
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
mit Umweltbericht

Bearbeitungsstand: 10 / 2025

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

Real Massivbau GmbH Gewerbegebiet Am Kellergut

Stand Oktober 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 mit Umweltbericht
- Avifaunistisches Gutachten zum geplanten B-Plan "Gewerbstandort Am Kellergut" in Schönfeld"

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



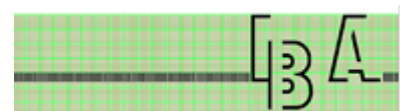
Begründung zum
Bebauungsplan „Gewerbstandort Am Kellergut“

Inhaltsverzeichnis

Teil I:	Grundlagen	5
1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe	5
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
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	10
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	14
2.2	Flächennutzungsplan	19
2.3	Fachplanungen	20
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	20
3.1	Planungsanlass und -erfordernis	21
3.2	Planungsalternativen	21
Teil II:	Städtebauliche Planung	21
1	Planinhalt	21
1.1	Art der baulichen Nutzung	21
1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen	23



1.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)	24
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)	24
1.6	Verkehrsflächen	25
1.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
1.8	Werbeanlagen	26
1.9	Einfriedungen	26
1.10	PKW Stellflächen	26
1.11	Flächenbilanz	26
2	Stadttechnische Erschließung	26
2.1	Abwasserbeseitigung	27
2.2	Gas	28
2.3	Trinkwasser	28
2.4	Löschwasser	28
2.5	Elt-Versorgung	29
2.6	Fernmeldeeinrichtungen	29
2.7	Abfallentsorgung / Wertstoffeffassung	29
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	30
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	30
3.1.1	Naturschutz / Landschaftsplanung	30
3.1.1.1	Rahmenbedingungen	30
3.1.1.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung	32
3.1.1.3	Auswirkungen auf Schutzgüter	32
3.1.1.4	Eingriffsbilanz - Ausgleichsmaßnahmen	33
3.1.1.5	Maßnahmen zur Grünordnung	34
3.1.2	Immissionsschutz	35
3.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft / Sozialen Verhältnisse	36
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr	36
3.4	Auswirkungen auf den Bestand	36



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad diesen Bebauungsplan „Gewerbestandort Am Kellergut“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) als Satzung. Die Begründung wird vom Gemeinderat gebilligt.

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.

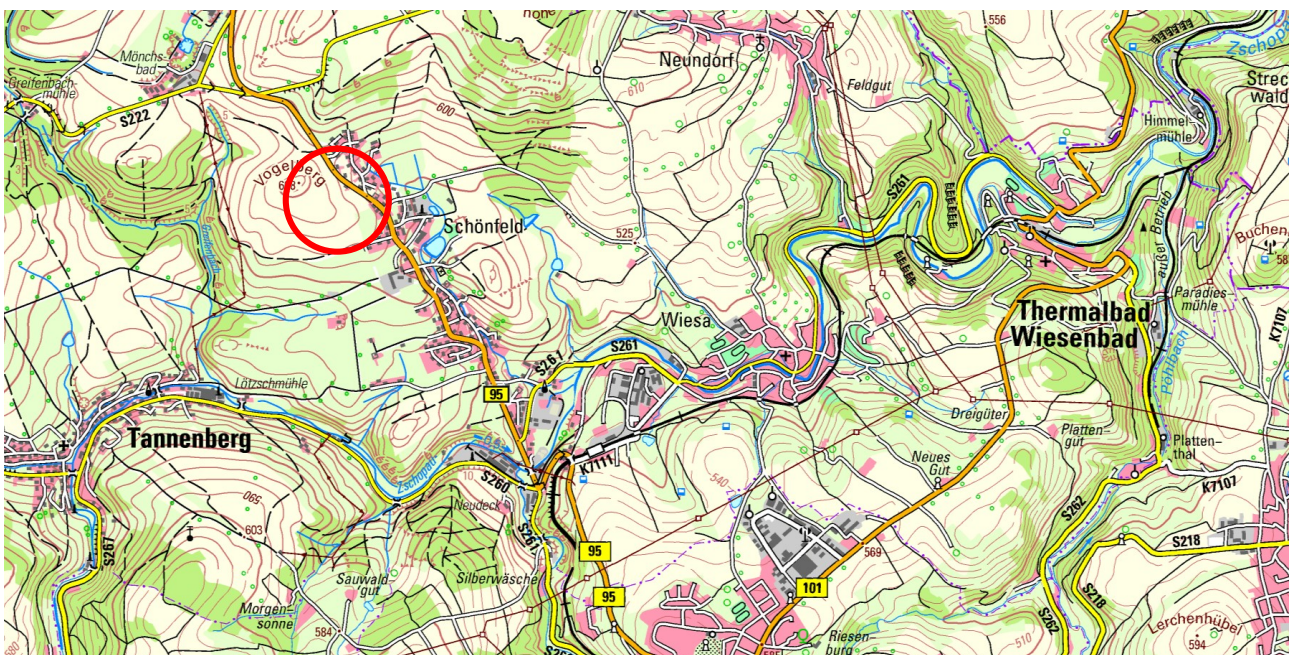


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation u. Vermessung Sachsen)

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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



Abbildung 2: 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 06 des Regionalplanes Chemnitz 2024 sind für den Baubereich keine unterirdischen Hohlräume § 2 SächsHohlrVO, jedoch Hohlraumverdachtsflächen ausgewiesen.

1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets

Die Fläche des geplanten Gewerbestandortes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Baugebiet befindetet am nördlichen Rand des OT Schönfeld. Das Plangebiet wird nörd-

lich 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 Gewerbebestandort geeignet.

1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

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

1.7 Altlasten / Bodenschutz / Abfallrecht

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.

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 Ortpolizeibehörde 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. Die hier geplante Neuinanspruchnahme für das Plangebiet „Gewerbestandort Am Kellergut“ soll auf einer Länge von ca. 95 m einen Lückenschluss mit einer sehr guten Verkehrsanbindung 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 Nutzungsart 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 Misch-

gebiet 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 Gewerbstandort 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 Hinweisen auf der Planzeichnung des BPL wird unter Punkt 7 darauf hingewiesen, 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 naturschutz-

rechtliche notwendige Kompensationsmaßnahmen werden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen versiegelter Flächen gewählt.

1.11 Nutzungsbeschränkungen

Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Seitens des LfULG stehen der Planung keine Bedenken entgegen. Da der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausweist, könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden Einrichtungen und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EG (SEVESO-III-Richtlinie) und § 3 (5c) i. V. m. § 50 BIm-SchG ist deshalb ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Verkehrswege
- Freizeitgebiete
- wertvolle, sensible Naturschutzgebiete

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in dem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

1.12 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet die Flurkarte des Vermessungsbüros Heubach vom 18.02.2022.

1.13 Verfahren

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan 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 Sachsen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne, hier der Bebauungsplan „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 öf-

fentlicher Belange.

Für den Bebauungsplan „Gewerbestandort Kellergut“ betrifft dies die Ziele des sachsenweit gültigen Landesentwicklungsplanes Sachsen mit dem Stand von 2013 und des Regionalplan Region Chemnitz 2024.

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Nachverdichtung des vorhandenen Gewerbes ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) und dem Regionalplan Region Chemnitz RPI RC (rechtskräftig seit dem 23.01.2025).

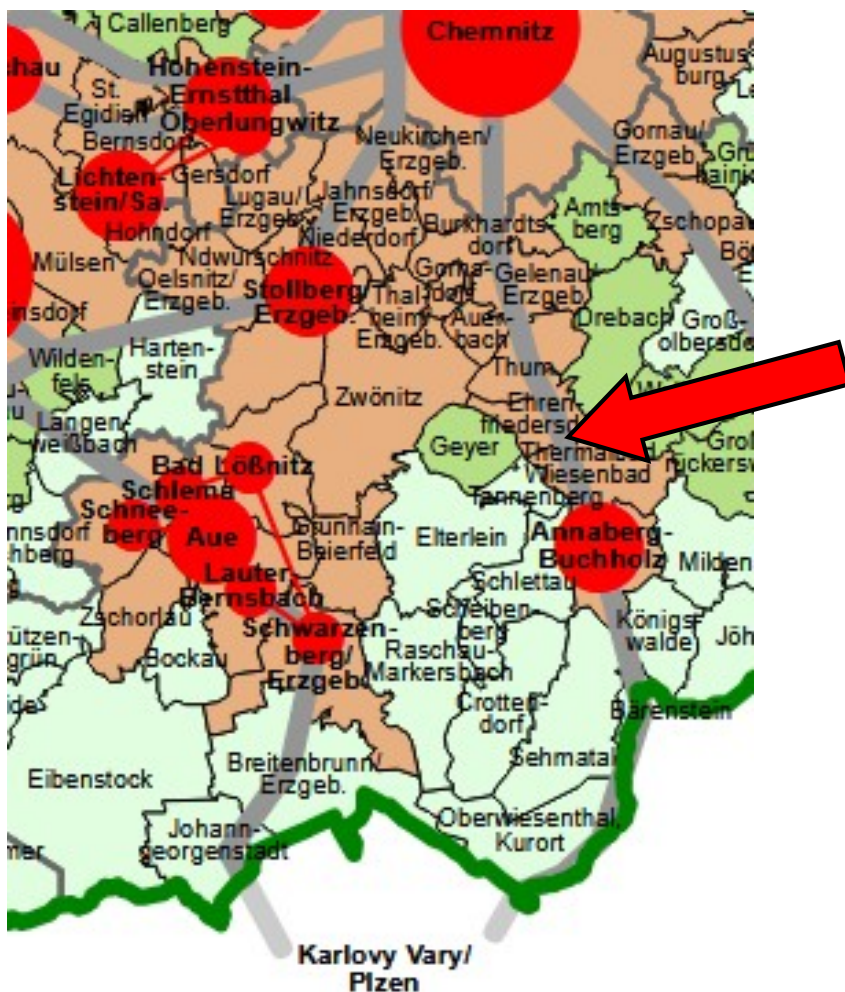


Abbildung 3: Landesentwicklungsplan 2013, Karte 1 Raumstruktur (Festlegungskarte)

Entsprechend Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013 liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum zwischen dem festgesetzten Oberzentrum Chemnitz und dem Mittelzentrum Annaberg-Buchholz. Die nordöstlich des 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. Pízen (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 sind folgende Grundsätze und Ziele zu beachten.

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

Die Planung berücksichtigt folgende Ziele:

Siedlungsentwicklung

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

→ Durch die Planungen werden geringfügig Freiflächen (ca. 1,1 ha) in Anspruch genommen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bereits vorhandene Zuwegung.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Unter der Zersiedelung der Landschaft versteht man ein unregelmäßiges Wachstum von Siedlungen in den unbebauten Raum hinein. Eine Zersiedelung der Landschaft ist gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität (Umfang und Maßstab) oder Art über Gebühr gestört (zum Beispiel Landschaftsbild) oder belastet (zum Beispiel Naturhaushalt) wird. Dies führt zu negativen ökonomischen, ästhetischen und ökologischen Erscheinungen (hohe Kosten für Infrastruktur, wachsende Pendlerströme, monotone Siedlungsstrukturen, der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen). Auch bei einer geordneten Bauleitplanung in den Verdichtungsräumen sowie im ländlichen Raum besteht in beengten oder landschaftlich reizvollen Tallagen die Gefahr des Entstehens einer ungegliederten Siedlungslandschaft. Dies hätte negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, auf den Luftaustausch, das Kleinklima und die Erholungsnutzung.

→ Grundsätzlich wird seitens der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad aufgrund

der verkehrsgünstigen Lage der Ortsteil Schönfeld für eine Gewerbeansiedlung favorisiert.

- Die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad verfügt in ihrem Eigentum kaum über Grundstücke, die sich für eine Gewerbeansiedlung in dieser Größenordnung eignen. Aus diesem Grund wird diese Gewerbeansiedlung, die von einem privaten Investor ausgeht, als sehr positiv bewertet und unterstützt.
- Die Schaffung des „Gewerbstandort Am Kellergut“ stellt eine Ergänzung der bereits im Bestand vorhandenen Gewerbeansiedlung dar. In der Gesamtbeurteilung des Siedlungsbildes stellt der Gewerbstandort eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers dar; damit wird dieser Bereich städtebaulich abschließend ausgeformt.
- Beim privaten Investor existieren Nachfragen gleichfalls für Gewerbe- wie für Wohnbauflächen bzw. auch kombiniert. Eine Wohnnutzung im geplanten Mischgebiet wird auch seitens der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad als sehr positiv eingeschätzt, da damit den potentiellen Gewerbeinhabern gleichzeitig ermöglicht wird, sich im eigenen Objekt zusätzlich Wohnraum zu schaffen.
- Eine weitere detailliertere Alternativprüfung ist somit entbehrlich.
- Durch die Planungen wird landwirtschaftliche Nutzfläche in geringen Maßen in Anspruch genommen. Es handelt hierbei um Flächen im Eigentum des Baulastträgers. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden festgesetzt.

Wirtschaftsentwicklung

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

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.

- Grundsätzlich wird seitens der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Ortsteil Schönfeld für eine Gewerbeansiedlung favorisiert. Die Gemeinde verfügt jedoch in ihrem Eigentum kaum über Grundstücke, die sich dafür eignen. Aus diesem Grund wird eine Gewerbeansiedlung, die von einem privaten Investor ausgeht, als sehr positiv bewertet.
Die Schaffung des „Gewerbstandort Am Kellergut“ mit einer Fläche von ca. 11.652 m² durch den Bauträger entspricht dem tatsächlichen Bedarf an nachgefragten Gewerbeflächen.

2.1.2 Regionalplan Region Chemnitz

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPiG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt. Der Regionalplan „Region Chemnitz“ ist seit dem 23.01.2025 der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung im Planungsgebiet. Das Planungsgebiet der Region Chemnitz umfasst die Kreisfreie Stadt Chemnitz sowie die Landkreise Erzgebirgskreis, Mittelsachsen, Vogtlandkreis und Zwickau.

2.1.2.1 Raum- und Siedlungsstruktur

Karte 1.1 Raumnutzung

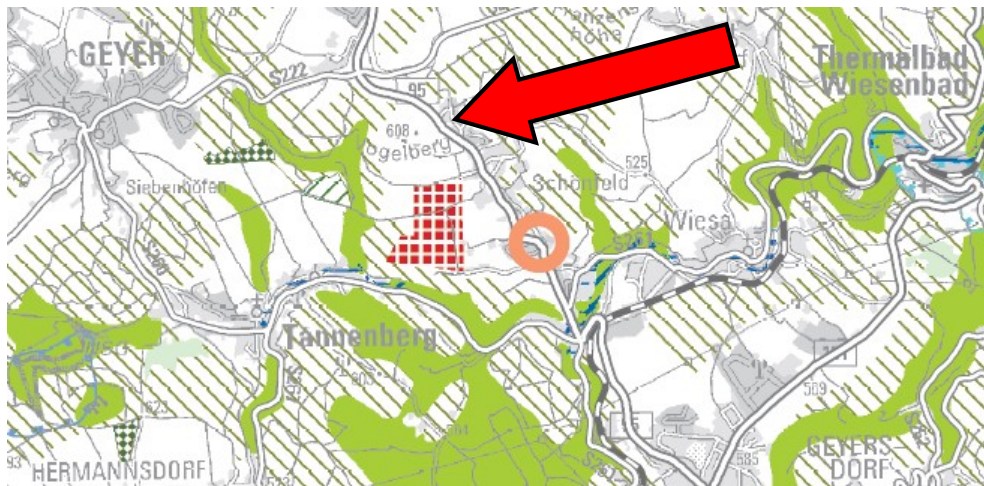


Abbildung 4: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich des Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe (Kap. 1.3, Z 1.3.1 bis Z 1.3.4). Östlich der B 95 im Anschluss an die Bebauung sowie weiter westlich am geplanten Standort sind Vorhaltegebiete des Arten- und Biotopschutzes (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1) verzeichnet.

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

→ Ziel der Gewerbeflächenentwicklung ist insbesondere die Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet, so dass der räumlich bedingte Verkehrsaufwand reduziert wird.

- G 1.1.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungs-gemischte Siedlungsstrukturen unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden (s. Karte 2 „Siedlungswesen“). Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sowie geogener Naturgefahren sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend berücksichtigt werden.
- Z 1.1.7** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,
- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren,
 - die historisch wertvollen Siedlungs- und Bauformen zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln,
 - die Wohngebiete unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und sozialer Belange, in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf und den künftigen Anforderungen umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen,
 - nicht mehr benötigte Flächenbebauungen in randstädtischen Bereichen zurückzubauen und zu entsiegeln bzw. zu renaturieren oder bei nachgewiesenem Bedarf für gewerbliche und/oder touristische Entwicklungen zu nutzen.
- Mit der Ausweisung des „Gewerbestandort Am Kellergut“ erfolgt keine weitere Zersiedlung der Landschaft. Bei der Größe und Lage des Plangebietes wurde sich an der angrenzenden Bebauung orientiert.
- Das Plangebiet ist durch die Art eines „Lückenschlusses“ in die vorhandenen Strukturen integriert.
- Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, sofern innerhalb der Siedlungen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.
- Z 1.1.8** Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung sind vor der Neuausweisung industrielle und gewerbliche Altstandorte nachzunutzen, bereits baurechtlich genehmigte Gewerbegebiete in Anspruch zu nehmen, interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren sowie die Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe zu nutzen. Dabei ist auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der Handwerksbetriebe in ihrer Vielfalt und Leistungsfähigkeit hinzuwirken.
- Die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad verfügt in ihrem Eigentum über keine erschlossene Gewerbeflächen bzw. Brachen in der gewünschten Größenordnung. Aus diesem Grund wird eine Gewerbeansiedlung, die von einem privaten Investor ausgeht, als sehr positiv bewertet.
- G 1.1.13** Kulturraumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsrändern soll durch natur-

raumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft hergestellt werden.

- Typisch für den Naturraum sind entlang der Hauptverkehrsstraßen beidseitig innerörtliche Wohn- und Gewerbeflächen. Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellergut“ wird an der westlichen Ortsgrenze ein Lückenschluss geschaffen. Zur Abgrenzung nach Außen sind im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

2.1.3 Freiraumstruktur

2.1.3.1 Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben

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

2.1.3.2 Böden und Altlasten

G 2.1.5.1 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 vorzugsweise 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 2.1.5.1 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.

2.1.3.3 Grundwasser und oberirdische Gewässer

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.

2.1.3.4 Landwirtschaft

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 Gewerbestandort in Anspruch genommen. Die vorhandenen Böden weisen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit aus. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans weist durch die unmittelbare Lage an der B 95 sowie der an zwei Seiten vorhandenen Bebauung einschl. Gewerbenutzung einen hohen Siedlungszusammenhang auf und kann mit vertretbaren Kosten für eine bauliche Entwicklung erschlossen werden. Eine planbedingte Existenzbedrohung liegt nicht vor.

Energieversorgung und erneuerbare Energien

- G 3.2.1** In der Region soll ein ausgewogener Energiemix unter Erhöhung des Anteil erneuerbarer Energiearten angestrebt werden. Dazu sollen die Potenziale der Nutzung regenerativer Energien zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Energieeffizienz in Energiekonzepten der Landkreise und kreisfreien Städten aufgezeigt und auf ihre umfassende Nutzbarmachung hingewirkt werden.
- G 3.2.2** Eine vermehrte Nutzung der Möglichkeiten solarer Wärmesysteme und zur solar unterstützten Klimatisierung ist vor allem bei öffentlichen Gebäuden, bei Investitionsvorhaben im Bereich der Wirtschaft sowie in der öffentlichen Versorgung anzustreben.
- Z 3.2.3** Die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung soll bevorzugt in Siedlungen bzw. in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen. Im Freiraum sind Photovoltaik Freiflächenanlagen nur zulässig, wenn Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes und des Schutzes der Kulturlandschaft nicht entgegenstehen oder hinreichend beachtet werden.
- Am Gewerbstandort „Gewerbegebiet Am Kellergut“ gebäudeabhängige Solaranlagen erlaubt.

Karten Regionalplan Region Chemnitz

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche (siehe auch Umweltbericht)
Karte 1: Raumnutzung	---
Karte 2: Siedlungswesen	---
Karte 3: Raumstruktur	➤ Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse
Karte 4 Tourismus	➤ Erzgebirge
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf	➤ Grenznahes Gebiet
Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen	---
Karte 7: Landschaftsgliederung	➤ Unteres Mittelerzgebirge
Karte 8: Kulturlandschaftsschutz	---

Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens ➤ Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz ➤ Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts
Karte 10: Besondere Bodenfunktionen	---
Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	➤ Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen
Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	---
Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse	➤ relevante Räume
Karte 14: Siedlungsklima	➤ Kaltluftentstehungsgebiet
Karte 15 Tierhaltungsstandorte	---

Landschaftsrahmenplanung	Anmerkungen
Karte A: Kernflächen des übergreifenden Biotopverbundes	---
Karte B: Unzerschnittene verkehrssarme Räume	---
Karte C: Unzerschnittene naturnahe Waldkomplexe	---
Karte D: Landschaftsbildeinheiten	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tallandschaft ➤ Schutzbedürftiger Bereich für das Landschaftsbild / Landschaftserleben (Ku-FZ 20)
Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption	➤ Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Greifensteingebiet“

Fazit:

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Die Ziele und Hinweise zur Freiraumstruktur werden im Umweltbericht, Teil III beschrieben.

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.

Gem. §8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Die Aufstellung des B-Planes steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets Thermalbad Wiesenbad nicht entgegen. Der gewählte Standort des Planungsgebietes ist gemäß Bauträger am Bedarf an Gewerbefläche mit günstiger Verkehrsanbindung zur Bundesstraße zu begründen.

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

Umweltbericht (siehe Teil III)

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

Avifaunistisches Gutachten zum geplanten B-Plan "Gewerbstandort Am Kellergut" in Schönfeld" – Anlage 1

Es ist aufgrund behördlicher Forderungen ist eine artenschutzrechtliche Kartierung durchzuführen. Alle europäischen Vogelarten sind nach BNatSchG besonders oder teilweise sogar streng geschützt.

Die Planungsfläche ist größtenteils eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche. Deshalb ist bei den europäischen Vogelarten vor allem mit Feldvögeln (Brut) und Nahrungsgästen (z.B. Greifvögeln) zu rechnen. Die potentiell auf der Planungsfläche brütenden Vogelarten nutzen diesen Bereich ebenfalls als Nahrungsraum.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 21 das Untersuchungsgebiet während der Erfassungszeit nutzende Vogelarten erfasst werden. 19 der Vogelarten wurden als Nahrungsgast eingestuft.

Die Feldlerche und die Goldammer konnten anhand der Begehungen als Brutvögel festgestellt werden, deren Brutstätte direkt von der Vorhabensumsetzung betroffen ist.

→ Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind notwendig. Für die Feldlerche kann die Schaffung eines Lerchenfensters auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Verlagerung des Brutplatzes sein (evtl. vertragliche Vereinbarung mit Nutzer über 3 Jahre). Für den Goldammer und die Gilde der Gehölzbrüter sind 3 künstliche Nisthöhlen im Umfeld als Kompensation für den Brutraumverlust anzubringen.

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 als eingeschränktes Gewerbegebiet (**GEe**) nach §8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 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 i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO) sind im eingeschränkten **GEE** zulässig soweit diese dass Wohnen nicht wesentlich stören:

- (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 **GEE** 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 eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE** 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 eingeschränktes Gewerbegebiet **GEE** 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 Klimaschutzziele gerecht werdende Energieversorgung ist mit anderen Formen der Nutzung alternativer Energiequellen jedoch möglich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 BauNVO wird als Orientierung 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 angegeben. Diese Orientierungswerte werden als höchstzulässig im Mischgebiet **MI** festgeschrieben.

Des Weiteren werden im § 17 BauNVO als Orientierung für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEE** eine GRZ von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 angegeben. Als Maß der baulichen Nutzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEE** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 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 Randeingrünung festgelegt. Dieser Bereich kann 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 eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE** sind eine 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 Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Einbindung des Gewerbstandortes 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 G2 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.

Im Zusammenhang mit den geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Pflanzungen sind außerdem nach den Regelungen des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes zu errichten, insbesondere Abstandflächen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Richtig einzuhalten.

Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet.

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 reinweise 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 (Begrünung 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 eingeschränktes Gewerbegebiet | = 3.152 m ² |
| • Fläche Mischgebiet | = 7.677 m ² |
| • Festgesetzte Grünfläche | = 400 m ² |
| • Zufahrt | = 50 m ² |
| • Feldzufahrt | = 373 m ² |

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 genie-

ßen 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.

Als maximale Einleitmenge in den Regenwasserkanal wurde gemäß den Zielvorgaben des DWA-A 102 (im speziellen DWA-M102-3 Anhang B — potenziell natürlicher Hochwasserabfluss) der natürliche Hochwasserabflusswert festgelegt. Dieser wurde für dieses Vorhaben mit 3,55 l/s ermittelt. Daraus ergibt sich eine maximale Einleitmenge in den Kanal für das Baugebiet von mit 3,15 l/s*ha. Darüber hinaus gehende Regenwasserabflüsse sind über geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück selbst zu verbringen. Für die Anlagen zur Niederschlagsableitung ist ein objektspezifischer Nachweis der Funktion zu erbringen. Es wird dabei auf die DIN 1986-100 verwiesen. Dabei gelten für Grundstücke über 800 m² abflusswirksame Fläche besondere Anforderungen zur Nachweiserbringung.

Zur Planung von Versickerungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zur Ableitung des Bemessungswasserstandes sind standortkonkrete hydrogeologische Untersuchungen in und an Aufschlüssen (Schürfe, Bohrungen) erforderlich. Diese können im Rahmen von Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Für die Planung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zugrunde zu legen.

In Verbindung mit dem Erschließungsvertrag mit dem AZV werden die entsprechenden Berechnungen / Nachweise der Versickerungsanlagen zur Prüfung vorgelegt.

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 sind folgende Hydranten vorhanden:

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

Da diese in der gleichen Druckzone stehen, können die Entnahmemengen nicht addiert werden. Somit steht über die Hydranten eine Löschwassermenge von 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bei 1,5 bar Restdruck zur Verfügung.

Der Grundschutz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko kann demnach gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Tabelle S. 6), in Bezug auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit max. 2 Vollgeschossen und einer GFZ von 1,2 ist im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sowie im Mischgebiet **MI** bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h sichergestellt werden.

Überwiegende Bauart der Außenwände und Bedachung für eine kleine Brandausbreitungsgefahr:

- feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen,
- harte Bedachungen

Bei einer höheren Brandausbreitungsgefahr sowie für Gewerbeansiedlungen mit erhöhtem Sach- oder Personenrisiko oder höheren Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. Muster-Industriebau-Richtlinie ist im Bauantragsverfahren, z.B. Brandschutznachweis, der notwendige Löschwasserbedarf objektbezogen zu ermitteln. Falls dieser die zur Verfügung stehenden 48m³/h übersteigt ist die erforderliche zusätzliche Löschwassermenge z.B. über Zisternen sicherzustellen.

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 Elt-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. Außerdem ist die Versorgung Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom möglich.

Aufgrund von §146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

2.7 Abfallentsorgung / Wertstoffeffassung

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 Abfall-

art 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. In Auswertung der geologischen Karten- und Archivunterlagen (lt. Stellungnahme LA für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) wird der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet von Gneis der Preßnitz-Gruppe aufgebaut (Biotit- bis Zweiglimmerparagneis, klein- bis mittelkörnig, häufig stark feldspatblastisch, lokal granatführend). An seiner Oberfläche und entlang von Trennflächen ist der Gneis zu rolligen und / oder bindigen Lockergesteinen verwittert bis zersetzt

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken werden standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 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.

Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.

Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein.

Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

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]) und aus dem weiteren Umfeld (spätmittelalterlicher Bergbau [D-88030-08]). Diese sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes. Es ist vor Beginn der Maßnahme die Denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Des Weiteren ist das Landesamt für Archäologie vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

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. 360 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

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 der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohn- und Gewerbeflächen ergibt sich aus den Bedarfsanfragen beim Bauträger sowie den vorhandenen Eigentumsverhältnissen. Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum des Bauträgers und wird derzeit an den Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.

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 Böden weisen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf.

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 2024 als Siedlungsfläche ausgewiesen. Durch diesen Bauungsplan ist ein Kaltluftentstehungsbereich als schutzbedürftiger Bereich für das Siedlungsklima betroffen. Die Kaltluftbahn streift dabei von Nordost nach Südwest. 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 Gewerbestandortes nicht.

Für standortgerechte Neuanpflanzungen wurde eine Artenliste empfohlen. Dadurch wird eine gute grünordnerische Einbindung des Gewerbestandortes 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.

Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert (Biotopwert)	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert / Planwert	Differenz (Sp. 2-4)	Fläche m ²	Wertminderung
1	2	3	4	5	6	7
intensiv genutzter Acker	5	Straße, Weg wasserdurchlässige Befestigung (wasserdurchlässige Pflasterfläche)	3	2	371	742
		Straße, Weg vollversiegelt	0	5	50	250
		Hecken	20	-15	360	-5400
		Sonstige Grünanlage; Freifläche	5	0	130	0
		Baumpflanzungen (11 Stück mit 7 m Kronendurchmesser)	21	-16	456	-7296
		Dörfliches Mischgebiet	5	0	7380	0
		eingeschr. Gewerbegebiet	1	4	2915	11660
Gesamtfläche des Planungsgebietes					11652	
Die Wertminderung durch die Umnutzung wird mittels Grünstreifen mit Heckenpflanzungen sowie der Neuanpflanzung von 12 Stück Laubbäumen (1 Baum je angefangene 1.000 m ² Grundstücksfläche) ausgeglichen.						
Für die Ermittlung des Ausgleichswertes wurde bei den Baumpflanzungen wurde ein Kronendurchmesser von 7 m angesetzt. Daraus ergibt sich je Baum gerundet eine Fläche von 38 m ² .						
Summe der Wertminderung gesamt (Negativ bedeutet, es ist keine Wertminderung vorhanden!)						-44

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 wird als eingeschränktes 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 Verkehrsrgeräusche 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 Gewerbestandort in zwei Bereiche eingeteilt. Der untere Bereich im unmittelbaren Anschluss an die B 95 wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet ohne zulässige Nutzung als Wohnbebauung jedoch mit den Immissionsvorgaben eines Mischgebietes 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 Nachbargesetz entsprechen.

TEIL III Umweltbericht

1 Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln – das ist ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht nach §2 Abs.4 und §2a Satz 2 Nummer 2 folgt den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).

1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Planinhalt und wichtigste Planungsziele	1. bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbe- und Wohnflächen 2. geordnete Erschließung 3. nachhaltige Grünordnung
Ortsteil	Schönfeld
Lage im Siedlungsgrundriss	Nordwestlich des Ortszentrums
Erschließung	Erfolgt aus Richtung er B 95
Flächengröße Satzungsgebiet	11.652 m ²
derzeit maßgeblicher bauplanungsrechtlicher Status	Außenbereich
maßgebliche Bodennutzung im Bestand	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche
maßgebliche Baugebietsfestsetzungen (BauNVO)	- Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach §8 BauNVO
maßgebliche Nutzungsmaßfestsetzungen (BauNVO)	Grundflächenzahl GRZ 0,6

1.2 Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4(1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung gebeten. Die zur Verfügung stehenden Informationen und Hinweise wurden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen. Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zur erforderlichen artenschutzrechtlichen Kartierung wurde umgesetzt.

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

- vorhandene Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt-sachsen.de): Schutzgebiete, CIR Biotoptypenkartierung, Bodenfunktionskarten, hydrogeologische Karten etc.
- Geoportal Sachsenatlas (www.geoportal.sachsen.de)
- Informationen der Fachbehörden
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung
- Avifaunistisches Gutachten zum geplanten B-Plan "Gewerbstandort Am Kellergut" in Schönfeld"

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

- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der optischen Fernwirkung.
- Beurteilung der Beeinträchtigung angrenzender Wohngebäude.
- Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Allgemeine Ziele des Umweltschutzes sind:

Schutzgutübergreifend	Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität
<ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft • Sparsame und schonende Nutzung der Naturgüter • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dessen Vorbeugung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt • Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen und Erhalt der Lebensräume • Minimierung von Zerschneidung und Verbrauch der Landschaft
Schutzgut Fläche und Boden	Schutzgut Wasser (Oberirdische Gewässer und Grundwasser)
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt und Vermeidung von Bodenerosion • Abwehr und Vorsorge vor schädlichen Bodenveränderungen • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, durch Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und In- 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz des Wassers zur Vorsorge, Sicherung natürlicher Eigenschaften, Erhalt/Wiederherstellung ökol. Funktionen • Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen • Wiederherstellung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens

nenentwicklung	
Schutzgut Klima/ Luft	Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit
<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung der Beeinträchtigung des Klimas • Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbeugender Hochwasserschutz • Luftreinhaltung, Lärmschutz
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart • Angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes 	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft • Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft

1.4 Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Planungen

An die Ziele (Z) der Raumordnung (§3 Abs.1 Nr.2 Raumordnungsgesetz) besteht bei raumbedeutsamen Planungen Anpassungspflicht (§1 Abs.4 BauGB), die Grundsätze (G, §3 Abs.1 Nr.3 ROG) genießen ein besonderes Gewicht in der Abwägung zum Bauleitplan.

Landesentwicklungsplan LEP2013

Vorgabe	Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
Karte 1	Raumstruktur: → Verdichtungsraum; Mittelzentrum am bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachse	Siedlungsentwicklung am zentralen Ort
Karte 3	Räume mit besonderem Handlungsbedarf: → grenznahe Gebiet	als grenznahe Gebiet spielt der OT Schönfeld eine wichtige Rolle für die Entwicklung der Zusammenarbeit mit Tschechien.
Karte 7	Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes	Vorhaben liegt außerhalb des Kernbereichs „Steinrücken im Komplex mit frisch-feuchtem Grünland sowie Restwäldern und Heiden“
Karte 8	Lebensraumverbundsystem für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten	Vorhaben liegt innerhalb von Streifgebieten
G 2.2.1.1	„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll ... vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Ver-	Beim naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich wurde prioritär der Ausgleich durch höherwertige Biotopwerte geprüft.

	kehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“	
--	---	--

Regionalplan Chemnitz 2024

Vorgabe	Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
Karte 9	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens ➤ Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz ➤ Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts 	<p>Nichtüberbaute Flächen sind zeitnah und ausreichend zu begrünen bzw. versickerungsfähigen Befestigungen zu versehen.</p> <p>Eine entsprechende Geländemodellierung am westlichen und nördlichen Ende des Baugebietes soll die Unterlieger vor möglichen Erosionsschäden schützen.</p> <p>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.</p> <p>Das im Bereich der Grünfläche versickerte und gespeicherte Wasser steht der Grundwasserneubildung zur Verfügung.</p> <p>Durch die mit dem Bauvorhaben einhergehende Verringerung von Ackerfläche reduziert sich auch die Fläche mit Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser.</p> <p>Der Wasserrückhalt erfolgt mittels Versickerungsmaßnahmen im Bereich des Planungsgebietes. Flachdächer können begrünt werden. Stellflächen sind sicherfähig zu gestalten. Versiegelte Flächen erhalten eine gezielte schadlose Wasserführung.</p>
Karte 13	Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse	Durch die Planung wird in das Gebiet mit relevanten Räumen in denen Fledermäuse einen Lebensraum, der sowohl ausreichend Jagdgebiete (z.B. naturnahe Wälder, Hecken, Gewässer) als auch wichtige Quartiere (z.B. alte Gebäude, Winterquartiere) bietet, um die Fledermäuse das ganze Jahr über

		zu versorgen und zu beherbergen nicht eingegriffen. Höhlenbäume sind nicht vorhanden, naturnahe Wälder oder Hecken werden nicht entfernt und alte Gebäude nicht abgebrochen. Die Lichtverhältnisse verändern sich kaum gegenüber dem derzeitigen Siedlungscharakter.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Im FNP wird das B-Plan-Gebiet nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann vollständig aus dem FNP entwickelt werden.

Avifaunistisches Gutachten zum geplanten B-Plan "Gewerbestandort Am Kellergut" in Schönfeld"

Artenschutzrechtliche Kartierung Dipl.-Biol. Kay Meister vom 19.06.2025.

2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

§2 Abs.4 BauGB regelt: „Für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden;“ Dazu ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. „Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB sind bei „der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,“

2.1 Lage des Vorhabens zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete entsprechend §§ 16-22 und § 26 SächsNatSchG vorhanden. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Der geplante Geltungsbereich des BPL befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Greifensteingebiet“

2.2 hydrogeologische Verhältnisse

Aus hydrogeologischer Sicht kann oberflächennahes Grundwasser des Zwischenabflusses im Hangschutt und in den rolligen Zersatzbildungen des Festgesteins auftreten. Diese Horizonte bilden einen oberflächennahen Porengrundwasserleiter aus, in welchem eine oberflächennahe, überwiegend saisonale und niederschlagsabhängige Grundwasserführung vorkommt. Eine verstärkte Grundwasserführung ist während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. In Trockenzeiten können ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit vorkommen. Der Grundwasserabfluss erfolgt in der Regel dem morphologischen Gefälle in Richtung Vorfluter. Ein Teil des oberflächennahen Abflusses kann auch über hydraulisch wirksame Trennflächen wie Klüfte und Störungen in tiefere Bereiche des Kluffgrundwasserleiters im Festgestein abgeführt werden.

2.3 Gegenüberstellung

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB gehören zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB dargestellten Schutzgü-

ter, die nach §2 Abs.4 S.1 BauGB in der Umweltprüfung ermittelt wurden, folgende Angaben in den Umweltbericht:

1. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, (...);
2. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung durch die Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i.
3. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.
4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j sowie Maßnahmen zu deren Verhinderung oder Verminderung und ggf. Einzelheiten zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen derartiger Krisenfälle;“

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter liegen vor, wenn diese räumlich, zeitlich oder funktional einzeln oder in ihren Wechselwirkungen ein bestimmtes Maß an negativen Veränderungen überschreiten. Die Gemeinde beschränkt den nach ihr bisher vorliegenden Erkenntnissen notwendigen Untersuchungsumfang auf folgende, teils zusammengefasste Schutzgutbetrachtungen:

- (1) Mensch, Gesundheit (Immissionen)
- (2) Pflanzen, biologische Vielfalt
- (3) Tiere, biologische Vielfalt und Landschaftsbild
- (4) Fläche und Boden
- (5) Wasser
- (6) Luft und Klima
- (7) Landschaft, biologische Vielfalt
- (8) Kultur- und sonstige Sachgüter
- (9) Wechselwirkungen

Dies erfolgt nach einem einheitlichen Prüfschema in einer tabellarischen Form.

(1) Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen); Bevölkerung insgesamt				
1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands			
	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	Intensiv genutzte Ackerfläche, keine Belästigungen ausgehend		
	Voraussichtliche erhebliche Beeinflussung durch die Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen infolge gewerblicher Nutzung, • Aufgrund der sich unmittelbar anschließenden starkbefahrenen Bundesstraße keine nennenswert höhere Verkehrsbelastung, • keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. §3 Abs.1 BImSchG zu erwarten 		
	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Weiterbewirtschaftung intensiv genutzte Ackerfläche		
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
	Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
		Bauphase	Betriebsphase	
	a) des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens	mittlere	mittlere	<ul style="list-style-type: none"> • Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik • Wohnnutzung fügt sich ein
	b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	mittlere	keine	<ul style="list-style-type: none"> • einmaliger Ressourcenverbrauch dient der Befriedigung eines ermittelten Flächenbedarfs für den Gewerbestandort • Ressourcen schonende Vorhabenrealisierung • Ressourcen schonender Betrieb
	c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	mittlere	mittlere	<ul style="list-style-type: none"> • relevante Lärm- und Staubbelastung in Bauphase • Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines Mischgebietes • daher Beachtung der Betriebs- und Ruhezeiten, Staubbindung
	d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	mittlere	keine	<ul style="list-style-type: none"> • geregelte Bauabfallentsorgung • Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft

	e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu besorgen
2.	f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • keine Kumulierungsvermutung, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind
	g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Ressourcen schonende Vorhabenrealisierung • Wohn- und Arbeitsplätze im Ort • Nahmobilität zu großen Teilen mit ÖPNV realisierbar
	h) der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.	Bauphase		<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
		Betriebsphase		<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
		geplante Überwachungsmaßnahmen		<ul style="list-style-type: none"> • Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik • -Bauüberwachung
4.	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Planungsalternativen		<ul style="list-style-type: none"> • keine
		Begründung		<ul style="list-style-type: none"> • Priorität der Befriedigung nach Gewerbe- und Wohnflächen im Ortsteil • nach Prüfung keine Verdichtung der Bebauung wegen Erhalt exklusiver Standortqualitäten und Vermeidung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen

(2) Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt				
1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands			
	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	Intensiv genutzte Ackerfläche, artenarm		
	Voraussichtliche erhebliche Beeinflussung durch die Planung	<ul style="list-style-type: none"> Keine negativen Auswirkungen da vorher artenarme, intensiv genutzte Ackerfläche. Bei Umnutzung der Ackerfläche in Wohnfläche mit großzügigem Grünflächenanteil ist mit einer steigenden Artenvielfalt zu rechnen. Es wurden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. 		
	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Weiterbewirtschaftung intensiv genutzte Ackerfläche		
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
	Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
		Bauphase	Betriebsphase	
	a) des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens	mittlere	mittlere	<ul style="list-style-type: none"> Kurzzeitige Beeinträchtigung im Zuge der Erdarbeiten. Durch Rekultivierung und Begründung des Plangebietes besonders im Bereich von Wohnbebauung ist von einer Anreicherung der Artenvielfalt auszugehen.
	b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	mittlere	keine	<ul style="list-style-type: none"> baubedingtes Absinken der begrünter Flächen Nach Nutzungsaufnahme Begrünung lt. Planung -festsetzungskonformer Zuwachs an Gehölzen
	c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu befürchten
d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu befürchten 	

	e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),			
	f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> keine Kumulierungsvermutung, da die Artenvielfalt steigen wird
	g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	keine	positiv	<ul style="list-style-type: none"> steigende Anzahl der Gehölze erhöht CO₂-Bindung und Sauerstoffbildung steigende Anzahl der Gehölze reduziert den „Aufheizprozess“ in den Sommermonaten -Verbrennungsverbot fester fossiler Brennstoffe positiv für Flora
	h) der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu befürchten
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.	Bauphase		<ul style="list-style-type: none"> Ersatzpflanzungen
		Betriebsphase		<ul style="list-style-type: none"> fachgerechte Pflege der Gehölze und begrünter Flächen
		geplante Überwachungsmaßnahmen		<ul style="list-style-type: none"> Bauüberwachung, städtisches Monitoring (Baumkataster) zur Erfüllung der Pflanzpflichten
4.	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Planungsalternativen		<ul style="list-style-type: none"> keine
		Begründung		<ul style="list-style-type: none"> Priorität der Befriedigung nach Gewerbe- und Wohnflächen im Ortsteil Umweltschutzziele sind in Planung eingeflossen.

(3) Schutzgut Tiere, biologische Vielfalt				
1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands			
	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	Siehe Avifaunistisches Gutachten		
	Voraussichtliche erhebliche Beeinflussung durch die Planung	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen, da intensiv genutzte Ackerfläche die Maßnahme wird zu keiner gravierenden Beeinträchtigung der Avifauna des Projektgebiets führen 		
	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Keine positive Weiterentwicklung, da durch die intensiv genutzte Ackerfläche nicht mit einem Anstieg der biologischen Vielfalt zu rechnen ist.		
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
	Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
		Bauphase	Betriebsphase	
	a) des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens	mittlere	keine	<ul style="list-style-type: none"> Durch Rekultivierung und Begründung des Baugrundstückes Anreicherung der Artenvielfalt möglich.
	b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	mittlere	keine	<ul style="list-style-type: none"> nach baubedingtem Absinken der begrünter Flächen wird durch die festgesetzte Begrünung ein adäquater Ausgleich geschaffen
	c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu befürchten, keine Betroffenheit des näheren Umfeldes erkennbar
	d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu befürchten
	e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),			

	f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> keine Kumulierungsvermutung, da keine weiteren Planungsgebiete in maßgeblicher Entfernung vorhanden sind
	g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> keine messbaren planbedingten Auswirkungen
	h) der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu befürchten
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.	Bauphase		<ul style="list-style-type: none"> Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche durch Schaffung eines Lerchenfensters auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Verlagerung des Brutplatzes, für den Goldammer und die Gilde der Gehölzbrüter sind 3 künstliche Nisthöhlen im Umfeld als Kompensation für den Brutraumverlust anzubringen, für eine Dauer von 3 Jahren
		Betriebsphase		<ul style="list-style-type: none"> keine
		geplante Überwachungsmaßnahmen		<ul style="list-style-type: none"> Bauüberwachung
4.	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Planungsalternativen		<ul style="list-style-type: none"> keine
		Begründung		<ul style="list-style-type: none"> Schaffung temporärer Brutplätze die Maßnahme wird zu keiner gravierenden Beeinträchtigung der Avifauna des Projektgebiets führen

(4) Schutzgut Fläche und Boden				
1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands			
	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	intensiv genutzter Ackerfläche, hohe Erosionsgefährdung		
	Voraussichtliche erhebliche Beeinflussung durch die Planung	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise Neuversiegelung von Flächen • Umwandlung von Ackerfläche in Bauland 		
	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Fortsetzung intensiv genutzter Ackerfläche		
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
	Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
		Bauphase	Betriebsphase	
	a) des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens	hoch	keine	<ul style="list-style-type: none"> • baubedingte Bodenverdichtung auf unmittelbare Baustreifen begrenzen • Bebauung und Begrünung wirken der Bodenerosion durch Luft entgegen • Begrünung, wasserdurchlässige Befestigungen sowie eine gezielte Regenwasserableitung mit Versickerung im Baubereich wirken der Bodenerosion durch Wasser entgegen
	b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	hoch	keine	<ul style="list-style-type: none"> • -Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein • -Einhaltung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6)
	c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,			

	d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu befürchten, • insbesondere auch kein Schadstoffeintrag in den Boden • ggf. notwendige Bodenumlagerungen innerhalb des Bodenplanungsgebietes Raum Annaberg
	e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),			
	f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • keine Kumulierungsvermutung, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind
	g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	mittlere	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Voll- und Teilversiegelung mit gezielter Wasserableitung sowie Retention von Regenwasserverringern die Gefahr der Wassererosion • -Vorsorge durch entsprechende Geländegestaltung, ggf. Drosselung des Oberflächenwasserabflusses und Bepflanzung • durch Anlegen der Grünfl. Wiederherstellung einer funktionsfähigen Boden- und Vegetationsschicht.
	h) der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz des Mutterbodens durch separates Abschieben, Lagern und Wiedereinbau • -Einhaltung der Regeln d. Technik beim Bau (kein Schadstoffeintrag)
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit	Bauphase		<ul style="list-style-type: none"> • Oberboden vor dem Aushub getrennt und fachgerecht abtragen und lagern • Bodenarbeiten bei Nässe einstellen • mechanische Verdichtung vermeiden

	möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.	Betriebsphase	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Erosionsschutz durch Bepflanzung • Reduzierung von Bodenverdichtungen • Vermeidung von unnötiger Flächenversiegelung
		geplante Überwachungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Bauüberwachung
4.	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Planungsalternativen	<ul style="list-style-type: none"> • keine
		Begründung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität der Befriedigung nach Gewerbe- und Wohnflächen im Ortsteil

(5) Schutzgut Wasser			
1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands		
	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	<ul style="list-style-type: none"> • Nitratbelastung: Überschüssiger Stickstoff aus Düngemitteln oder organischen Düngemitteln gelangt in den Boden und über das Sickerwasser ins Grundwasser • Schadstoffe aus Pflanzenschutzmitteln: Chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel können ins Grundwasser gelangen und dessen Qualität beeinträchtigen • Bodenschutz: eine Reduzierung der Boden- und Gesteinschicht oder eine Überlastung mit Schadstoffen kann die Schutzfunktion des Bodens beeinträchtigen und Verschmutzungen des Grundwassers ermöglichen 	
	Voraussichtliche erhebliche Beeinflussung durch die Planung	Durch die mit dem Bauvorhaben einhergehende Verringerung von Ackerfläche reduziert sich auch die Fläche mit Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser.	
	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Weiterbewirtschaftung intensiv genutzte Ackerfläche • Fortführung des Eintrages von Dünger und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser 	
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung		
	Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
Bauphase		Betriebsphase	

<p>a) des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens</p>	hoch	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Risiko durch Kontamination und Beeinträchtigung durch Baustellenaktivitäten • Verringerung des Schadstoffeintrages durch Landwirtschaft • Festgeschriebene Versickerungsmaßnahmen fördern die Grundwasserneubildung
<p>b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</p>	hoch	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Bauzeitliche Beeinflussung durch Ressourcenentnahme, Flächenversiegelung, Bodenerosion und Schadstoffeintrag, was die Wasserqualität und -verfügbarkeit beeinträchtigt und Ökosysteme schädigen kann • Im Zuge der Nutzung wertvolle und kostenlose natürliche Ressource, die durch Sammlung in Tonnen oder Zisternen für Bewässerung und andere nicht-trinkbare Anwendungen genutzt werden kann • dadurch Einsparung von Trinkwasser und Entlastung der Umwelt • die Nutzung von Regenwasser ist Teil einer nachhaltigen Wasserbewirtschaftung, die dazu beiträgt, Überschwemmungen zu vermeiden, den Wasserkreislauf zu unterstützen und das Kleinklima zu verbessern
<p>c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</p>			
<p>d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</p>	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • das Schutzgut Wasser wird im Kontext der Abfallwirtschaft durch das Kreislaufwirtschaftsgesetz geschützt • in der Abfallhierarchie wird die Verwertung und das Recycling vor einer Beseitigung vorgeschrieben was zum Schutz dem Wasserqualität dient

	e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),			
	f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,			
	g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	mittlere	keine	<ul style="list-style-type: none"> • während der Bauphase besteht aufgrund von temporärer Bodenverfestigung und Verschlämmlung sowie einer noch nicht funktionsfähigen Entwässerung die Gefahr eines erhöhten Hochwasserabflusses • Vorsorge durch entsprechende Geländegestaltung, ggf. Drosselung des Oberflächenwasserabflusses und Bepflanzung • Wiederherstellung von funktionsfähigen Oberbodenschichten nebst Bepflanzung • Schaffung von Regenwasserrückhaltesystemen im Zuge der Nutzung • dadurch Verringerung des Oberflächenabflusses bei Starkniederschlägen. • Im Boden gespeichertes Wasser steht der Grundwasserbildung zur Verfügung.
	h) der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik • Angepasste Erdarbeiten und Vermeidung von intensiver Versiegelung • Schwebstoff- und Nährstoffeintrag ins Gewässer vermeiden

3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.	Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserhaltung • Kontamination von Grundwasser zu vermeiden • Kein betonhaltiges Abwasser ins Abwasser bzw. in den Boden ableiten. • Aufbereitung von stark alkalischem Abwasser
		Betriebsphase	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerungsnachweise nach Arbeitsblatt DWA-A 138 im Zusammenhang mit der „Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG für die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser“ • -Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Nebenflächen
		geplante Überwachungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik • -Bauüberwachung
4.	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Planungsalternativen	<ul style="list-style-type: none"> • keine
		Begründung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität der Befriedigung nach Gewerbe- und Wohnflächen im Ortsteil • Bei der Realisierung des Vorhabens ist mit keiner Verschlechterung auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

(6) Schutzgut Luft und Klima				
1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands			
	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	Intensiv genutzte Ackerfläche, ohne Gehölzbestand		
	Voraussichtliche erhebliche Beeinflussung durch die Planung	keine erheblichen Auswirkungen aufgrund nicht abriegelnder Bebauung, Klimaschutzgerechter Energieversorgung und Verbot fester fossiler Brennstoffe		
	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Weiterbewirtschaftung intensiv genutzte Ackerfläche		
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
	Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
		Bauphase	Betriebsphase	
	a) des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens	mittel	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen von Baumaschinen und Fahrzeugen führen zu Staub, Abgasen und CO² Ausstoß • führen • Einsatz emissionsarmer Bautechniken • Im Zuge der Nutzung Verbrennungsverbot fester fossiler Brennstoffe zur Minimierung der Luftschadstoffbelastung
	b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • bei Einhaltung der Regeln der Technik nicht zu besorgen • festgesetzte Begrünung unterstützt natürlichen Ressourcenhaushalt • Verbrennungsverbot fester fossiler Brennstoffe
	c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechende Vorgaben und Grenzen sind im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt

	d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • die Entsorgung von Abfällen kann Emissionen verursachen. • die Förderung von Abfallvermeidung und der Kreislaufwirtschaft, sind im Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) geregelt • bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu besorgen
	e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),			<ul style="list-style-type: none"> •
	f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • keine Kumulierungsvermutung, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind
	g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	keine	positiv	<ul style="list-style-type: none"> • bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu befürchten • Beachtung der Energieeinsparverordnung • Minimierung der Versiegelung
	h) der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik • Verbesserung der Energieeffizienz • Nutzung erneuerbarer Energien • sinnvolle Dämmung von Gebäuden
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebs-	Bauphase		<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der Regeln der Technik
		Betriebsphase		<ul style="list-style-type: none"> • Verbrennungsverbot fester fossiler Brennstoffe • -Nutzung erneuerbarer Energie

	phase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.	geplante Überwachungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • -Bauüberwachung • Regelmäßige Abgasmessung auf Basis der Bundes-Kehr- und Überprüfungsordnung (Bundes-KÜO) und der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV)
4.	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Planungsalternativen	<ul style="list-style-type: none"> • keine
		Begründung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität der Befriedigung nach Gewerbe- und Wohnflächen im Ortsteil • Bei der Realisierung des Vorhabens ist mit keiner klimatischen Verschlechterung zu rechnen.



(7) Schutzgut Landschaft, biologische Vielfalt und Landschaftsbild				
1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands			
	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	Intensiv genutzte Ackerfläche		
	Voraussichtliche erhebliche Beeinflussung durch die Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Kaum Einfluss auf das vorhandene Ökosysteme • Keinen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild der umliegenden Landschaft • das Zusammenspiel von Natur und Kultur wird nicht verändert 		
	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Weiterbewirtschaftung intensiv genutzte Ackerfläche		
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
	Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
		Bauphase	Betriebsphase	
a) des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Während einer Bauphase werden die Schutzgüter Landschaft, biologische Vielfalt und Landschaftsbild durch Maßnahmen wie die Sicherung von Lebensräumen, die Minimierung von Bodenversiegelung, sowie der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung geschützt. • geplante Kubaturen stören das typische Landschaftsbild nicht 	

<p>b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</p>	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • mit der Planung wird eine Lücke zwischen der umgebenden Wohn- und Gewerbebebauung und der vorhandenen Bundesstraße im Siedlungsgrundriss geschlossen • Festgesetzte Nutzungsmaße und Bauweise minimieren den Eingriff • der Flächenverbrauch ist minimieren • die Verkehrsflächen auf das Nötigste zu beschränken • nicht mehr benötigte Baustraßen sind nach Bauende wieder zu begrünen • Verwendung lokaler Materialien wie z.B ortstypisches Gestein
<p>c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</p>	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Evt. das Landschaftsbild störende Lichtemissionen wurden durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert
<p>d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</p>	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) bildet die Grundlage für eine nachhaltige Abfallwirtschaft • das KrWG legt eine Hierarchie für Abfallwirtschaftsmaßnahmen fest, die primär auf Vermeidung von Abfällen und Wiederverwendung abzielt, gefolgt von Recycling, sonstiger Verwertung • eine umweltverträgliche Verwertung, wie Recycling, reduziert den Bedarf an neuen Rohstoffen, was wiederum die Gewinnung dieser Rohstoffe und damit die Eingriffe in die Landschaft verringert
<p>e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),</p>			

	f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> keine Kumulierungsvermutung, da ein vollständiges Einfügen gewährleistet wird
	g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> klimaschutzgerechte Vorhabenrealisierung, z.B. zur Nutzung alternativer Energie, wurde auf die Bautradition und das Landschaftsbild abgestimmt das Planungsgebiet wird durch die Folgen des Klimawandels nicht beeinträchtigt
	h) der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> es werden keine das Landschaftsbild verändernde Techniken eingesetzt Verwendung lokaler Materialien wie z.B. ortstypisches Gestein Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.	Bauphase		<ul style="list-style-type: none"> Einhaltung festgesetzter Nutzungsmaße (GRZ 0,6) Beachtung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen, u.a. zu Fassaden- und Dachfarbe, Einfriedungsgestaltung
		Betriebsphase		<ul style="list-style-type: none"> regelmäßige Werterhaltungsmaßnahmen -Erhalt einer landschaftsgerechten Bepflanzung / Vorgartengestaltung
		geplante Überwachungsmaßnahmen		<ul style="list-style-type: none"> -Bauüberwachung
4.	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Planungsalternativen		<ul style="list-style-type: none"> keine
		Begründung		<ul style="list-style-type: none"> Lockere Bebauung mit attraktiven Flächengrößen Priorität der Befriedigung eines spezifischen Wohnbedarfs im Mittelzentrum Annaberg-Buchholz

(8) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter			
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands			
Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	<ul style="list-style-type: none"> • intensiv genutzte Ackerfläche, • im direkten Planungsgebiet keine materiellen und immateriellen Zeugnisse menschlichen Handelns, die für die Geschichte und Gesellschaft von Bedeutung sind • keine Sachgüter mit hoher historischer oder funktionaler Bedeutung 		
Voraussichtliche erhebliche Beeinflussung durch die Planung	keine Auswirkungen durch den geplanten Gewerbstandort		
Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Weiterbewirtschaftung intensiv genutzte Ackerfläche		
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bauphase	Betriebsphase	
des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens	keine	keine	• -keine vom Vorhaben beeinflusste Baudenkmale vorhanden
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	keine	keine	• Keine Ressourcennutzung durch welche sich eine Betroffenheit für Kultur- und Sachgüter ableitet.
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	keine	keine	• keine Betroffenheit des näheren Umfeldes erkennbar
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	keine	keine	• bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu besorgen
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),			

	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Kumulierung des Entzugs landwirtschaftlicher Nutzfläche ist derzeit nicht erkennbar
	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,			
	der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> • Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.	Bauphase		<ul style="list-style-type: none"> • Flächenbeanspruch vor Bewirtschaftung der Ackerfläche
		Betriebsphase		
		geplante Überwachungsmaßnahmen		<ul style="list-style-type: none"> • -Bauüberwachung
4.	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Planungsalternativen		<ul style="list-style-type: none"> • keine
		Begründung		<ul style="list-style-type: none"> • Priorität der Befriedigung eines spezifischen Wohnbedarfs im Mittelzentrum Annaberg-Buchholz

(9) Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

	Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung insgesamt	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Fläche und Boden	Wasser	Luft und Klima	Landschaft und Landschaftsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter
Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung insgesamt		neutral	negativ	neutral	positiv	neutral	positiv
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	neutral		negativ	neutral	negativ	neutral	neutral
Fläche und Boden	neutral	positiv		negativ	neutral	neutral	neutral
Wasser	neutral	positiv	negativ		neutral	neutral	neutral
Luft und Klima	neutral	positiv	neutral	neutral		neutral	neutral
Landschaft und Landschaftsbild	neutral	positiv	positiv	neutral	neutral		positiv



Fazit:

Erhebliche planbedingte Eingriffe betreffen die Schutzgüter Fläche / Boden und Wasser, und zwar bereits in der Bauphase. Diese können Vor-Ort durch das Anlegen von Grünfläche einschl. Baumbestand voll ausgeglichen werden. Mittlere Eingriffe betreffen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere infolge Zurückdrängung durch die Nutzung als Gewerbestandort. Gleichzeitig entstehen, anstelle der für das Ackerland typischen Habitate, neue Pflanzen- und Tierlebensräume. In Verbindung mit festgesetzten Artenschutzmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden und Verbotstatbestände gegenüber §44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG sind nicht zu prognostizieren. Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche ist praktisch unvermeidbar jedoch nicht existenzbedrohend, weshalb hier eine mittlere Beeinträchtigung prognostiziert wird. Alle anderen Schutzgüter erfahren keine vorhersehbaren Beeinträchtigungen, wenn Planung, Bauausführung und Betrieb dem Stand der Technik folgend realisiert werden. Es sind infolge von Wechselwirkungen kumulativ keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren.

3 Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen

Da das Vorhaben gemäß §1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wird auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand: Juli 2003, aktualisiert: Mai 2009) für das Plangebiet durchgeführt.



Die Bewertung wird im Biotopwertverfahren, das den Biotopwert vor und nach dem Eingriff vergleicht und hieraus den Ausgleichsbedarf ableitet, durchgeführt.

Der Ausgleich soll nach Möglichkeit innerhalb des Planungsgebietes geschaffen werden.

Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert (Biotopwert)	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert / Planwert	Differenz (Sp. 2-4)	Fläche m ²	Wertminderung
1	2	3	4	5	6	7
intensiv genutzter Acker	5	Straße, Weg wasserdurchlässige Befestigung (wasserdurchlässige Pflasterfläche)	3	2	371	742
		Straße, Weg vollversiegelt	0	5	50	250
		Hecken	20	-15	360	-5400
		Sonstige Grünanlage; Freifläche	5	0	130	0
		Baumpflanzungen (11 Stück mit 7 m Kronendurchmesser)	21	-16	456	-7296
		Dörfliches Mischgebiet	5	0	7380	0
		eingeschr. Gewerbegebiet	1	4	2915	11660
Gesamtfläche des Planungsgebietes					11652	
Die Wertminderung durch die Umnutzung wird mittels Grünstreifen mit Heckenpflanzungen sowie der Neuanpflanzung von 12 Stück Laubbäumen (1 Baum je angefangene 1.000 m ² Grundstücksfläche) ausgeglichen.						
Für die Ermittlung des Ausgleichswertes wurde bei den Baumpflanzungen wurde ein Kronendurchmesser von 7 m angesetzt. Daraus ergibt sich je Baum gerundet eine Fläche von 38 m ² .						
Summe der Wertminderung gesamt (Negativ bedeutet, es ist keine Wertminderung vorhanden!)						-44

Durch die festgesetzte Schaffung von begrünter Freifläche einschl. der 11 Einzelbaumpflanzungen kommt es zu einer deutlichen Aufwertung gegenüber dem Ausgangsbestand. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Kenntnisse

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzlichkeiten sowie der durchgeführten Vor-Ort-Erfassung vom II. Quartal 2025 getroffen.

Bezüglich der Lösung für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde dem Konzept der dezentralen Regenwasserversickerung der Vorzug gegenüber einer zentralen Regenrückhalteeinrichtung wie z.B. ein Regenrückhaltebecken, sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen gegeben.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Kommune, die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die Bauüberwachung schließt eine umweltgerechte Ausführung aller Arbeiten nach dem Stand der Technik eigenverantwortlich (Bauherrenpflichten) unabhängig von staatlichen Überwachungsinstanzen ein.

Die plankonforme und qualitätsgerechte Durchführung der Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Die in der Satzung festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Avifaunistisches Gutachten zum geplanten B-Plan "Gewerbestandort Am Kellergut" in Schönfeld"

Faunistischer Erfasser und Bearbeiter:

Dipl.-Biol. Kay Meister
Am Maiberg 9
09496 Marienberg OT Rübenau
Telefon: 0172 1058376

Auftraggeber & Vorhabensträger:

Real-Massivbau GmbH
Karlsbader Straße 22
09456 Annaberg-Buchholz

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Untersuchungsgebiet.....	2
2. Habitatpotenzial	6
3. Methodik	6
4. Ergebnis der Untersuchungen und Planungsrelevanz	7
5. Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung planungsrelevanter Vogelarten	8
6. Fazit.....	9
7. Verwendete Literatur.....	10

1. Aufgabenstellung und Untersuchungsgebiet

Auf dem Gebiet der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad/ Ortsteil Schönfeld plant die Firma Real-Massivbau GmbH Annaberg-Buchholz ein Gewerbe-/ Mischgebiet auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.



Abb.1: Flurkarte (Quelle: IBA Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau GmbH Annaberg, April 2025)

Das Untersuchungsgebiet zählt zum Naturraum Erzgebirge und bildet eine leicht nach Nordost abfallende Fläche zwischen 582,0 NN und 570,0 NN. Die Planungsfläche umfasst ca. 1 ha und wurde 2025 (Untersuchungszeitraum) als intensiv bewirtschaftetes Ackerland (Wintergetreide) genutzt.

Das Untersuchungsgebiet ist kein Bestandteil eines Fauna-Flora-Habitat-Gebietes oder Europäischen Vogelschutzgebietes. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet Greifensteingebiet. Auf der Untersuchungsfläche wurde kein Naturschutzgebiet oder Flächennaturdenkmal

festgesetzt. Das Gebiet liegt nicht im Bereich des Naturparks Erzgebirge-Vogtland. Es besteht kein Biotopschutz.

Das für eine direkte Umwandlung vorgesehene Gebiet (hier „Planungsgebiet“ genannt) betrifft laut BTLNK vollständig den Offenlandbiotoptyp „Acker, Sonderkulturen“ (10.01.200). Er setzt sich nach Westen fort. Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Süden an den Biotoptyp „Wirtschaftsgrünland/ mesoph. Grünland, Fettwiesen und -weiden, Bergwiesen (extensiv)“ an (Biotoptypencode nach LfUG 2004: 06.02.210 – extensiv genutzte Wiese). Im Osten und Süden grenzt das Gebiet an den Biotoptyp „Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen“ / „Mischgebiet“ an (11.01.400 – Wohngebiet). Auf der Fläche befinden sich zwei solitär stehende Einzelbäume (Bergahorn, 02.02.430) sowie Feldgehölzstrukturen (Pflaume, Bergahorn - 02.02.200). Die umgebenden Flächenbiotope (Acker, Grünland) werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerkulturen, Schafbeweidung, Mahd). Die umgebenden Siedlungsflächen bestehen aus Verkehrsflächen bzw. sind bebaut. Auf der nördlich direkt angrenzenden Grünlandfläche finden sich Gehölze, im Nordosten in ca. 30m Entfernung findet sich dichter Gehölzbestand, vom Gebiet getrennt durch Verkehrsflächen.

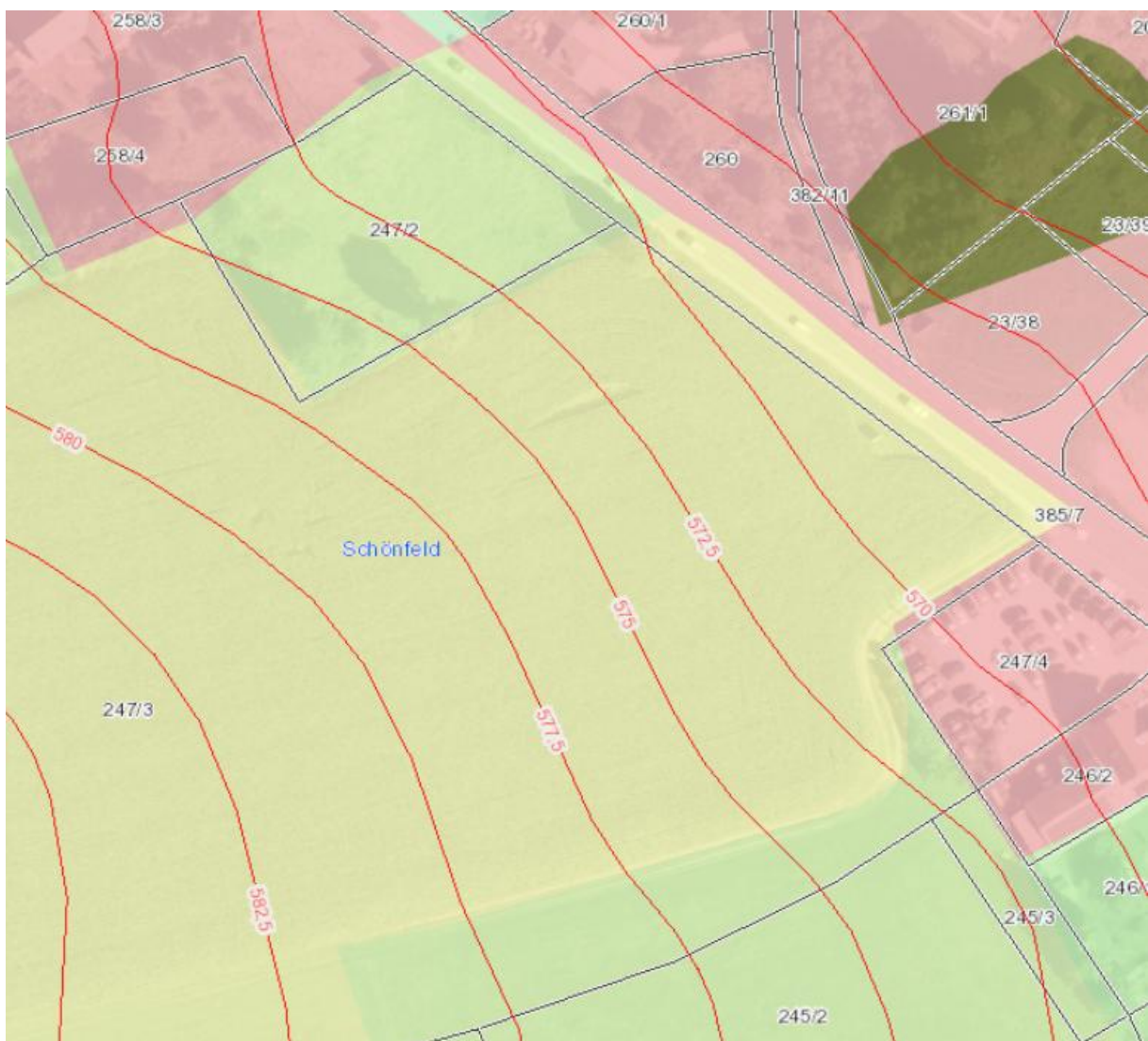


Abb.2: Biotypen- und Landnutzungskartierung (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0, Abruf 10.06.25)

Entsprechend des vorherrschenden einheitlichen Habitatcharakters wurde das Untersuchungsgebiet nicht unterschiedliche Teilbereiche gegliedert.



Abb. 3a: Nordgrenze des Gebietes 05.05.2025



Abb. 3b: Südgrenze des Gebietes 05.05.2025



Abb. 3c: Planungsfläche 10.05.2025



Abb. 3d: Planungsfläche 27.04.2025

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Planungsfläche sowie umgebende Areale entsprechend Abb. 3 sowie daran anschließend einen zusätzlichen Pufferstreifen von 10 Metern umlaufend. Entsprechend wurden die Arten der direkt angrenzenden Gehölz-, Acker- sowie Grünlandbereiche mit erfasst. Insgesamt ergibt sich ein begrenztes erwartbares Spektrum an Vogelarten, welche das Untersuchungsgebiet als Nahrungs- und Bruthabitat nutzen.

Im vorliegenden Bericht werden die artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten erfasst. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, werden ermittelt und dargestellt. Gegebenenfalls sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen betroffener Arten zu vermeiden.

2. Habitatpotenzial

Die Planungsfläche ist größtenteils eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche. Deshalb ist bei den europäischen Vogelarten vor allem mit Feldvögeln (Brut) und Nahrungsgästen (z.B. Greifvögeln) zu rechnen. Die potentiell auf der Planungsfläche brütenden Vogelarten nutzen diesen Bereich ebenfalls als Nahrungsraum. Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Mischgebiet führt zu einer erheblichen Veränderung der Habitatbeschaffenheit, deren Auswirkungen auf den Bestand der nachgewiesenen Brutvogelarten auf der Fläche abzuwägen sind. Vogelarten der offenen Feldflur sowie Wiesenbrüter können aufgrund der angrenzenden Grünflächen nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet wird durch ein Gebüsch und Solitäräume am Rand strukturiert, weshalb ebenfalls Vogelarten des Biotoptyps Feldgehölz bzw. Gehölzbrüter erwartet werden können, welche das Planungsgebiet als Nahrungs- und das Untersuchungsgebiet als Brutraum nutzen. Es wurden in den Einzelbäumen keine Kleinhöhlen nachgewiesen, die sich potentiell als Fortpflanzungsstätten für Vögel eignen können. Außerdem konnten in den Bäumen der Feldhecke keine Nester von Baumbrütern identifiziert werden. Jedoch wurde im Feldgehölz ein Nest aus dem Vorjahr vorgefunden, welches die Nutzung dieser Struktur durch Strauchbrüter verdeutlicht. Es befinden sich keine künstliche Nisthilfen an den Gehölzen. Die Solitäräume besitzen ein vermutetes Alter von weniger als 30 Jahren und weisen keine größeren Anteile Totholz auf, in welchen Höhlen entstehen können. Durch die Einrichtung des Gewerbe-/Mischgebietes wird voraussichtlich in den Bestand der genannten Gehölze eingegriffen (Rodung o.ä.), wodurch diese als Fortpflanzungsstätte ausfallen. Die Rodung muss in der brutfreien Zeit erfolgen. Um Umfeld finden sich ausreichend Ausweichquartiere, auch ist davon auszugehen, dass durch Begrünungsmaßnahmen wieder neue Fortpflanzungsstätten im beplanten Territorium entstehen werden.

3. Methodik

Der Untersuchungsumfang für den Kartierungszeitraum Frühling 2025 umfasst die projektspezifische Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums (optisch und akustisch) und die optische Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen. Die Revierkartierungen fanden im Rahmen von 5 Begehungen zwischen Ende April und Anfang Juni 2025 statt.

Erfassungstermine

27.04.2025/ 17:00-18:30 Uhr

05.05.2025/ 7:30-9:00 Uhr
10.05.2025/ 7:00-8:30 Uhr
19.05.2025/ 12:00-13:30 Uhr
02.06.2025/ 20:00-21:30 Uhr

Die genaue Wahl der Erfassungstermine erfolgte dabei unter Berücksichtigung des zu erwartenden Artenspektrums. Als Erfassungsgebiet wurde das Untersuchungsgebiet (s.o.) sowie ein zusätzlicher Pufferstreifen von 10 Metern umlaufend definiert. Alle Arten wurden während der Revierkartierung qualitativ erfasst und mit Revieren verortet, um das gesamte Artenspektrum des Gebietes abzubilden. Die Auswertung der Ergebnisse aus der Revierkartierung erfolgte gemäß aktuellen Brutzeitcodes des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten (DDA) wie sie ebenfalls in der Vierten landesweiten Brutvogelkartierung Sachsen zur Anwendung gekommen sind (Kartieranleitung). Je nach Verhaltensweise des beobachteten Individuums wurde das Tier als potentieller Brutvogel („Brutverdacht“) oder als Nahrungsgast eingestuft.

4. Ergebnis der Untersuchungen und Planungsrelevanz

Die Einzelnachweise der vorgefundenen Vogelarten, ihr Schutz- und Gefährdungsstatus sowie die Nutzung des Untersuchungsgebietes sind der Tabelle 1 im Anhang zu entnehmen.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt **21 das Untersuchungsgebiet während der Erfassungszeit nutzende Vogelarten** erfasst werden. 19 der Vogelarten wurden als Nahrungsgast eingestuft. Diese Arten

- a) wurden während der Begehungen nur einmalig im Gebiet angetroffen (Revier in Folgebegehungen nicht bestätigt, Brutzeitfeststellung) oder
- b) wiesen nur eine kurze Aufenthaltsdauer im Untersuchungsgebiet auf (deutet auf Anwesenheit zum Nahrungserwerb hin) oder
- c) verfügten im UG über keine Fortpflanzungsstätte (z.B. Horste).

Unter den Nahrungsgästen sind auch Rote-Liste-Arten (Rote Liste Deutschland)) bzw. nach BartSchV streng geschützte Arten (Turmfalke, Star, Rauchschwalbe). Diese Arten weisen ein mindestens teilweise an Gebäude gebundenes Brutverhalten auf (bebautes Umfeld des Untersuchungsgebiet). Für sie bedeutet das Vorhaben einen Eingriff in das Nahrungshabitat.

Zwei Arten können anhand der Begehungen als **Brutvögel** eingestuft werden, deren Brutstätte direkt von der Vorhabensumsetzung betroffen ist. Feldlerche und Goldammer werden brutbiologisch als Offenlandnutzer betrachtet. Die Feldlerche nistet potentiell direkt auf der Agrarfläche, die Goldammer weist eine starke Bindung an Feldgehölze auf, nistet potentiell in den vorgefundenen Gehölzstrukturen und wurde regelmäßig nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass Brutstätten beider Arten durch die Baumaßnahme mindestens temporär verloren gehen (überbaute Ackerfläche, zur Rodung vorgesehene Gehölze - Abb. 4). Es finden sich unter der Vögeln mit Brutverdacht keine streng geschützten Arten sowie keine Arten des Anhangs 1 der Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.



Abb. 4: Potenziell zur Rodung vorgesehene Gehölze

Folgende Arten besitzen für die Vorhabensbewertung als Gilde der Gehölzbrüter Relevanz: Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Grünfink, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Sommergoldhähnchen, Star und Zilpzalp. Ihre im Rahmen der Erhebungen nachgewiesene Abundanz lässt aber keine Einstufung als Brutvogel zu, auch wenn mit den vorgefundenen Gehölzen im Planungsgebiet Brutmöglichkeiten bestehen.

Für die Vorhabensbewertung besitzen die reinen Nahrungsgäste (Aaskrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube und Turmfalke) keine Relevanz, da durch die Maßnahme das Nahrungshabitat nicht signifikant eingeschränkt wird.

Haussperling und Hausrotschwanz sind brutbiologisch an Siedlungsstrukturen gebunden und werden in ihren Lebensstätten durch das Vorhaben nicht signifikant eingeschränkt.

5. Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung planungsrelevanter Vogelarten

Feldlerche

Die Feldlerche wird in der Vorwarnliste der Roten Liste Sachsen aufgeführt. Dies bedeutet zwar noch keine Gefährdungskategorie, die Schwellenwerte zu den Gefährdungsstufen wurden in der aktuellen Rote-Liste-Bewertung aber nur knapp unterschritten und/oder werden wahrscheinlich in naher Zukunft überschritten. Die Feldlerche wird nach der aktuellen Roten Liste Deutschlands als gefährdet eingestuft. Das Risiko, dass diese Art in nächster Zukunft aussterben wird, ist hoch. Im Untersuchungsgebiet wurde Brutverdacht für ein besetztes Revier der Feldlerche direkt auf der Planungsfläche bzw. im angrenzenden Bereich der Ackerfläche ermittelt. Die Vogelart nutzt damit potentiell die Planungsfläche zur Brut sowie zum Nahrungserwerb. Als Bodenbrüter meidet sie die Nähe zu Erhebungen im Gelände (im

Untersuchungsgebiet Gehölze angrenzender Areale und Bebauungen) mit Abstandsmeidung zwischen 50 und 200 Metern. Deshalb verkleinert sich der potenziell geeignete Lebensraum für die Feldlerche durch die Kulissenwirkung. Die nach Südwesten offene Gebietsgrenze ermöglicht Brutgeschehen. Die Feldlerche ist stark von der landwirtschaftlichen Nutzung abhängig und bevorzugt niedrige lückige Vegetation.

→ *Die Vogelart erleidet durch die Maßnahme potentiell Lebensraumverschlechterungen, wenn die Zugänglichkeit des Brutraums beeinträchtigt wird.* Es besteht Konfliktpotential. Somit sind Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für einen potentiell erwartbaren Brutraumverlust der Feldlerche notwendig. Eine Maßnahme kann die Schaffung eines Lerchenfensters auf angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Verlagerung des Brutplatzes sein (evtl. vertragliche Vereinbarung mit Nutzer über 3 Jahre).

Goldammer

Im Untersuchungsgebiet wurde ein Revier der Goldammer ermittelt. Die Goldammer ist eine Art der halboffenen Kulturlandschaft, sie brütet unter anderem in Saumgesellschaften entlang von Hecken und nutzt das Offenland als Nahrungshabitat. Durch ihre Lebensweise in der bewirtschafteten Kulturlandschaft ist sie an Störungen durch Menschen und Maschinen sowie periodische Veränderungen ihres Habitates teilweise gewöhnt.

→ *Die Vogelart erleidet durch die Maßnahme keine ernsthafte Lebensraumverschlechterung.* Durch die Maßnahme sind aber signifikante Störungen zu befürchten, sollte die Goldammer die zu rodenden Gehölze als Brutraum nutzen. Jedoch bestehen ausreichend Ausweichquartiere im Umfeld. Eine negative Auswirkung auf die lokale Population kann damit ausgeschlossen werden. Die Anlage einer Gehölzhecke als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme am Übergang des zu errichtenden Mischgebietes zur Landwirtschaftsfläche verbessert die Lebensraumeignung des Gebietes für die Goldammer und verbessert die Nutzungsprognose durch Brutpaare der Vogelart auch in Zukunft.

Gilde der Gehölzbrüter

Die im Planungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten der Frei- und Höhlenbrüter sind weit verbreitet, ungefährdet und weisen einen günstigen Erhaltungszustand in Bezug auf das Brutvorkommen im Gebiet auf. Nester wurden keine identifiziert. Mit der Gehölzentfernung (s.o.) sind Lebensraumbeeinträchtigungen dieser Arten durch die Maßnahmeumsetzung zu erwarten. Durch die geänderte Nutzung im Zusammenhang mit dem zu errichtenden Misch- bzw. Gewerbegebietes wird eine temporäre Einschränkung des Brutraumangebotes, langfristig jedoch im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen die Wiederherstellung von Brutraum prognostiziert. Die Angebotslücke kann durch Anbringung von 3 künstlichen Nisthöhlen (2 Vollhöhlen, 1 Halbhöhle) in den Gehölzen auf dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück geschlossen werden. Signifikante Veränderungen des Nahrungsangebots für diese Arten sind nicht zu erwarten. Eventuell zu errichtende Strukturelemente (z.B. zusätzliche Beerenstrauchhecke) verbessern die Habitateignung des Untersuchungsraums für diese Arten zusätzlich.

6. Fazit

Im Ergebnis der Begutachtung wurden keine nachhaltig wirkenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) sowie bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, ermittelt. Das Artenspektrum des Untersuchungsgebietes ist von weit verbreiteten und häufigen Vogelarten dominiert, die an Offenland und Feldgehölze gebunden sind. Weitere relevante Arten traten als Nahrungsgäste auf, wurden ohne Brutstatus festgestellt oder brüteten mit Abstand zur Planungsfläche. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die

Baumaßnahmen zu keiner gravierenden Beeinträchtigung der Avifauna der Projektgebiets führen wird. Lediglich der Brutraum der Feldlerche wird potentiell direkt überbaut, in den Brutraum der Goldammer und der Gilde der Gehölzbrüter wird potentiell eingegriffen. Für diese planungsrelevante Arten ist Betroffenheit durch die Baumaßnahme zu erwarten, die aber durch Maßnahmen kompensiert werden kann. Ein Lerchenfenster (3 Jahre) auf angrenzenden Ackerschlägen sowie 3 künstliche Nisthöhlen im Umfeld können den Brutraumverlust kompensieren. Die Flächennutzung als Misch- bzw. Gewerbegebiet nach Fertigstellung und die Anlage eine Strauchhecke an der Grenze zur Landwirtschaftsfläche stellt potentiell wieder Bruthabitate für die anderen o.g. Arten bereit.

Dem Vorhaben stehen aus avifaunistischer Sicht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG keine artenschutzrechtlichen Gründe entgegen.

19.06.2025



7. Verwendete Literatur

Bundesrepublik Deutschland: Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Inkrafttreten am 24. Dezember 1976, Letzte Neufassung vom 29. Juli 2009; (BGBl. I S. 2542), Inkrafttreten der; letzten Änderung überw. 1. März 2022; (Art. 4 G vom 18. August 2021).

Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, gesamtdeutsche Fassung (Juni 2021).
<https://www.dda-web.de/voegel/rote-liste-brutvoegel> (Abruf 18.10.2023)

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg., 2004): Buder, Wolfgang –
Biotoptypenliste für Sachsen.

Zöphel, Dr. Ulrich, Trapp, Hendrik, Warnke-Grüttner, Dr. Raimund (2015): Rote Liste der
Wirbeltiere Sachsens, Kurzfassung

Förderverein Sächsische Vogelschutzswarte Neschwitz e. V. (2022): Vierte landesweite
Brutvogelkartierung: Kartieranleitung.

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie der EU:
https://de.wikipedia.org/wiki/Arten_des_Anhangs_I_der_Vogelschutzrichtlinie_der_EU
(Abruf 18.10.2023)

**Tabelle 1 (Anhang): Einzelnachweise der Vogelarten im Untersuchungsgebiet.
Avifaunistisches Gutachten zum geplanten B-Plan "Gewerbstandort Am Kellergut" in Schönfeld"**

Artnamen deutsch	Wissenschaftlicher Name	Anzahl vorgefundener Individuen					RL Sa 2015	RL D 2020	Schutzstatus nach BNatSchG		EU-VSRL	Brutzeit-code	Status/ Anzahl betroffener Reviere im Untersuchungsgebiet	Nutzung des Planungsgebiets zur Brutzeit/ im Untersuchungszeitraum
		27.04.2025	05.05.2025	10.05.2025	19.05.2025	02.06.2025			Bes. Gesch.	Streng Gesch.				
Aaskrähe	Corvus corone	1	1	1		1	-	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Amsel	Turdus merula			1		1	-	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Buchfink	Fringilla coelebs	1			1		-	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Dorngrasmücke	Sylvia communis			1			V	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Feldlerche	Alauda arvensis	1		1	2		V	3	X		B3	Brutverdacht/ 1	Brutflache/ Teil des Reviers Nahrungssuche	
Gartengrasmücke	Sylvia borin				1		V	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Gelbspötter	Hippolias icterina					1	V	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Goldammer	Emberiza citrinella	1	1	1	1	1	-	-	X		A2	Brutverdacht/ 1	Brutflache/ Teil des Reviers Nahrungssuche	
Grünfink	Carduelis chloris		1				-	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Haus Sperling	Passer domesticus			2	3		V	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros		1	1			-	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Klappergrasmucke	Sylvia curruca		1		1		V	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Kohlmeise	Parus major		1				-	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Monchgrasmucke	Sylvia atricapilla		1				-	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	2				2	3	V	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	
Ringeltaube	Columba palumbus	6			2		-	-	X			Nahrungsgast	Nahrungssuche	

Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapilla			1	1		-	-	X				Nahrungsgast	Nahrungssuche
Singdrossel	Turdus philomelos					1	-	-	X				Nahrungsgast	Nahrungssuche
Star	Sturnus vulgaris	2			3		-	3	X				Nahrungsgast	Nahrungssuche
Turmfalke	Falco tinnunculus		1	2	1		-	-	X	X			Nahrungsgast, Ansitz	Nahrungssuche
Zilpzalp	Phylloscopus collybita			1			-	-	X				Nahrungsgast	Nahrungssuche