahnmitte der B 95 eingehalten werden.

Somit sind gesunde Wohnverhältnisse entlang der B 95 in großen Bereichen des geplanten Mischgebietes nicht ohne explizite Schallschutzfestlegungen gegeben.

Unter Berücksichtigung dieser Werte wurde der geplante Gewerbebestandort in zwei Bereiche eingeteilt. Der untere Bereich im unmittelbaren Anschluss an die B 95 wurde als reines Gewerbegebiet ohne zulässige Nutzung als Wohnbebauung und der obere Bereich

mit einem Abstand von > 45 m zur Achse der B 95 als Mischgebiet ausgewiesen.

Wirkungen des Plangebietes nach außen

Der Fahrverkehr durch das Plangebiet trägt nicht zu einer markanten Verkehrssteigerung bei.

3.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft / Sozialen Verhältnisse

Durch den Ausbau des Standortes erfolgt die Bereitstellung von nachgefragten Gewerbestandorten in zentralörtlicher Lage des OT Schönfeld in Thermalbad Wiesenbad.

Durch die Nähe zu Arbeitsstätten innerhalb des Ortes werden kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten geschaffen.

3.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Bebauung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten (siehe Punkt 3.1.2).

3.4 Auswirkungen auf den Bestand

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche wird dauerhaft entzogen. Eine planbedingte Existenzbedrohung liegt nicht vor. Die landwirtschaftlichen Flächen hinter dem Gewerbestandort sind nach Realisierung des Bauvorhabens auch weiterhin über der sich nördlich anschließenden Feldzufahrt erreichbar.

Die Randeingrünung wird so angelegt, dass die Mindestabstände den Sächsischen Nachbarschaftsgesetz entsprechen.

