

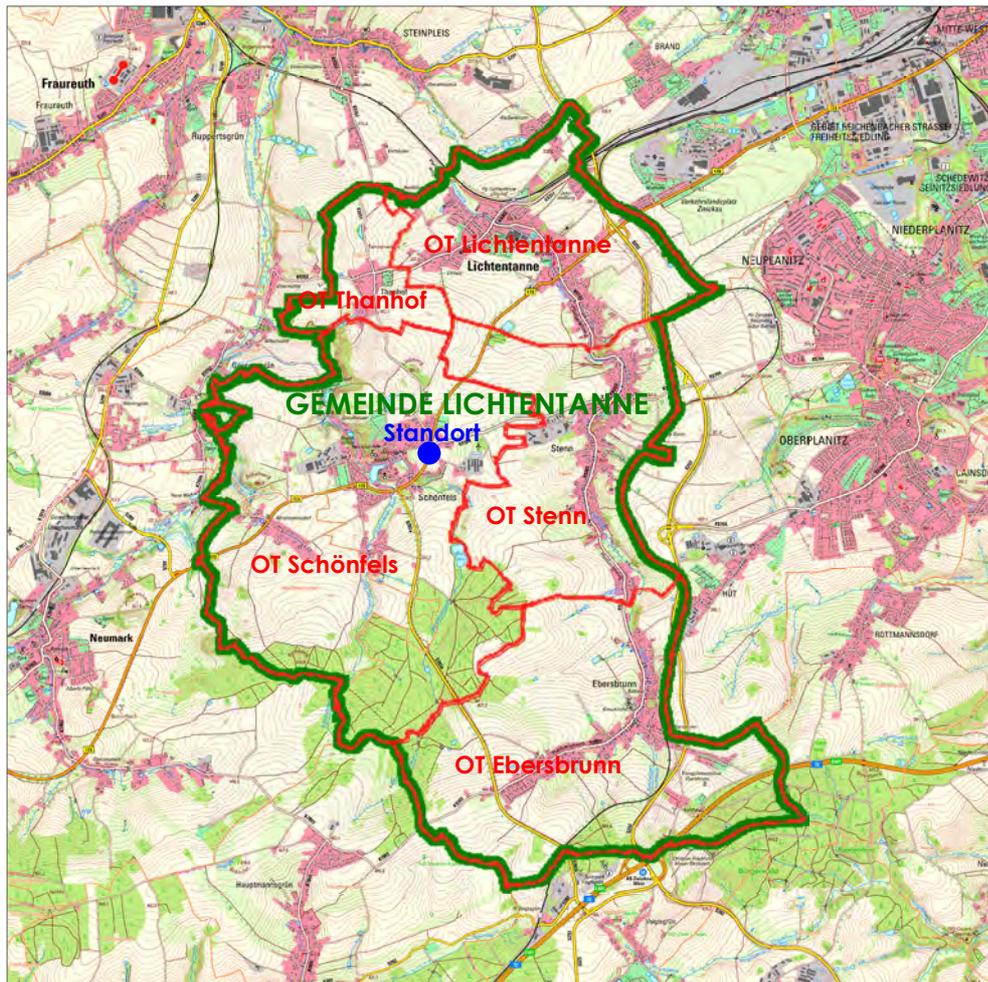
GEMEINDE LICHTENTANNE

LANDKREIS ZWICKAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„VERBRAUCHERMARKT SCHÖNFELS“
GEMEINDE LICHTENTANNE

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GMBH CHEMNITZ

STAND:

VORENTWURF NOVEMBER 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Schönfels“ Gemeinde Lichtentanne

Stand: Vorentwurf November 2019

Gemeinde: Lichtentanne

Landkreis: Zwickau

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

- Teil A – Planzeichnung Maßstab 1 : 500
- Teil B – Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht

VORHABENTRÄGER:

Kanders Immobilien GmbH & Co. KG

Industriering Ost 81a, 47906 Kempen

Tel: 02152-8926 40 Fax: 02152-8926 98

E-Mail: info@kanders.eu

Internet: www.kanders.eu

GESCHÄFTSLEITUNG

, . .20

PLANVERFASSER:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel: 0371-36741 70 Fax: 0371 / 36741 77

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M.Sc. Stadt- u. Regionalplanung Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Bothe

GESCHÄFTSLEITUNG

Chemnitz, Dezember 2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	GRUNDLAGEN	3
1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.3	Standortbedingungen	4
1.3.1	Landschaft, Naturraum, Topographie	4
1.3.2	Geologischer Untergrund, Bodenverhältnisse	6
1.4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets	10
1.5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	11
1.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	14
1.7	Altlasten	14
1.8	Denkmalschutz	14
1.9	Nutzungsbeschränkungen	15
1.10	Plangrundlage	19
2	RECHTSGRUNDLAGEN	19
3	HÖHERRANGIGE, ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	21
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	21
3.2	Flächennutzungsplan	27
3.3	bestehendes Satzungsrecht, Fachplanungen	28
4	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	29
4.1	Planungsanlass und -erfordernis	29
4.2	Planungsalternativen	29
4.3	Projektbeschreibung	31
4.3.1	Verbrauchermarkt / Bäckerfiliale / Fleischerfiliale	31
4.3.2	Großflächiger Einzelhandel	32
4.4	Planungsgrundsätze	35
TEIL II	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	36
1	PLANINHALT	36
1.1	Art der baulichen Nutzung	36
1.2	Maß der baulichen Nutzung	37
1.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	39
1.4	Verkehrsflächen	39
1.5	Nebenanlagen	41
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
1.7	Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	42
1.8	Pflanzbindungen, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	42
1.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	45
1.10	Flächenbilanz	47
2	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	47
2.1	Wasserversorgung, Brandschutz	47
2.2	Abwasserbeseitigung	48
2.3	Elektroenergieversorgung	50
2.4	Gasversorgung	50

2.5	Telekommunikation	50
2.6	Abfallentsorgung, Wertstofferrfassung	50
3	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	51
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	51
3.1.1	Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	51
3.1.2	Auswirkungen auf Immissionen	52
3.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	52
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr	52
3.4	Auswirkungen auf den Bestand	55
4	UMSETZUNG DER PLANUNG	55
4.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	55
4.2	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung	55
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	55
4.4	Kostentragung	55
TEIL III	UMWELTBERICHT	56
1	EINLEITUNG	56
1.1	Kurzdarstellungen des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	56
1.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	57
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	62
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	63
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung insbesondere der erheblichen Auswirkungen	68
3	BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	73
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	79
3.2	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	79
3.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	81
4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	83
5	AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB	83
6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	84
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	84
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	84
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	84
8	ERKLÄRUNG	85

ANLAGEN

Anlage 1	Bestandserfassung 09/2019
Anlage 2	Artenschutzfachliche Risikoeinschätzung 07/2019
Anlage 3	Auswirkungsanalyse Verbrauchermarkt 10/2019
Anlage 4	Verkehrsuntersuchung Zufahrt Verbrauchermarkt 07/2019
Anlage 5	Artenlisten für Anpflanzungen

TABELLEN-, ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNISSE

TEIL I GRUNDLAGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖÖBE

Die per 30.06.2019 in 5 Ortsteilen insgesamt 6.420 Einwohner¹ zählende Gemeinde Lichtenanne liegt im Westen des Landkreises Zwickau in der Region Chemnitz im Freistaat Sachsen. Nachbarkommunen sind von Norden beginnend im Uhrzeigersinn die Großen Kreisstädte Werdau und Zwickau sowie die Gemeinden Hirschfeld, Heinsdorfergrund, Neumark und Fraureuth. Die Gemeinden Heinsdorfergrund und Neumark gehören zum Vogtlandkreis, die Kreisgrenze markiert gleichzeitig auch die Grenzen der Zweckverbände „Verkehrsverbund Mittelsachsen“ (VMS) und „Öffentlicher Personennahverkehr Vogtland“ (ZVV).

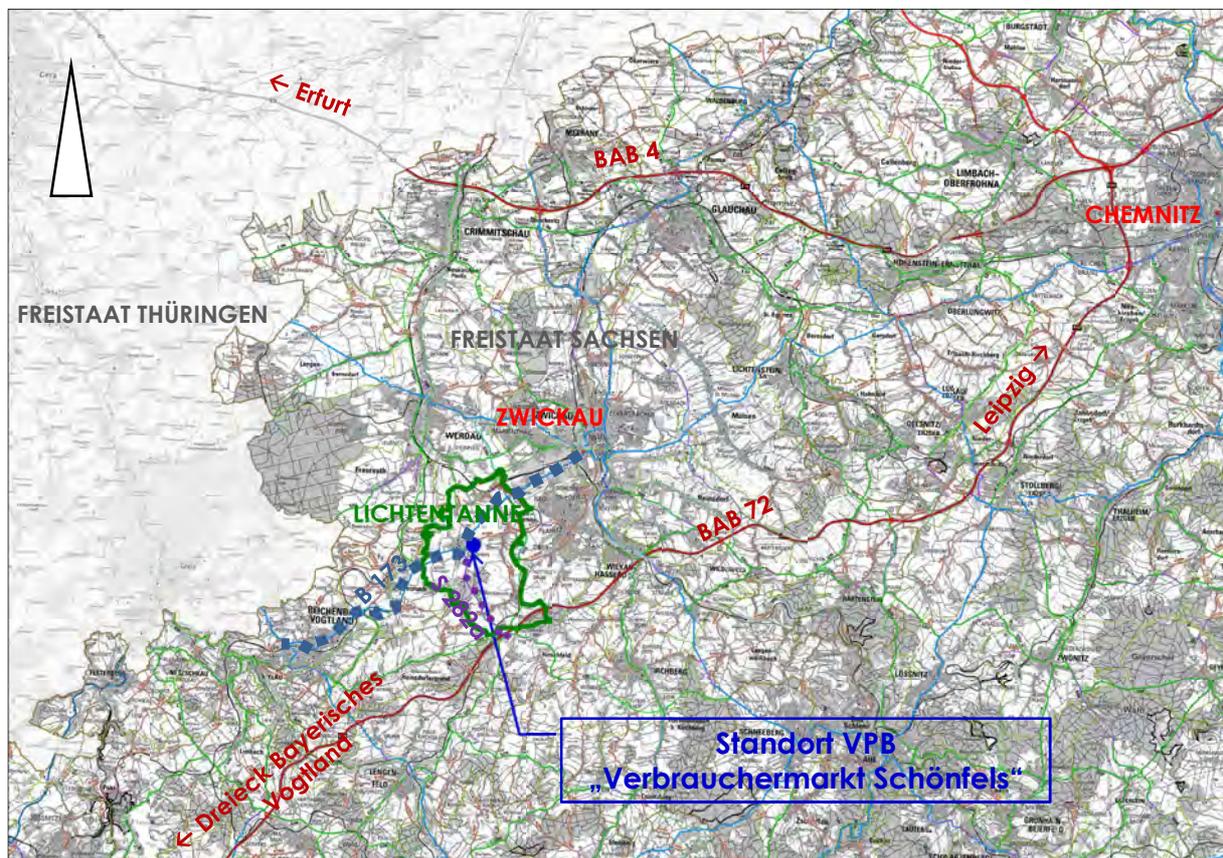


Abb. 1: Lage der Gemeinde Lichtenanne im Raum

Das rd. 0,86 ha große Plangebiet liegt im westlichen Ortsteil Schönfels, der per 31.12.2018 1.280 Einwohner zählt. Über die B 173 bzw. die 5,5 km nah (via S 282a) gelegene Anschlussstelle Zwickau-West der BAB 72 sind die Oberzentren Zwickau (angrenzend, Stadtzentrum 8,5 km), Plauen (37 km) und Chemnitz (52 km) mit Kfz von Schönfels aus gut erreichbar. Die Lage des Standortes im Gemeindegebiet ist auf dem Titelblatt ersichtlich.

¹ Quelle: https://www.statistik.sachsen.de/download/010_GB-Bev/Bev_Z_Gemeinde_akt.pdf [Aufruf 24.09.2019]

Das Plangebiet liegt auf einem Mais-Acker östlich der die historische Ortslage umfahrenden Neumarker Straße (B 173 im Abschnitt Zwickau – Reichenbach/Vogtl.), südlich der Einmündung der Stenner Straße (K 9304) und reicht zum geringen Teil in die westlich angrenzende kommunale Stickerschließungsstraße Schafberg. Die Bundesfernstraße wurde Anfang der 30er Jahre des vorigen Jahrhunderts als Ortsumfahrung (ehem. Reichsstraße 2) für die Dorflage Schönfels errichtet.

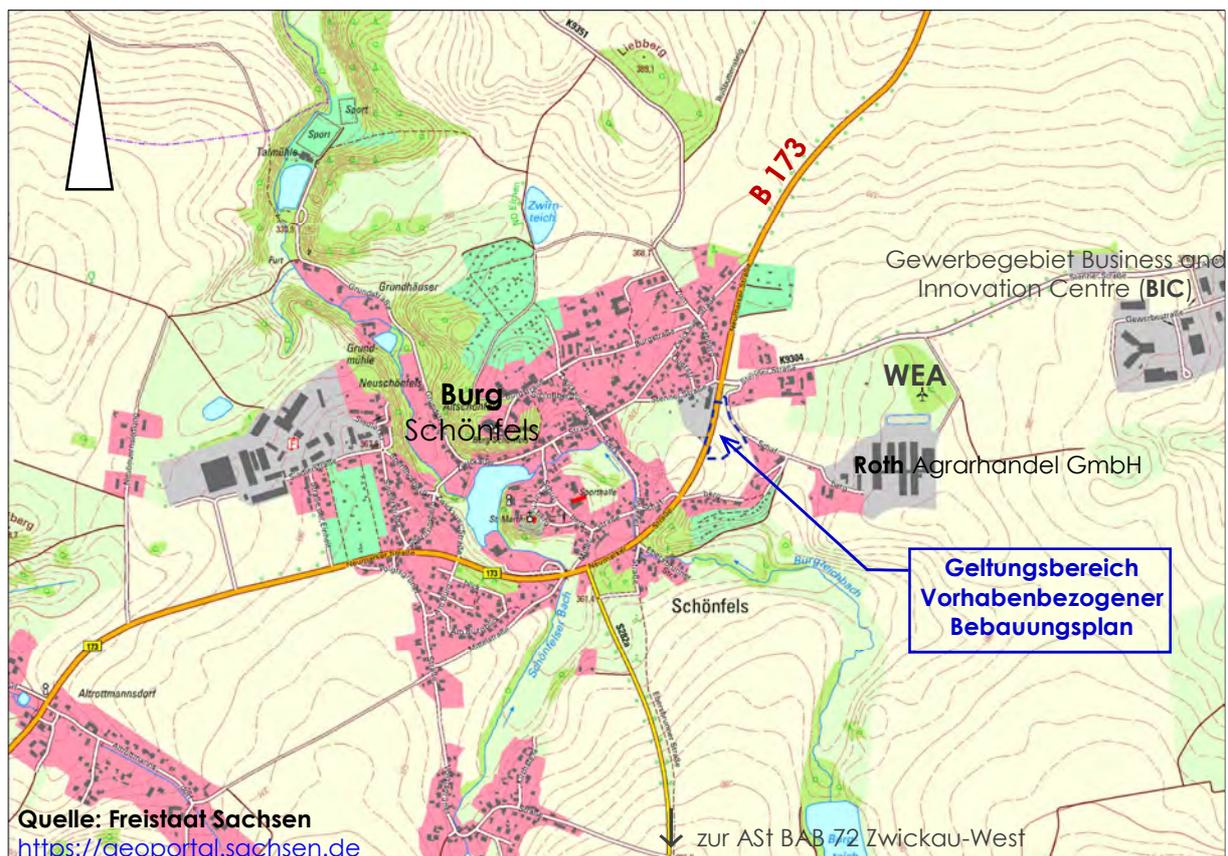


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Ortsteil Schönfels (DTK10)

1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Schönfels das Flurstück Fl.-Nr. 544 vollständig sowie Teile der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 545 und 645, letzteres ist hier die Neumarker Straße (B 173).

1.3 STANDORTBEDINGUNGEN

1.3.1 Landschaft, Naturraum, Topographie

Landschaft²

Großlandschaft

Deutsche Mittelgebirgsschwelle

² Quelle Bundesamt für Naturschutz: <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de> [Aufruf 26.09.2019]

Name der Landschaft	Erzgebirgsbecken (südlich nahe Untere Lagen des oberen Vogtlandes)
Beschreibung:	Der Untergrund von Sedimenten des Rotliegenden geprägt, vielerorts von weichselzeitlichem Gehängelehm und -schutt bedeckt. Pleiße, Mulde, Zschopau und deren Nebenflüsse fließen in weiten asymmetrischen Ausraumbälen und zerschneiden das Becken in Nord-Südrichtung.
Landschaftstyp:	Ackergeprägte, offene Kulturlandschaft
Landschaftsbewertung:	Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung

Naturraum³

- Naturregion: Sächsisches Lößgefilde
 - Makrogeochore: Erzgebirgsbecken
 - Mesogeochore: Lößriedelland bei Werdau (Schönfels ragt samt Ortslage in "Nordvogtländische Hochflächen und Flachrücken"), gekennzeichnet durch:
 - Klimatyp „Mäßig trockenes Hügelland“ (N 540 – 660 mm; T 7,7 – 8,3°)
 - Jahresdurchschnittstemperatur: 8,11°C
 - Jahresdurchschnittsniederschlag: 813,08 mm
 - Jahresdurchschnittsabfluss: 226,11 mm
 - Geomorphotyp: welliges Plateau mit Tälern oder Senken
 - Gestein: Sedimentgesteine mit Lockergesteinsdecken
 - Bodengesellschaft: Pseudovergleyte Parabraunerden
 - Bodenart: Lehm+Sand+Schluff
 - Bodenabtrag durch Wasser: 2311,44 kg/ha/a
 - Sedimenteintrag durch Bodenerosion: 57,88 kg/ha/a mit der im Südwesten gelegenen
 - Mikrogeochore: Ruppertsgrüner Pleiße-Talfächer

Topografie

Topografisch fällt das Plangebiet vom Höhenrücken zwischen Stenn und dem Lieberg, der das Pleißeetal östlich von den westlichen Pleißebezuflüssen Burgteichbach und Schönfelser Bach trennt, schwach in südwestliche Richtung mit rd. 5% Neigung ab. Die Geländehöhen liegen zwischen 377 m ü. NHN am östlichsten Punkt (Straße Schafberg auf bis zu rd. 1,5 m hoher Böschung) und 370 m ü. NHN am Südwestrand neben der B 173. Rund 130 m südlich ragt lang gezogen der Schafberg rd. 10,0 m aus der Senke.

³ Quelle: Landschaftsforschungszentrum e.V. <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>
[Aufruf 24.09.2019]

1.3.2 Geologischer Untergrund, Bodenverhältnisse

Geologie

Dem LfULG liegen geologische Aufschlusdaten nördlich dem Plangebiet nahe gelegen bis in Tiefen von max. 60 m vor, eine Bohrarchiv-Abfrage erfolgte. Der geologische Untergrund entstammt dem Unter- bis Oberdevon. Dabei treten Tuff, basaltoider Tuff und Tuffit ("Schalsteinserie") z.T. kontaktmetamorph (**tβD3**) und Tonschiefer, Schluffschiefer, Grauwacken, Tuffe, Unter- und Mitteldevon ungegliedert (**D1-2**) auf. Weiter südlich prägt grobkörniger Diabas (**gβ'**) den Schafberg. Die eiszeitlichen Ablagerungen (Schluff, Sand und Kies der kleineren Bäche, z.T. über pleistozänen Solifluktionsdecken) prägen erst die mehr als 10 m tiefer gelegenen Bachauen (**dfQh**).

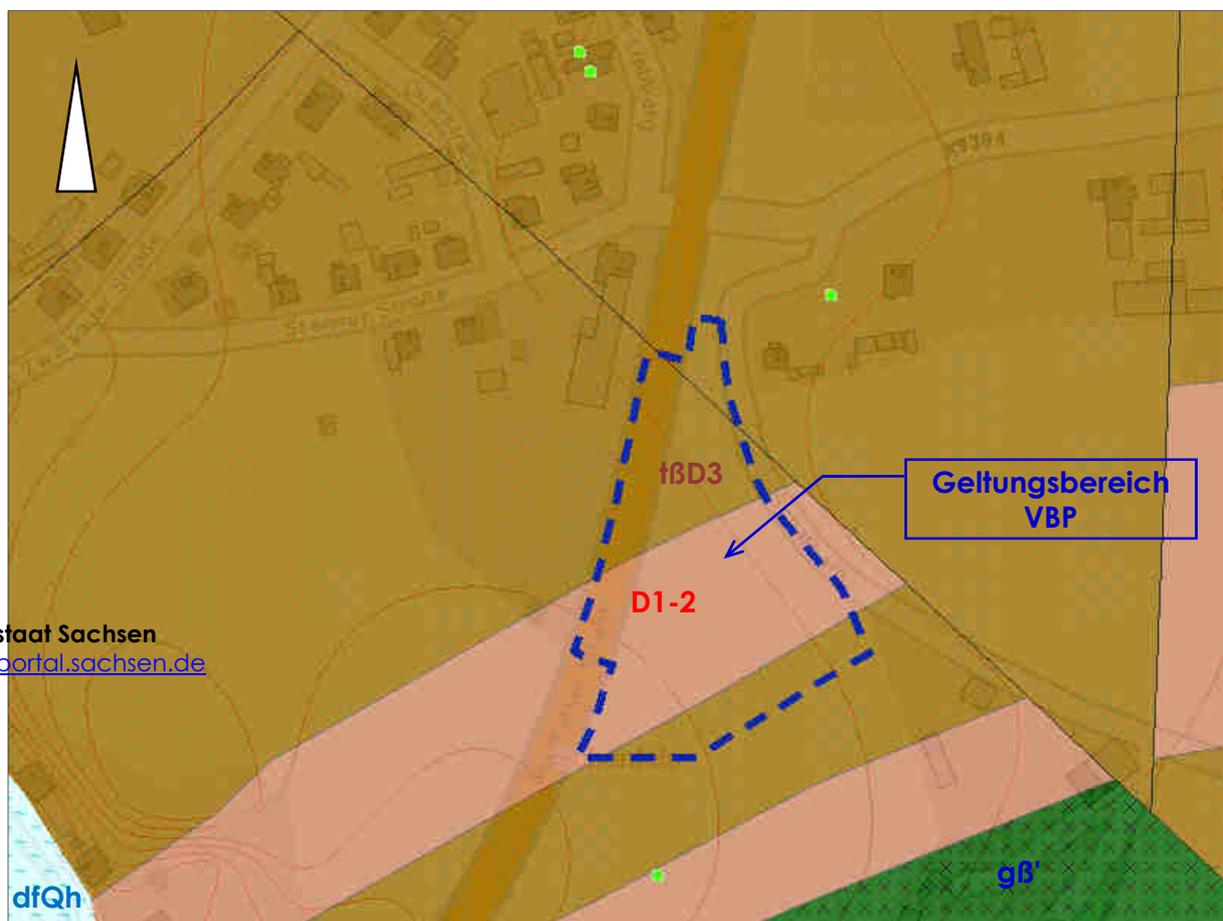


Abb. 3: Lage des Plangebiets und Bohrdaten in geologischer Karte GK50

Boden

Die digitale Bodenkarte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) weist im Plangebiet neben bereits anthropogen überprägten Bereichen – Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff (Lößlehm) über tiefem periglaziärem Kies führendem Sand (Konglomerat; Schiefertone) im Norden [63] Braunerde aus periglaziärem Schuttlehm über verwittertem Diabas [72] aus.

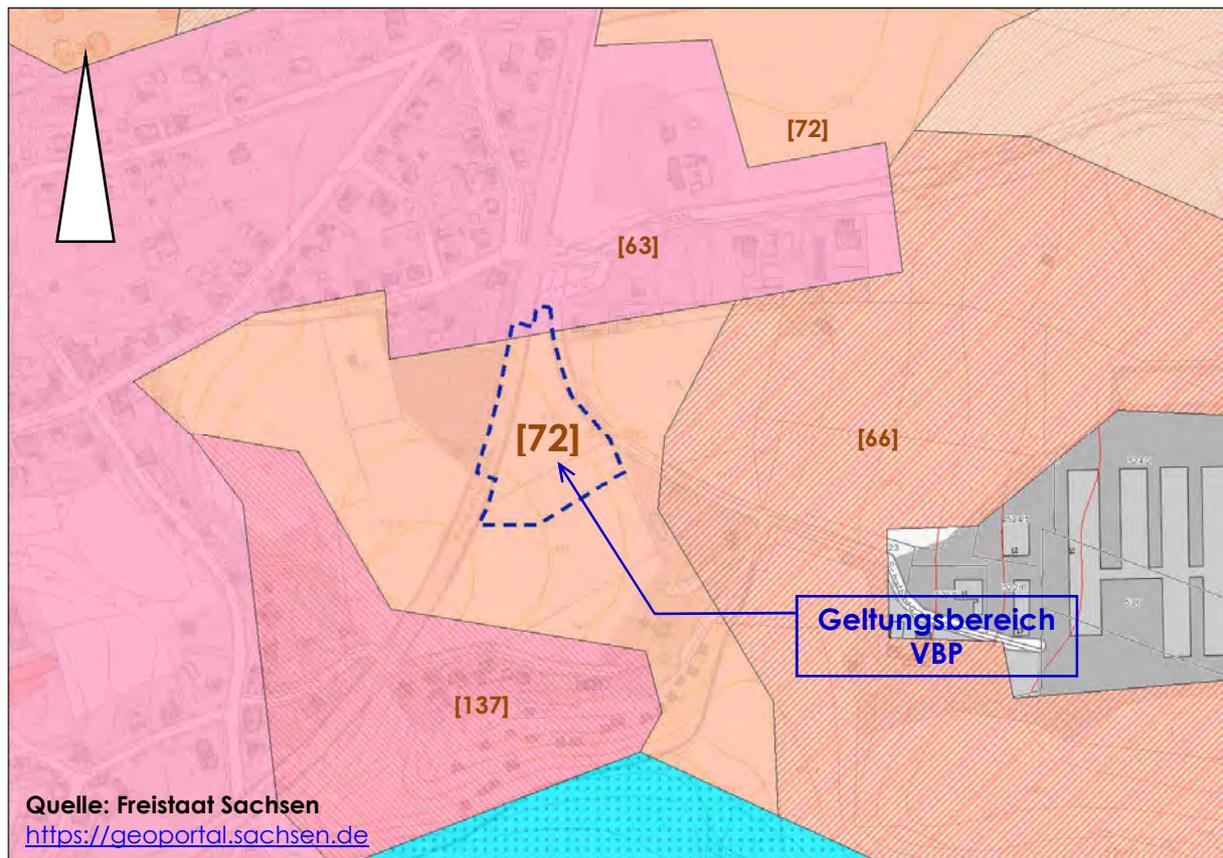


Abb. 4: Lage des Plangebiets in der digitalen Bodenkarte BK50

Der Boden wird folgendermaßen beschrieben:

Tab. 1: Boden laut Digitaler Bodenkarte des LfULG

Signatur (in Abb. oben)	[72]
Leitbodenform	Braunerde aus periglaziärem Schuttlehm über verwittertem Diabas
Substrateinheit	Böden aus periglaziären Lagen über Fest- oder Lockergestein
Leitboden- assoziation	Braunerden aus Skelettlehm
Ökologische Feuchtestufe	frisch und mäßig frisch (5 – 6)
pH-Wert Stufe	mittel sauer (6 – 5)
Basensättigung Stufe	mittelbasisch (20 – 50%)

Zur Vernässung Stufe und zur Ökologischen Feuchtestufe werden keine Angaben gemacht. Es handelt sich mithin um eiszeitlich bedingt entstandene Solifluktsdecken, wobei hier die Diabasverwitterung prägt. Aufgemahlener Diabas (Urgesteinsmehl) wird u.a. zur Bodenverbesserung verwendet.

Der herauspräparierte Schafberg ist durch Braunerde-Ranker aus periglaziärem Grus führendem Schluff flach über verfestigtem Diabas [137] gekennzeichnet, auf dem östlich gelegenen flachen Höhenzug ist Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Löblehm; Tonschiefer) über periglaziärem Gruslehm (Tonschiefer) [66] anzutreffen.

Für die sich an den Bebauungsplan anschließenden Planungsphasen werden zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Vor Beginn von Baugrundbohrungen sollen diese beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) angemeldet werden. Die Ergebnisse sämtlicher Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Bohrergebnisse, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) sind gemäß §§ 4, 5 Lagerstättengesetz (LagerstG) und § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das LfULG zu übergeben. Für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz steht in Sachsen eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Gemäß der Geochemischen Übersichtskarte GÜK400 des LfULG ist mit folgenden Konzentrationen erfasster Stoffe im Plangebiet zu rechnen:

Tab. 2: Schadstoffe im Oberboden gemäß GÜK400

Element	Konzentration im Oberboden mg/kg
Arsen (As)	10 - < 20
Blei (Pb)	33 - < 50
Cadmium (Cd)	0,4 - < 0,8
Crom (Cr)	74 - < 120
Kupfer (Cu)	37 - < 55
Nickel (Ni)	81 - > 120
Zink (Zn)	200 - < 300

Eine Verpflichtung zu bestimmten Sanierungsarbeiten erwächst daraus nicht.

Hydrologische Verhältnisse

Laut der mittelmaßstäbigen Standortkartierung der Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR (Redaktionsschluss 1980) wird im hier kartierten vorwiegend vernässungsfreien (40 %) Berglehm-Braunerde und Braunstaugley sowie Berglöß-Braunstaugley in 6 – 10 dm unter Flur Staunässe erwartet.

Für das Regenwassermanagement wird eine Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten empfohlen. Laut der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1:200.000 (HÜK200) anstehende Festgesteine (Sedimente) stellen einen Kluffgrundwasserleiter mit einer Durchlässigkeit von $> 1E-7$ bis $1E-5$ m/s dar.

Klimaverhältnisse⁴

In Schönfels herrscht das mäßig trockene Mitteldeutsche Berg- und Hügelland-Klima des thüringisch-sächsischen Mittelgebirgsvorlandes. Dieses ist in Schönfels folgendermaßen gekennzeichnet:

- Mittlere jahresdurchschnittliche Lufttemperatur: 8,7°C

Mittlere jahresdurchschnittliche Niederschlagshöhe: 722 mm, davon

- 1/3 in den Sommermonaten (Juni – August),
- mit jährlich rd. 5 Starkniederschlagsereignissen.

Die Winde wehen hauptsächlich aus südwestlichen Richtungen⁵

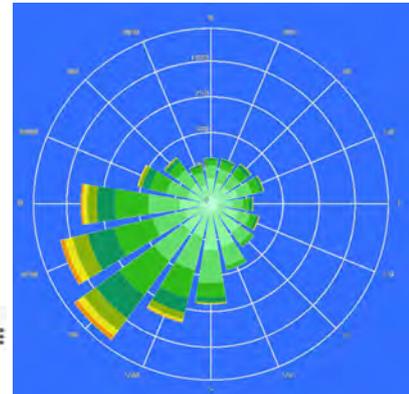


Abb. 5: Windrose

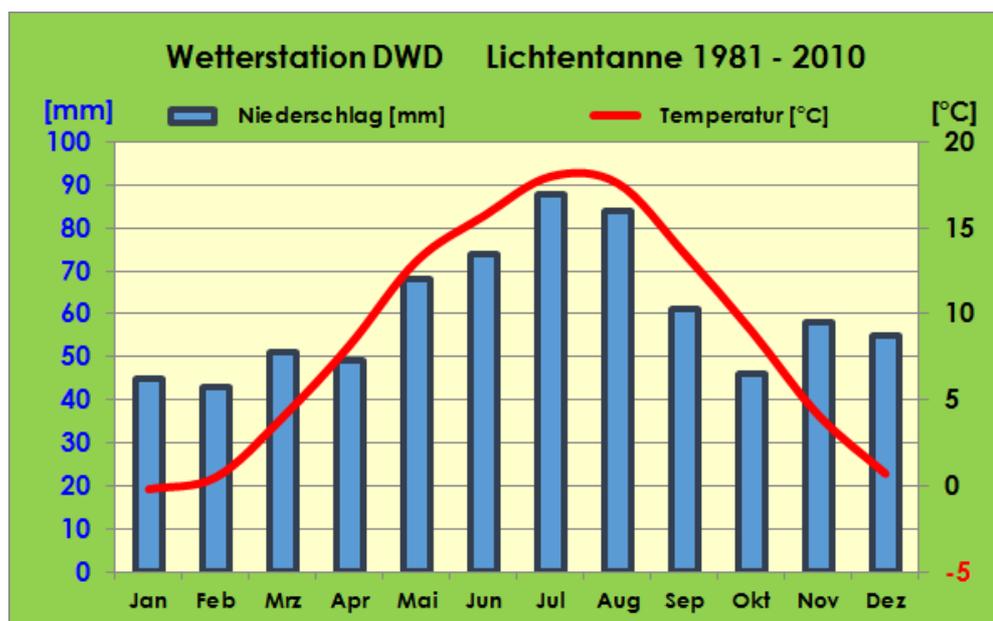


Abb. 6: Angaben des Deutschen Wetterdienstes zum Planbereich

Die künftigen mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Absorption der Sonnenstrahlung durch bauliche Anlagen und Zufahrtsflächen sowie die für Verschattung sorgenden baulichen Anlagen und ggf. auch Gehölze beeinflusst.

⁴ Quelle: https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj_mittelwerte.html , DWD Datenreihe 1981 – 2010 [Aufruf 27.09.2019],

⁵ Quelle: https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/schoenfels_deutschland_2836628 [Aufruf 16.09.2019]

1.4 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS

Das Plangebiet entspricht im September 2019 der zuletzt 2009 aktualisierten Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK). Das aktuell verfügbare Luftbild stammt vom 24.06.2016.

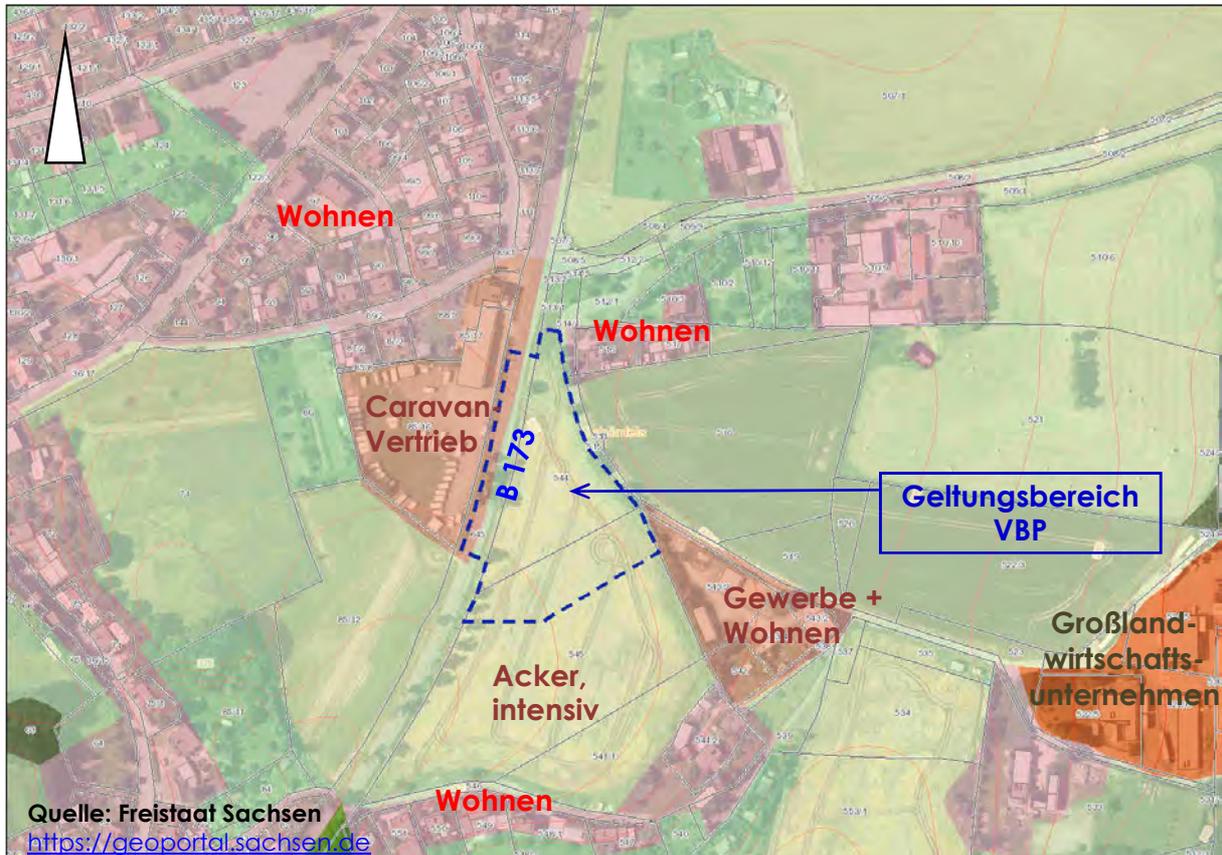


Abb. 7: BTLNK 2009 über Luftbild 06/2016

In der Anlage 1 zur Begründung ist ein Bestandsplan vom September 2019 enthalten. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tab. 3: Flächenbilanz Bestand

Pos.	Flächenart	Fläche [m ²]	Anteil von Gesamt [%]
1	Verkehrsfläche Asphalt, vollversiegelt	993,57	11,56
2	Bankett, wasserdurchlässig befestigt	181,76	2,11
3	Straßengraben, rasenbegrünt	852,14	9,92
4	Wiese / Wiesensaum, intensiv	138,74	1,61
5	Mais-Acker (2019 im Feldblock AL-179-62587), intensiv	6.427,72	74,79
	Gesamt	8.593,93	100,00

Die Fotos der Abbildungen Nr. 8 – 13 stammen von einer Ortsbegehung am 13.09.2019.



Abb. 8: Maisacker – Blick vom Schafberg aus Ri. Süden



Abb. 9: die Straße Schafberg begleitende Linden im Vorhabengrundstück



Abb. 10: östliche Grundstücksgrenze zu Pflasterbau-Firma



Abb. 11: nördliche Vorhabengrenze



Abb. 12: vorhandene Feldzufahrt von B 173 aus südlicher Richtung



Abb. 13: 1 m tiefer Straßengraben mit Resten der Lindenallee – B 173 aus Ri. Norden

1.5 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

In der Kartenquelle <https://geoportal.sachsen.de> [Aufruf 30.09.2019] zeigen die Berliner Meilenblätter von 1793 am Standort freie Feld- und Wiesenflur. Der Schafberg ist an seiner Nordseite bereits besiedelt, zur Ortsmitte des Haufendorfs abseitig gelegen.

Die nördliche Zufahrt zum Gehöft Schafberg 9 ist bereits wechselseitig von Bäumen gesäumt. Weiter nördlich diente die heutige Stenner Straße als Schafftrieb. Das Messtischblatt von 1937 beinhaltet bereits die Ortsumfahrung der ehem. Reichsstraße 2, an der Adresse Stenner Straße 5 wurde bereits gesiedelt. Die Errichtung der Großstallanlagen samt Erschließungsanlagen weiter östlich prägt seit DDR-Zeiten den von der Burg Schönfels einsehbaren Ortsbereich nachhaltig. Bereits in der Topografischen Karte aus dem Jahr 2000 ist die ca. 70 m hohe Einzel-Windenergieanlage erfasst.

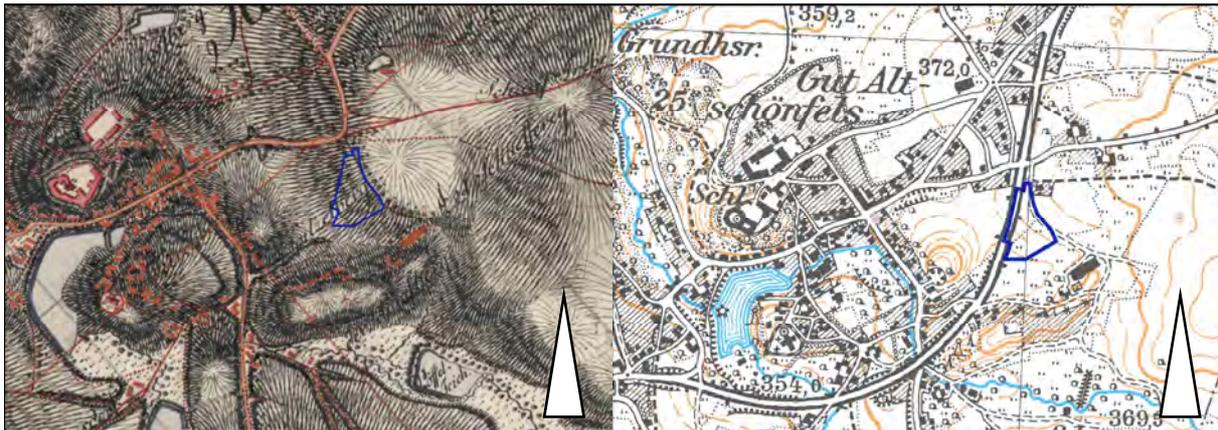


Abb. 14: Berliner Meilenblätter 1793

Abb. 15: Messtischblatt 1937

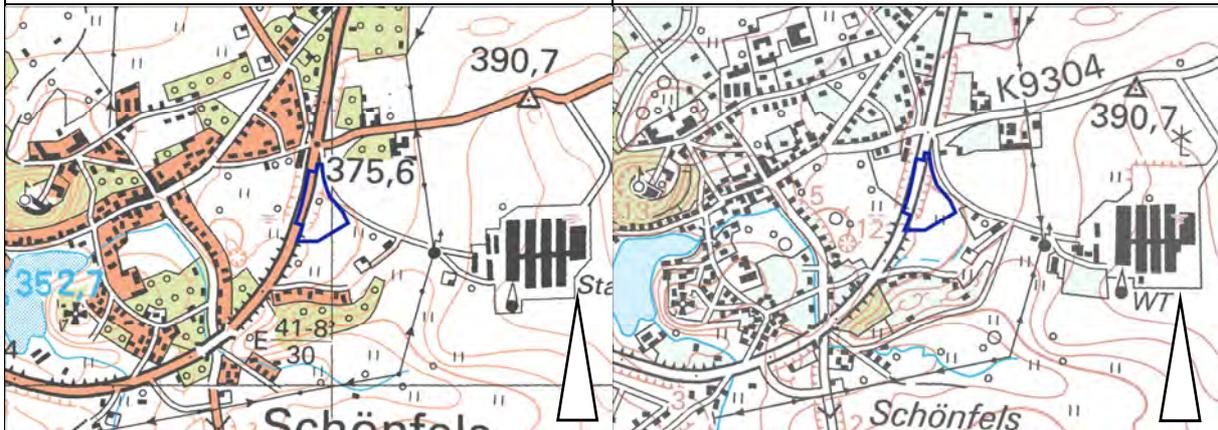


Abb. 16: TK25 Ausgabe DDR 1988

Abb. 17: TK25 Ausgabe BRD 2000

Die baulich prägende Nachbarschaft besteht in der Caravanzentrum Spitzner GmbH mit Gebäuden, Außenpräsentationsflächen und Werbeanlagen dem Plangebiet gegenüber an der B 173 gelegen, in geringerem Maße auch der Betriebshof der T + H Pflasterbau GbR. Das Gebäude Stenner Straße 5 nahe dem nördlichen Gebietsrand ist ein Einfamilienhaus (rot in Abb. 9).



Abb. 18: Caravanzentrum Schönfels

Abb. 19: Pflasterbau-Firma

Der Kreuzungspunkt der Stenner Straße mit der B 173 wurde entflochten, indem die Einmündung Schafberg verlegt wurde.



Abb. 20: Kreuzung B 173 mit Stenner Straße

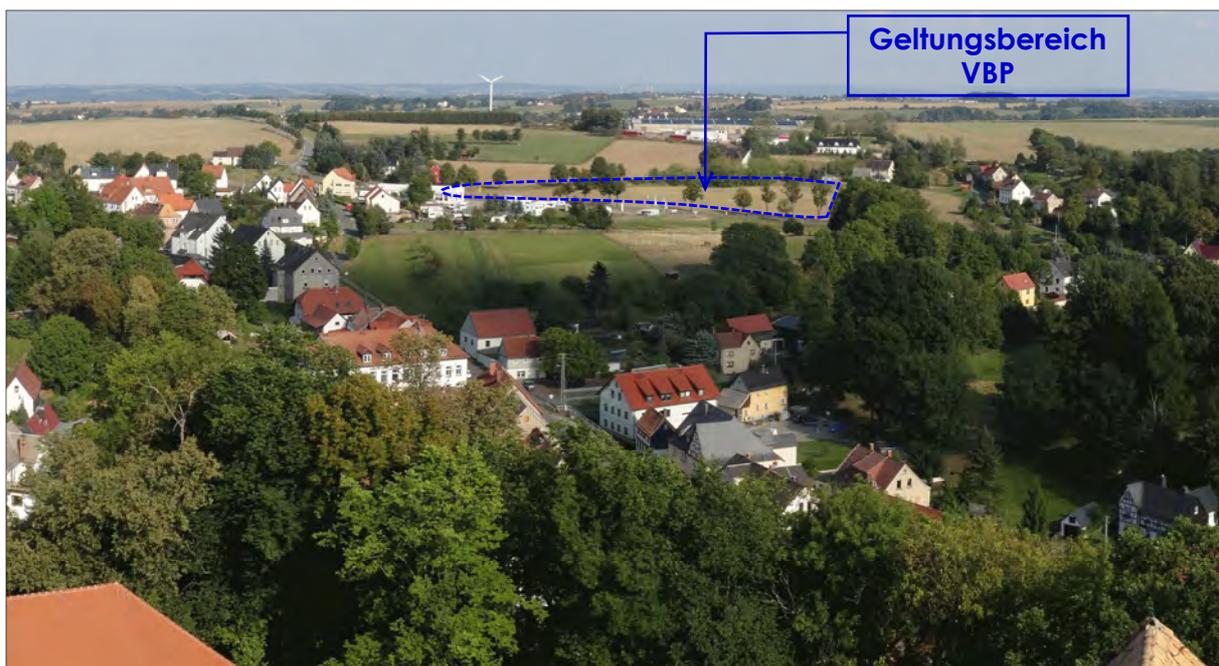


Abb. 21: Schafberg-Einmündung in Stenner Straße

Vom Plangebiet aus ist die rd. 550 m Luftlinie westlich entfernt auf einem ca. 18 m höher gelegenen Plateau errichtete spätgotische Höhenburg „Burg Schönfels“ (bzw. Burg Alt-Schönfels) mit dem 25 m aufragenden markanten Rundturm stets zu sehen. Folglich gerät auch in Gegenrichtung das Plangebiet von der Burg aus in das Blickfeld des Betrachters.



Abb. 22: Burg Schönfels



Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Burg_Schönfels, Lizenz: Von Je-str - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=52965538>

Abb. 23: Blick von der Burg Schönfels im Sommer 2016

1.6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich die Flurstücke Fl.-Nrn. 544 und 545 im Privateigentum, das Straßengrundstück der B 173 mit der Fl.-Nr. 645 im Eigentum des Freistaats Sachsen.

Für Kompensationsmaßnahmen zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich sind geeignete externe Maßnahmeflächen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtlich zu sichern.

Zum Zwecke der Bebauung ist eine evt. bestehende Landwirtschaftspacht rechtzeitig genug aufzulösen.

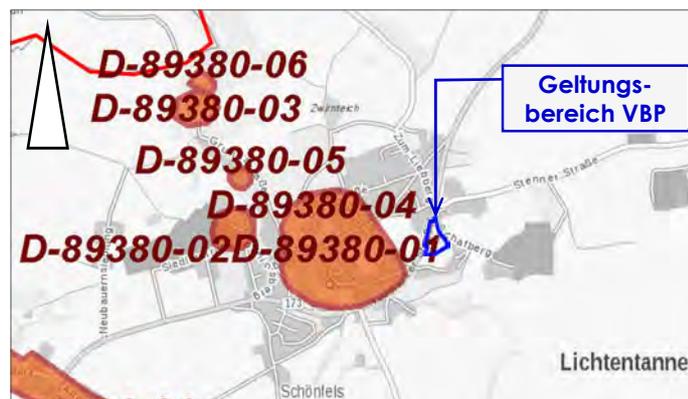
1.7 ALTLASTEN

Für die Gemeinde Lichtentanne liegen gegenwärtig die Erkenntnisse zur Altlastensituation aus der Erarbeitung des Flächennutzungsplans (FNP) mit Stand 11/2015 vor. Demnach ist im Satzungsgebiet kein Altstandort bekannt und in der SALKA-Liste erfasst.

1.8 DENKMALSCHUTZ

Das Landesamt für Archäologie (LAA) hatte zum FNP-Vorentwurf im April 2017 eine Stellungnahme abgegeben, wonach das Satzungsgebiet keine archäologische Relevanzzone darstellt.

Abb. 24: Archäologische Relevanzzonen (LAA, 11/2015)



Gleichzeitig wurde angemerkt, „dass der Bestand an archäologischen Denkmälern tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, ist doch das in Rede stehende Gebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft. Durch Neuentdeckungen wird sich die Zahl archäologischer Kulturdenkmale ständig erhöhen. ...

Deshalb kann es nötig werden, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Diese können z. B. in Flächenplanierungen zur Erkundung evtl. vorhandener archäologischer Denkmale bestehen. Daraus können sich dann archäologische Ausgrabungen oder Veränderungen in Bebauungsplänen ergeben.“

Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Darauf weist der Textteil der Satzung hin.

Das Landesamt für Denkmalschutz (LAD) hatte zum FNP im Rahmen der Vorabfrage 11/2015 Angaben zu Einzeldenkmälern gemacht.

- Kulturdenkmal / Einzeldenkmal
- Kulturdenkmal / Einzeldenkmal (flächige Ausdehnung)
- Nebenanlage
- Kulturdenkmal / Gartendenkmal
- Kulturdenkmal / Sachgesamtheit
- Denkmalschutzgebiet (Vorschlag)

Erarbeitet durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen 1999, Überarbeitung Juli 2010; Kartenrundlage: ALK Sachsen

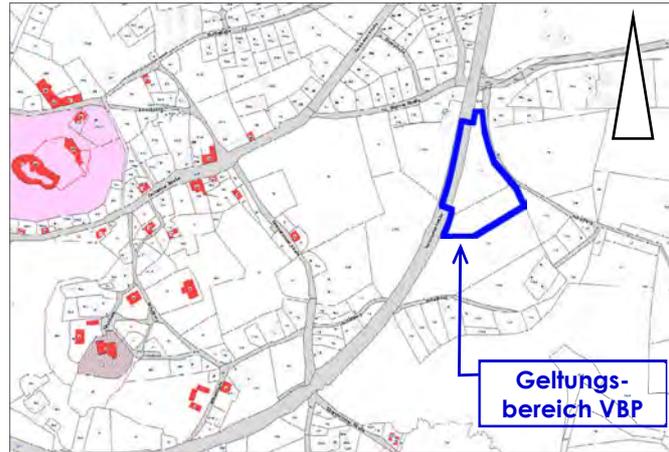


Abb. 25: Einzeldenkmale / Ensembles

Demnach berührt das Vorhaben keine Denkmalschutzobjekte unmittelbar. Die Ensembles der Kirche und der Burg liegen über 500 m vom Vorhaben entfernt. Von der Burg aus ist das Plangebiet gut einsehbar, gleichzeitig ist der Sichtfeldsektor durch die rd. 300 m entfernt gelegenen Stallanlagen und eine WEA bereits stark vorgeprägt (s. Abb. 23).

1.9 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Wasser- und Gewässerschutz sowie Schutz vor Hochwasser

Das Satzungsgebiet berührt keine Trinkwasserschutzgebiete und Gewässer, folglich sind Hochwasserschutzfragen höchstens als Ursache für eine Beeinträchtigung von Untertliegern relevant. Ein Hochwasserentstehungsgebiet ist hier nicht ausgewiesen.

Biotopschutz

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich gemäß fachlicher Prüfung im Rahmen der in Anlage 2 der Begründung enthaltenen Artenschutzfachlichen Risikoeinschätzung vom Juli 2019 keine geschützten oder schützenswerten Objekte bzw. Teile von Natur und Landschaft, wie z.B. gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG. Sie sind der Gemeinde Lichtentanne hier auch nicht aus amtlichen Erfassungen bekannt. Ferner ergab die Abfrage der im Auftrag des SMUL ab 2010 kartierten Offenlandbiotope im Freistaat Sachsen keine Treffer.⁶

Naturschutz

Zu sämtlichen Schutzgebieten und Schutzobjekten nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht im Umfeld der Planung besteht in westliche Richtung ein Abstand, der eine Berührtheit von der Planung äußerst unwahrscheinlich macht. In der Abbildung unten ist ein Radius von 1 km aus der Mitte des Plangebiets markiert.

⁶ Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml?sessionId=11AEB2129D7CCA2C6538C0D6BF502EDF> [Aufruf 01.10.2019]

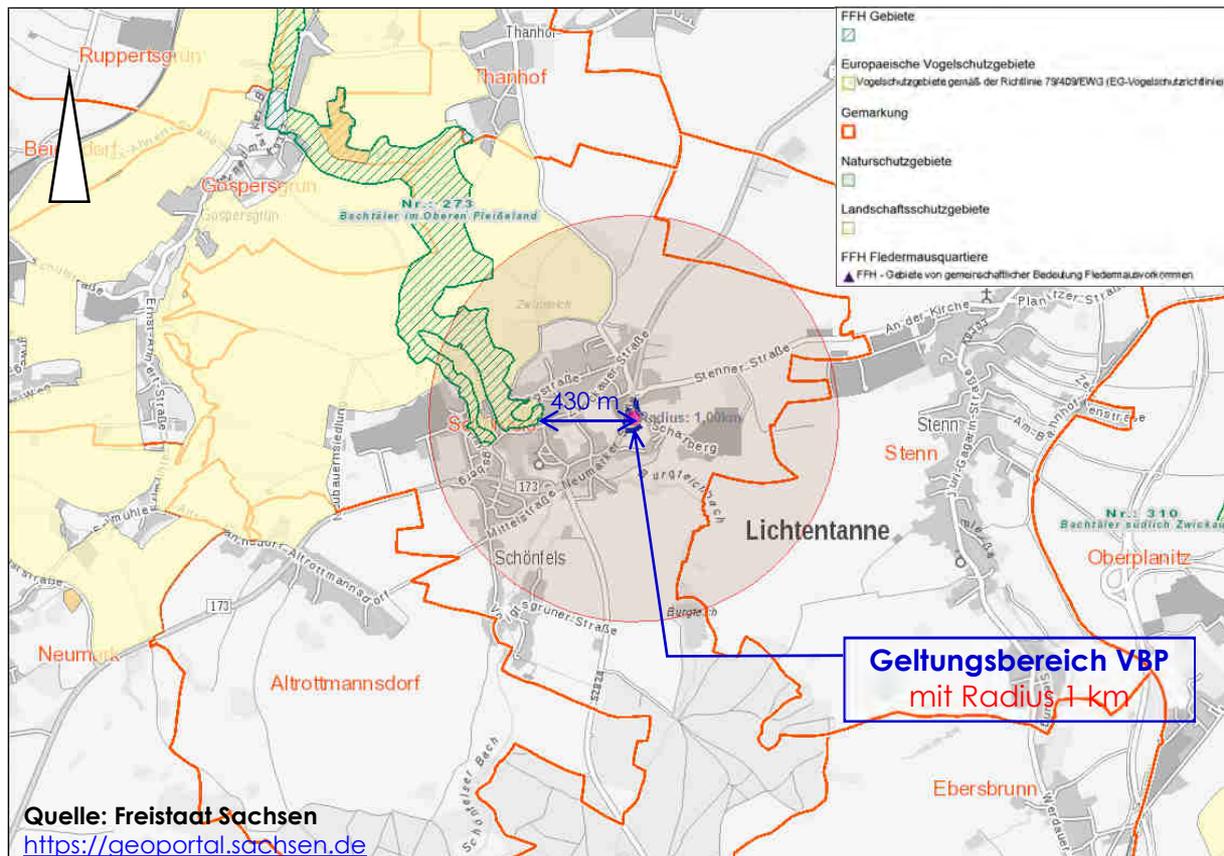


Abb. 26: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Planumfeld

Das Plangebiet ist vom 2011 verordneten⁷ FFH-Gebiet "Bachtäler im Oberen Pleiße-land" (grün schraffiert) und vom LSG "Römertal" (hellgelb) rd. 430 m entfernt sowie durch die Trasse der Bundesfernstraße und die Siedlungsbebauung der Ortslage Schönfels getrennt gelegen. Das FND "Plexgrund" befindet sich rd. 1,8 km nordwestlich. Da die nächstgelegenen Schutzgebiete in östliche und südliche Richtung mindestens 3 km entfernt sind, ist deren Betroffenheit ebenso nicht anzunehmen.

Laut Anlage zur Schutzgebietsverordnung besitzt das FFH-Gebiet „als Trittstein und Refugialraum in der intensiv genutzten und dicht besiedelten Landschaft um Werdau und Zwickau eine besondere Bedeutung. Das Gebiet nimmt innerhalb des Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 eine wichtige Funktion für die Erhaltung von Fließgewässer- und Auwald-Lebensraumtypen im Einzugsgebiet der Pleiße ein und stellt ein Bindeglied zwischen der Elster-Aue und der Mulde-Aue dar.“ Das Planvorhaben vermag die genannten Lebensraumtypen nicht von außen zu beeinträchtigen und kommt auch nicht als in die Betrachtung einzubeziehendes Bindeglied zwischen besagten Flussauen in Frage.

⁷ Quelle: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/11763-VO-Bestimmung-des-Gebietes-von-gemeinschaftlicher-Bedeutung-Bachtaeler-im-Oberem-Pleisseland-#p2> [Aufruf 07.10.2019]

Altbergbau / Bergbauberechtigungen / aktiver Bergbau

Laut der Karte Oberflächennahe Rohstoffe (KOR50) des Freistaats Sachsen wird im Planbereich weitflächig Festgestein (Diabas) mit Eignung für Schotter, Splitt und Brechsande vermutet. Diese Vorkommen sind unverritz und befinden sich derzeit nicht im Abbau. Das Bauvorhaben ist nicht in, aber nahe einem nördlich angrenzenden Gebiet gelegen, in dessen Nähe früher bergbauliche Arbeiten bekanntermaßen durchgeführt wurden.

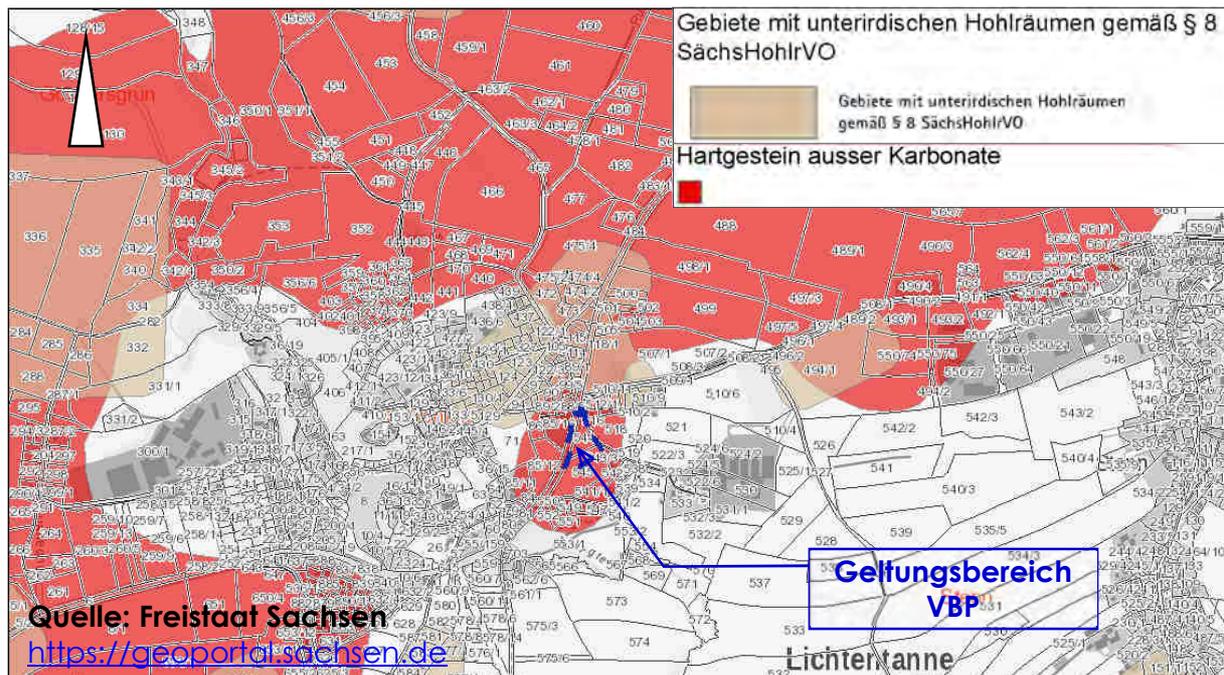


Abb. 27: Karte unterirdischer Hohlräume (braun) und oberflächennahe Rohstoffe
Laut der Karte unterirdischer Hohlräume ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. „Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.“ Die visuelle Prüfung von Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse auf Spuren alten Bergbaus durch einen Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundung.) wird daher empfohlen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Wald

Das Satzungsgebiet liegt deutlich abseits gemeldeter Waldflächen.

Radioaktivität und Radonschutz

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften (radioaktive Verdachtsflächen, z.B. WISMUT-Uran-Bergbau) für das Plangebiet vor.

Im groben 1 km x 1 km-Raster werden Radonkonzentrationen von 41 – 100 kBq/m³ in der Bodenluft in 1 m Tiefe erwartet⁸. Das Plangebiet liegt daher vorhersehbar in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. In voraussichtlich bis Ende 2020 ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV). Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz können sich die Bauherren an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden.

Nutzungsbeschränkungen entlang klassifizierter Straßen

Das Plangebiet liegt direkt an einem zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt der Bundesfernstraße B 173. Durch Anlieger genutzt werden bereits die Zufahrt zur Bebauung am Schafberg und dem zu begründenden Vorhaben gegenüber Einfahrten zum Caravancenter sowie zu einem Selbstbedienungsblumenfeld. Insofern geht der Bebauungsplan davon aus, dass weder eine Bauverbotszone noch eine Baubeschränkungszone gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes hier nachrichtlich zu kennzeichnen sind. Gleichwohl sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 173 befördern. Deshalb wurden Teile des Straßengrundstücks zur Festsetzung einer Linksabbiegespur in den Geltungsbereich einbezogen.

⁸ Quelle: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/strahlenschutz/Rn-1x1km_Raster_Grd_GrKrStadt_BAB_DD-L-C_t30.png [Aufruf 01.07.2019]

Sonstige Nutzungsbeschränkungen

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen die aktuellen Leitungs- und Anlagenbestände abgefragt und entsprechend in die Planzeichnung eingepflegt. Aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist mit Stand März 2017 bekannt, dass vorhersehbar keine Hauptver- und -entsorgungsleitungen im Satzungsgebiet verlegt sind.



Entlang der Straße Schafberg sind Leitungen verlegt, bekannt ist eine Wasserleitung mit einem Unterflurhydranten DN80.

Es gelten die Abstandsforderungen entsprechend dem technischen Regelwerk.

Abb. 28: Unterflurhydrant Schafberg

1.10 PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Lichtentanne, Stand September 2019
- Vermessungsplan von Vermessungsstelle Rainer Kotthoff, Gabelentzstraße 8, 04603 Windischleuba, Höhenbezug: DHHN2016 (GNSS), Stand 06.09.2018

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013

(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3 HÖHERRANGIGE, ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind Ziele (**Z**) der Raumordnung i.S. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten sowie Grundsätze (**G**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Pflicht der Gemeinden zur Anpassung an Ziele der Raumordnung im Bauleitplan besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Grundsätze und Ziele sind gemäß Sächsischen Landesplanungsgesetz SächsLPlG im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt. Demnach liegt Lichtentanne im Verdichtungsraum angrenzend an das Oberzentrum Zwickau und das Mittelzentrum Werdau an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse entlang der B 173 im Abschnitt Zwickau – Reichenbach i.V. – Plauen.

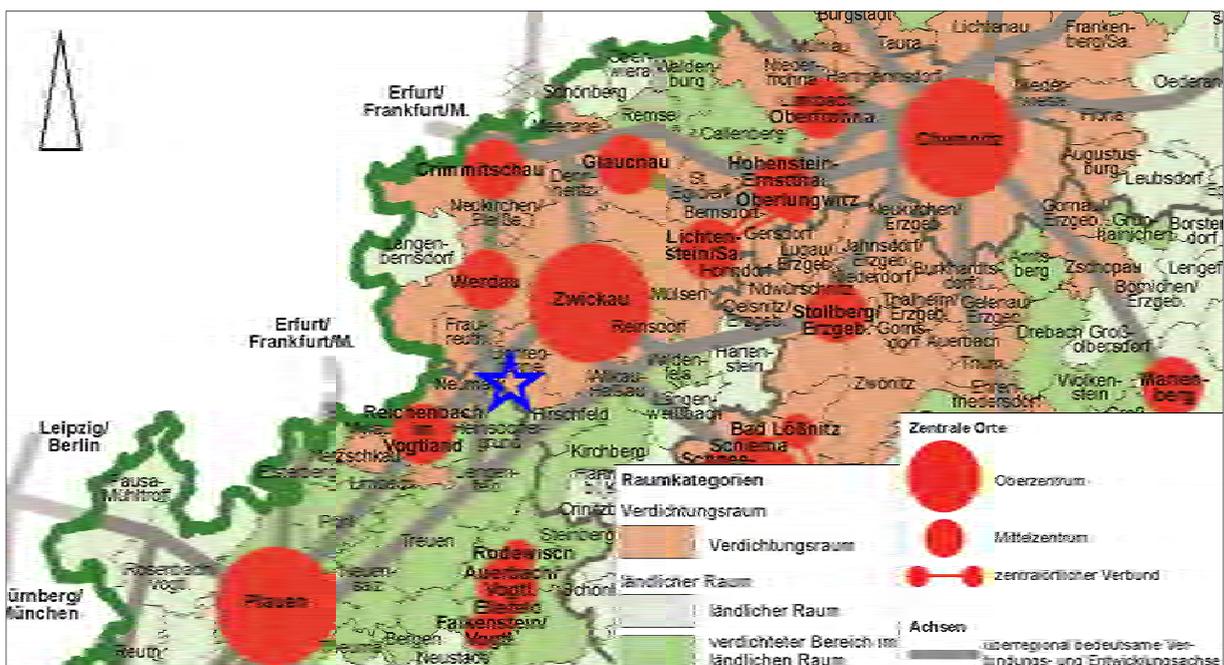


Abb. 29: Lichtentanne ★ im Auszug aus Festlegungskarte LEP 2013

Die Karte 4 – Verkehrsinfrastruktur des LEP 2013 legt keine Trassenänderungen an Verkehrsbauten im Satzungsumfeld fest.



Abb. 30: Lichtentanne (grün) im LEP – Karte 4

Ziele und Grundsätze des LEP 2013 wurden bei der Planung berücksichtigt.

Ziele und Grundsätze des LEP 2013	Beachtung und Berücksichtigung
<p>Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.</p>	<p>Anhand der Auswirkungsanalyse der GMA (s. Anlage 3) wurde nachgewiesen, dass keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Zulässigkeit des großflächigen Vorhabens ergibt sich i. V. m. Z 6.1.1 aus dem atypischen Einzelfall und der derzeit gestörten Nahversorgungssituation (Näheres s. Projektbeschreibung Pkt. 4.3).</p>
<p>G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.</p>	<p>Die bestmögliche Anbindung des Standorts an den ÖPNV soll im Planaufstellungsverfahren mit dem Zweckverband VMS abgestimmt werden und vertraglicher Bestandteil des Gesamtvorhabens werden.</p>
<p>Z 6.1.1 Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern. (...) Außerhalb der Zentralen Orte können Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die nicht allein der örtlichen Versorgung dienen, ergänzend angesiedelt werden, soweit dies keine negativen Auswirkungen auf deren Tragfähigkeit in den Zentralen Orten hat.</p>	<p>Der geplante Einkaufsmarkt dient sowohl überwiegend der lokalen als auch der regionalen Versorgung, ohne die Tragfähigkeit in den Zentralen Orten einzuschränken. Eine verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung dient den Zielen der Daseinsvorsorge und bietet zugleich ein besseres Angebot entlang der Verbindungs- und Entwicklungsachse im Abschnitt Zwickau – Reichenbach i.V..</p>
<p>Z 6.1.3 Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernahe gesichert wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.</p>	<p>Der geplante Einkaufsmarkt kann maßgeblich Abhilfe für die im Gemeindegebiet derzeit gestörte Nahversorgungssituation schaffen. Verbrauchernahe und barrierearm (u.a. breitere Wege, niedrigere Regale) soll eine möglichst breite Versorgung auch von älteren bzw. eingeschränkten Personen ermöglicht werden.</p>

Die Gemeinde Lichtenanne gehört zur Planungsregion Chemnitz. Der am 31.07.2008 öffentlich bekannt gemachte und in Kraft getretene **Regionalplan Südwestsachsen (RPSW)** formte die Ziele und Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 2, 3 ROG) der Raumordnung gemäß dem vorangegangenen LEP 2003 näher aus. Der Bundesstraßenbestand ist in der Raumnutzungskarte als durchgehende rote Linie dargestellt.

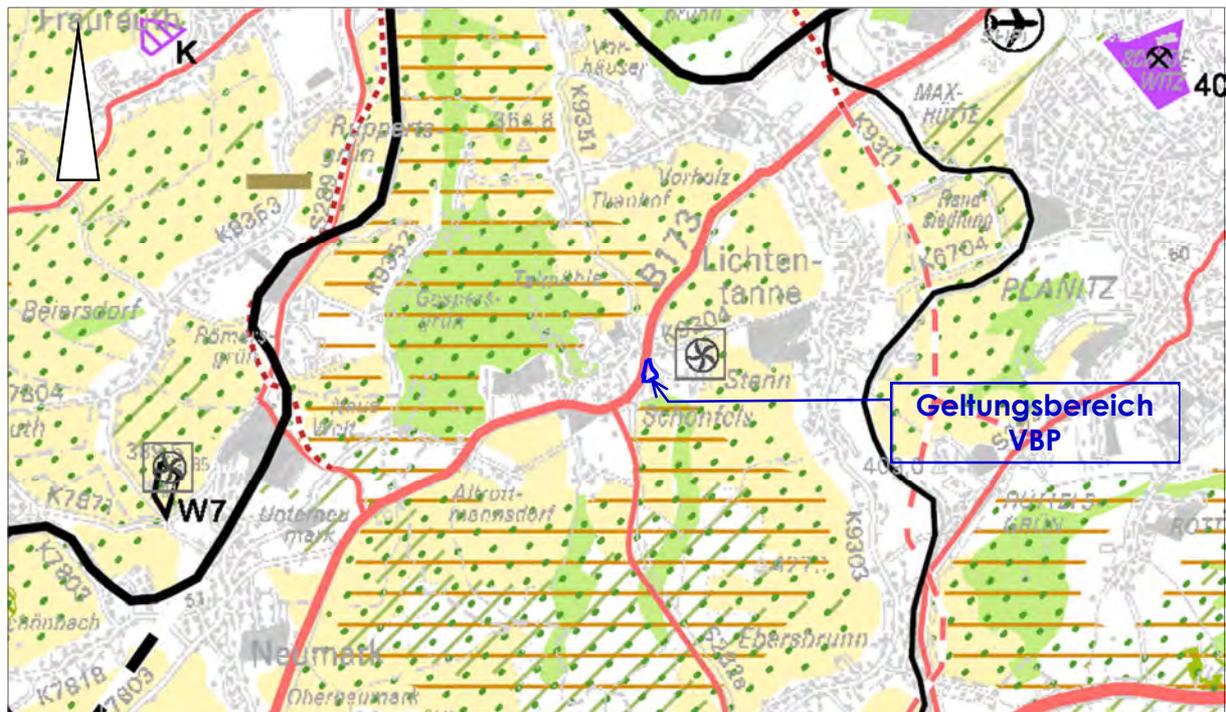


Abb. 31: Standort im Regionalplan Südwestsachsen 2008 – Raumnutzungskarte
 Im Übrigen sind keine regionalplanerischen Ausweisungen im Satzungsgebiet gelegen. Hingewiesen wird auf die rd. 300 m östlich entfernt gelegenen Stallanlagen, laut RPSW Karte 7 – Tierhaltungsanlagen eine Schweinehaltung mit über 200 GVE, und eine neben dem Güllebecken zugeordnete WEA. In RPSW Karte 5 sind Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen dargestellt.

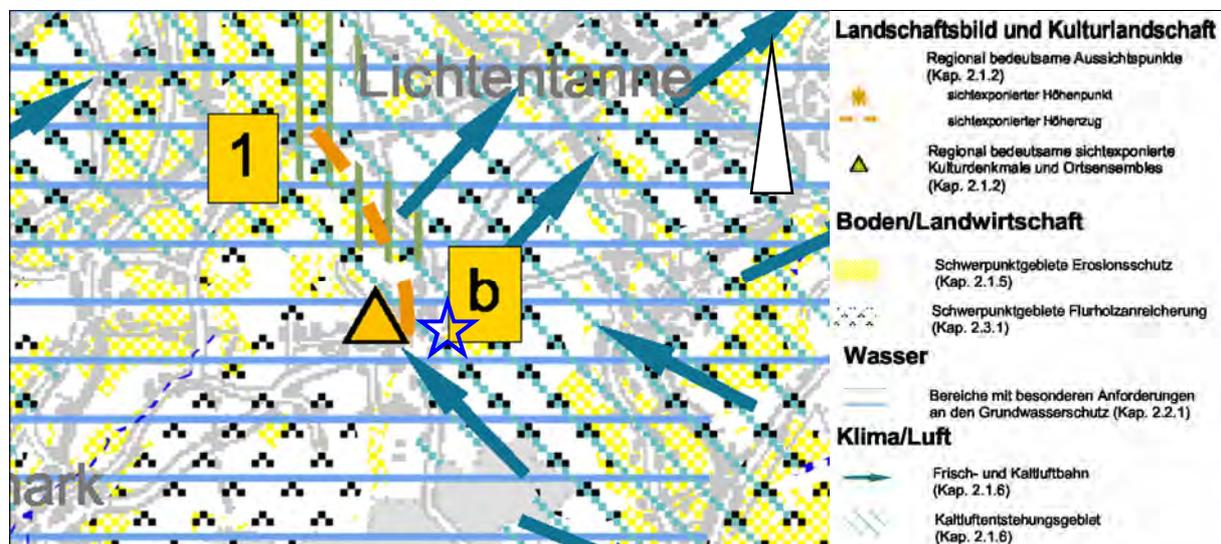


Abb. 32: Standort in Karte 5 des Regionalplans Südwestsachsen 2008

Bezüglich dieser Nutzungsanforderungen ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben aufgrund Baukörpergröße und -gestaltung sowie der Begrünungsfestsetzungen das sicht-exponierte Kulturdenkmal Burg Schönfels (▲ 🏰) oder den Lieberg-Höhenzug nicht beeinträchtigen könnte. Die Kaltluftentstehung sowie der talwärts gerichtete Abfluss werden nur unerheblich behindert, wobei sich die dargestellte Frisch- und Kaltluftbahn in der Bachaue südlich der Schafberg-Erhebung befindet. Die besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz gelten allerorts im Planbereich und sind durch entsprechende Vorhabengestaltung im Vollzug zu beachten. Ziel ist dabei, die Vollversiegelung auf das zur Funktionsfähigkeit unabdingbare Maß zu minimieren, der Einsatz von umweltgefährdenden Pestiziden zur Unkrautbekämpfung ist nicht vorgesehen.

Die Burg Schönfels ist auch in die Ferienstraße „Tal der Burgen“ eingebunden (RPSW Karte 4 – Tourismus), gelegen in einem sonstigen Ort mit besonderen Erholungsfunktionen innerhalb eines touristischen Ergänzungsgebiets. Das stünde der Anwesenheit einer Handelseinrichtung mit Nahversorgungsangeboten nicht im Wege.

Der Regionalplan für die gesamte Region Chemnitz befindet sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren.



Abb. 33: Standort im Regionalplanentwurf Chemnitz 2015 – Raumnutzungskarte
Im Entwurf vom Dezember 2015⁹ ist im Planbereich des Bebauungsplans in der Sache eine von den derzeit geltenden Ausweisungen abweichende Darstellung enthalten – künftig soll ein Vorranggebiet (braune Schrägschraffur) Kulturlandschaftsschutz ausgewiesen werden. Solange dieses Ziel nicht rechtskräftig ist, genießt es ein besonderes

⁹ Quelle: https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_62_regionalplanentwurf.php
[Aufruf 09.10.2019]

Gewicht in der Abwägung. Das oben Gesagte gilt entsprechend.

Bei den Zielen ist zwischen „Ist-Zielen“, „Soll-Zielen“ und „Hinwirkungszielen“ zu unterscheiden: „Bei einem „Ist-Ziel“ ist die Planungsaussage absolut zwingend verbindlich. Sie kann nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens überwunden werden. Bei einem „Soll-Ziel“ ist die Festlegung zwingend verbindlich, enthält aber ein so genanntes Rester-messen, das es erlaubt, in atypischen Fällen ohne Zielabweichungsverfahren von der Planungsaussage abzuweichen. Ein atypischer Fall liegt dann vor, wenn bei objektiver Betrachtung des konkreten Einzelfalles ein Festhalten am Ziel unter Beachtung der Gesamtaussage des Planes nicht gerechtfertigt erscheint. Von diesen Soll-Zielen sind zu unterscheiden Ziele mit einem Regel-Ausnahme-Verhältnis. Damit diese als Ziele der Raumordnung Verbindlichkeit erlangen, muss der Plangeber sowohl den Regelfall als auch die Ausnahme bestimmen oder bestimmbar vorgeben. Anders als bei den Soll-Zielen ist die Ausnahme bei diesen Zielen nämlich für den Plangeber bei Beschluss des Planes bereits erkennbar. „Hinwirkungsziele“ betreffen Planungen oder Maßnahmen deren Umsetzung nicht im Machtbereich des Adressaten liegt. Dieser kann daher nur verpflichtet werden, seine Einflussmöglichkeiten (z. B. Förderprogramme) auf die Stellen zu nutzen, die die Planungen und Maßnahmen umsetzen können.“¹⁰

Grundlage der avisierten regionalplanerischen Ausweisung ist der LEP 2013 (Z 4.1.1.12 im Kapitel „Freiraumschutz“) und die durch die TU Dresden gutachterlich erfassten historischen Kulturlandschaften besonderer Eigenart, hier die Burg Schönfels.¹¹ Folglich sind ausgewählte kulturlandschaftlich bedeutsame Siedlungen, regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmale, regional bedeutsame landschaftsprägende Erhebungen, Kuppenlandschaften, regional bedeutsame Aussichtspunkte und Aussichtsbereiche, Schwerpunkte des archäologischen Kulturdenkmalschutzes sowie offene Talsohlen in waldreicher Lage sind in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ ausgewiesen. Unmittelbar berührt ist eine Historische Kulturlandschaft besonderer Eigenheit (unten braune Waagerecht-Schraffur) mit zugehörigem Grundsatz:

„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 soll bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.“

¹⁰ Quelle: Glossar zu Fachbegriffen der Regionalplanung im Entwurf zum Regionalplan Region Chemnitz, Stand 12/2015

¹¹ Quelle: https://www.pv-rc.de/cms/regionalplanung_landschaftsrahmenplanung.php [Auf-ruf 17.10.2019] entsprechend TU Dresden (2014): Kulturlandschaftsanalyse in der Region Chemnitz (Vor-Ort-Relevanzprüfung der historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenart)

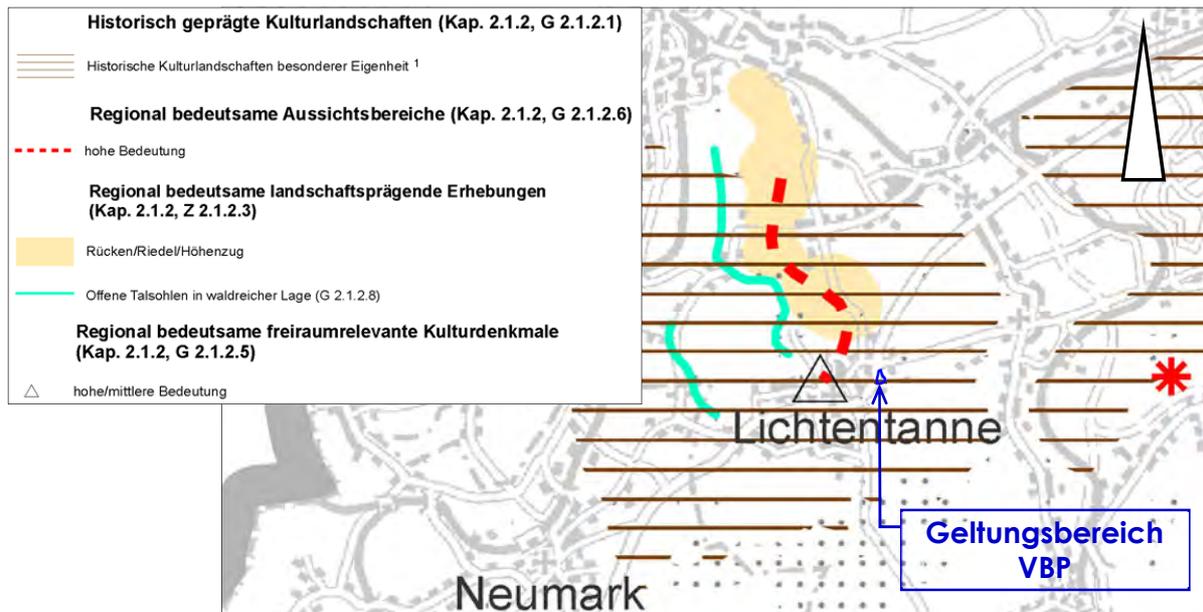


Abb. 34: Standort im Entwurf RPRC 2015 – Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz

„**Z 2.1.2.2** In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden.“ und

„**Z 2.1.2.3** Regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen und die Kuppenlandschaften des Mittleren Vogtlandes, Kirchberger Granitgebietes und Niederbobritzscher Kleinkuppengebietetes sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern.“

→ Eine Beeinträchtigung der landschaftsbildprägenden Erhebung des Lieberg-Höhenzugs sowie der offenen Talsohlen der Pleißezuflüsse sind vorhabenbedingt nicht zu besorgen.

„**G 2.1.2.5** Das bildbedeutsame Umfeld regional bedeutsamer freiraumrelevanter Kulturdenkmale soll von störenden visuellen Eingriffen frei gehalten werden.“ und

„**G 2.1.2.6** Regional bedeutsame Aussichtspunkte und Aussichtsbereiche sollen als bedeutsame Bereiche für das Landschaftserleben erhalten und vor visuellen Störwirkungen geschützt werden. Vorhaben mit wesentlichen sichtbeeinträchtigenden Wirkungen sind im Umfeld der ausgewiesenen regional bedeutsamen Aussichtspunkte zu vermeiden.“

→ Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung Sichtbeziehungen aus Richtung des Lieberg-Höhenzugs sowie von der Burg Schönfels aus werden nicht prognostiziert, weil das im Landschaftsbild vor der Schweinemastanlage und einem Windrad

vorgelagerte Vorhaben aufgrund der geringen Gesamthöhe nicht dazu in der Lage wäre. Ferner dient eine zurückhaltende Gestaltung des Baukörpers und der Werbeanlagen einer Konfliktvermeidung, analog dem Grundsatz

„**G 2.1.2.10** Beeinträchtigungen des regionalen Landschaftsbildes durch gewerblich-technische Dominanten sollen durch entsprechende Baukörpergestaltung, Farbgebung und Eingrünung begrenzt werden.“

Fazit: Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang, da sie Abhilfe für die im Gemeindegebiet derzeit gestörte Nahversorgungssituation schaffen kann.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Gemeinde Lichtentanne liegt derzeit kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 31.08.2015 stellt die Gemeinde Lichtentanne derzeit ihren verfahrensrechtlich eigenständigen Flächennutzungsplan interkommunal abstimmt mit den Nachbarkommunen Werdau und Fraureuth für das „Obere Pleißeland“ auf. Ein FNP-Vorentwurf liegt mit Stand 01/2017 vor, durchlief bereits das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und befindet sich derzeit im Abstimmungsverfahren für einen Planentwurf. Der Vorentwurf stellt im Planbereich des Bebauungsplans eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

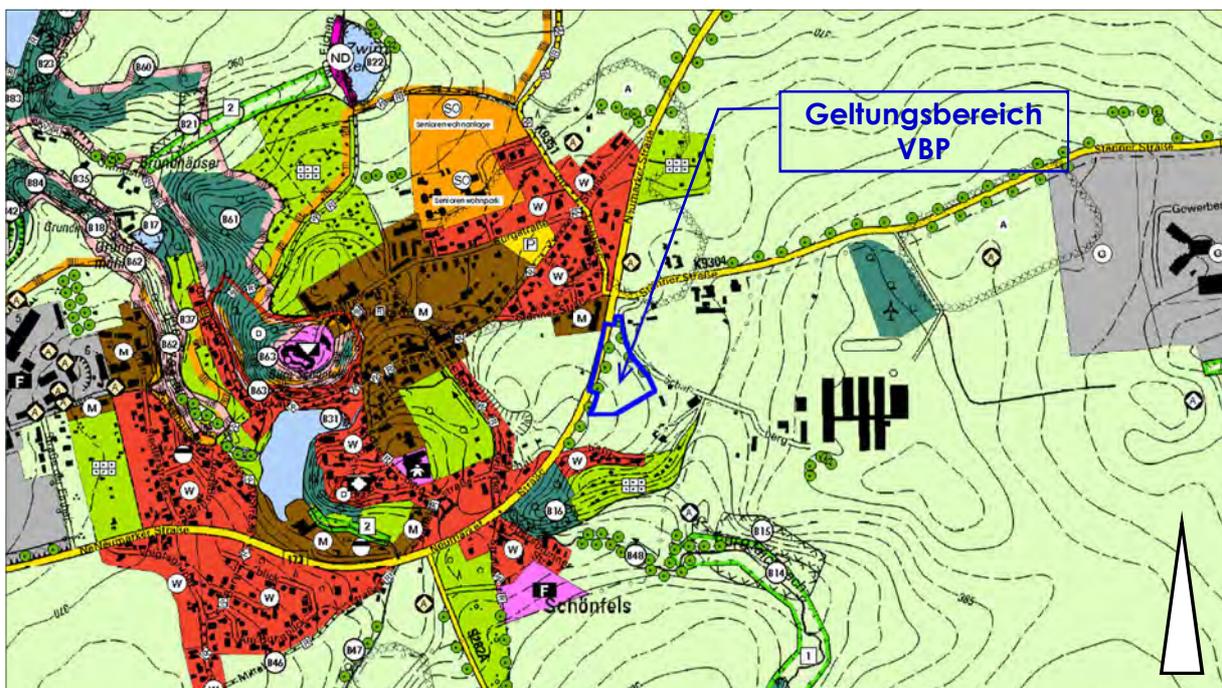


Abb. 35: Auszug aus dem FNP-Vorentwurf 01/2017

Erkennbar könnte der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden. Solange die FNP-Aufstellung nicht parallel zum hier begründeten Bebauungsplan vorangetrieben wird, ist davon auszugehen, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ein

vorzeitiger (§ 8 Abs. 4 BauGB) ist. Die Dringlichkeit der Planung ist insofern gegeben, als eine zeitnahe Realisierung als Beitrag zur Überwindung einer gestörten Nahversorgung anzusehen ist. Die beabsichtigte Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterliegt damit der Genehmigungspflicht. Im weiteren Flächennutzungsplanverfahren ist eine Bauflächendarstellung vorgesehen.

3.3 BESTEHENDES SATZUNGSRECHT, FACHPLANUNGEN

In Lichtentanne gilt eine Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes der Gemeinde Lichtentanne vom 27.10.2014. Zur Verfahrensführung sind die Hauptsatzung der Gemeinde Lichtentanne in der Fassung der 1. Änderung vom 26.08.2019 sowie die Bekanntmachungssatzung vom 16.12.2008 beachtlich. Ferner sind die Abfallsatzung des Landkreises und Satzungen der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Zweckverbände zu beachten. Als vorhabenrelevanter Fachplan ist das zu beachtende Abwasserbeseitigungskonzept der Wasserwerke Zwickau GmbH bekannt.

Als Fachplanung liegt ein Landschaftsplan der Gemeinde Lichtentanne mit Stand Dezember 2001 vor (Autor: Planungsgemeinschaft Landschaftsbüro Dr. Bormann & Partner und Büro für Bauplanung Dipl.-Ing. Michael Sawade). Darin werden ökologisch wertvolle Biotoptypen und Biotoptypenkomplexe benannt, Erfassungen des Tierbestandes erfolgten nicht. Als für das Satzungsgebiet bezüglich Natur und Landschaft relevantes Entwicklungsziel ist die Anreicherung der Landschaft u. a. durch Siedlungsrandeingrünung sowie Erhalt und Ausbau von straßen- und wegebegleitenden Gehölzstrukturen benannt.

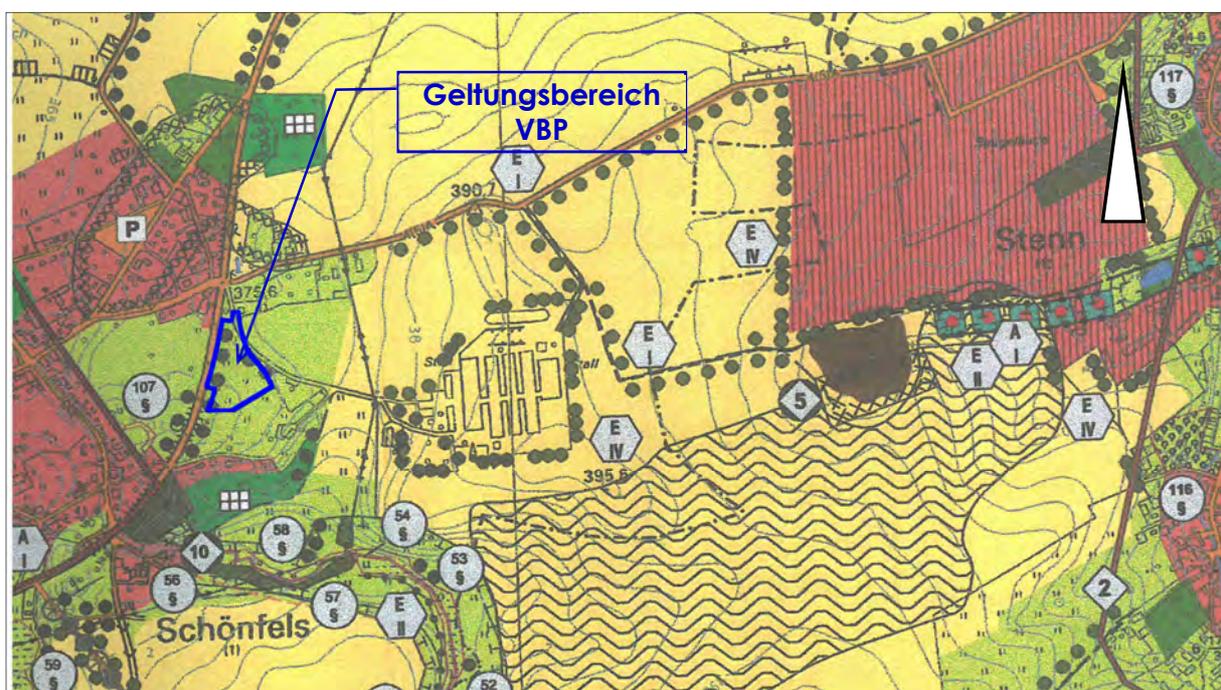


Abb. 36: Auszug aus dem Entwicklungsplan zum Landschaftsplan von 2001

4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

In der Gemeinde Lichtentanne mit Ortsteilen Lichtentanne, Stenn, Schönfels, Ebersbrunn und Thanhof bestehen erhebliche Defizite in der Nahversorgung, denen mit dem Vorhaben „Verbrauchermarkt Schönfels“ wirkungsvoll begegnet werden soll. Im Nahversorgungsbereich Lichtentanne leben derzeit ca. 6.500 Einwohner.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit jeweils einer regionalen Bäcker- und Fleischereifiliale anzusiedeln. Da der Einzelhandelsstandort mit über 800 m² Verkaufsfläche ausgestattet werden soll, handelt es sich somit um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung.

Der ca. 0,7 ha umfassende Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes „Verbrauchermarkt Schönfels“ ist planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, liegt dabei unmittelbar am Siedlungsbereich Schönfels und wird insofern als städtebaulich integriert bewertet. Es handelt sich nicht um ein Revitalisierungsvorhaben, welches im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB planungsrechtlich abgesichert werden könnte. Daraus resultiert die Pflicht zur Durchführung eines zweistufigen Bauleitplanverfahrens zur Baurechtsbeschaffung mit integrierter Umweltprüfung und Umweltbericht.

Die Verkehrsanbindung und die Zufahrt zum Verbrauchermarkt ist östlich direkt an die Neumarker Straße (B 173) herstellbar.

4.2 PLANUNGALTERNATIVEN

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) soll aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden nahräumlichen Versorgungsmöglichkeit mit Waren des täglichen Bedarfs entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung nicht in Betracht gezogen werden.

Geprüfte Standortalternativen

In Schönfels tritt das Problem mit der gestörten Nahversorgung am gravierendsten zutage. Insofern gibt es in den anderen Ortsteilen kein Erfordernis einer Suche nach Standortalternativen, da von Thanhof aus der am Bahnhof Lichtentanne vorhandene Penny-Markt zumutbar erreichbar, für die anderen Ortsteile auch Handelseinrichtungen in Zwickau in Frage kommen. (vgl. Anlage 3 – Auswirkungsanalyse).

In Schönfels selber bestehen im aus einem DDR-Großlandwirtschaftsstandort entwickelten Bebauungsplangebiet „Handwerks- u. Gewerbehof“ keine Flächenreserven. Im Rahmen der FNP-Aufstellung wird eine rd. 7 ha große gewerbliche Erweiterungsfläche geprüft.

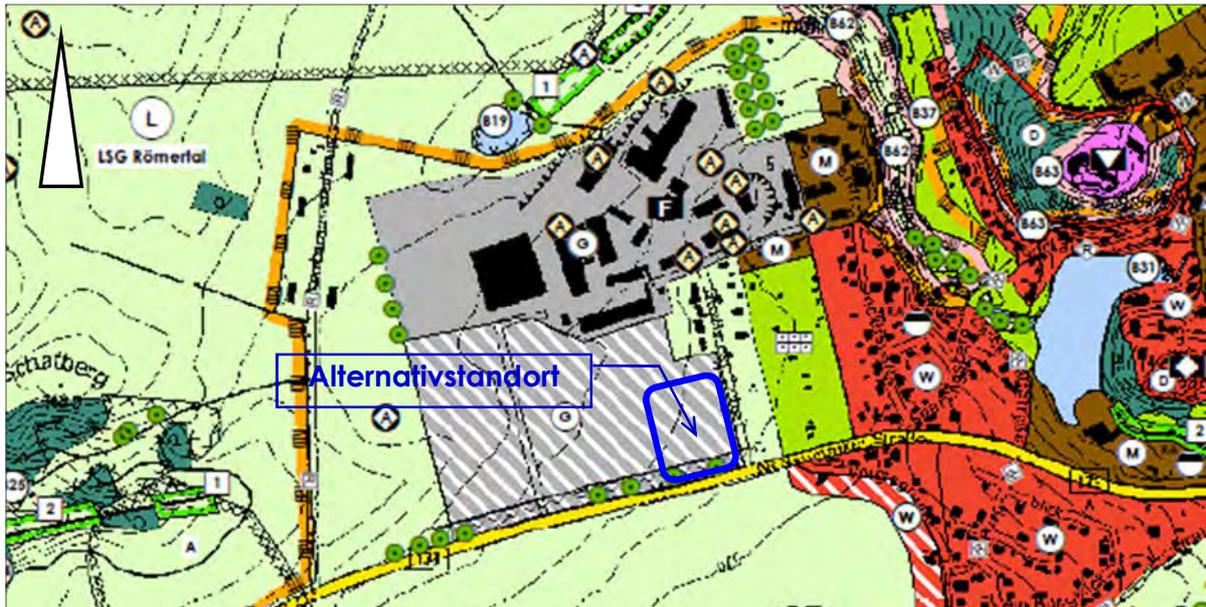


Abb. 37: Auszug FNP-Vorentwurf mit gewerblicher Entwicklungsfläche
 Der Standort wurde als bedingt umweltverträglicher Standort mit mittlerer Konfliktdensität bewertet, unterscheidet sich nach Umweltkriterien nicht wesentlich vom hier begründeten Standort. Letzterer (in Abb. unten blau) weist allerdings einen deutlich günstigeren fußläufigen Einzugsbereich für die Einwohner auf.

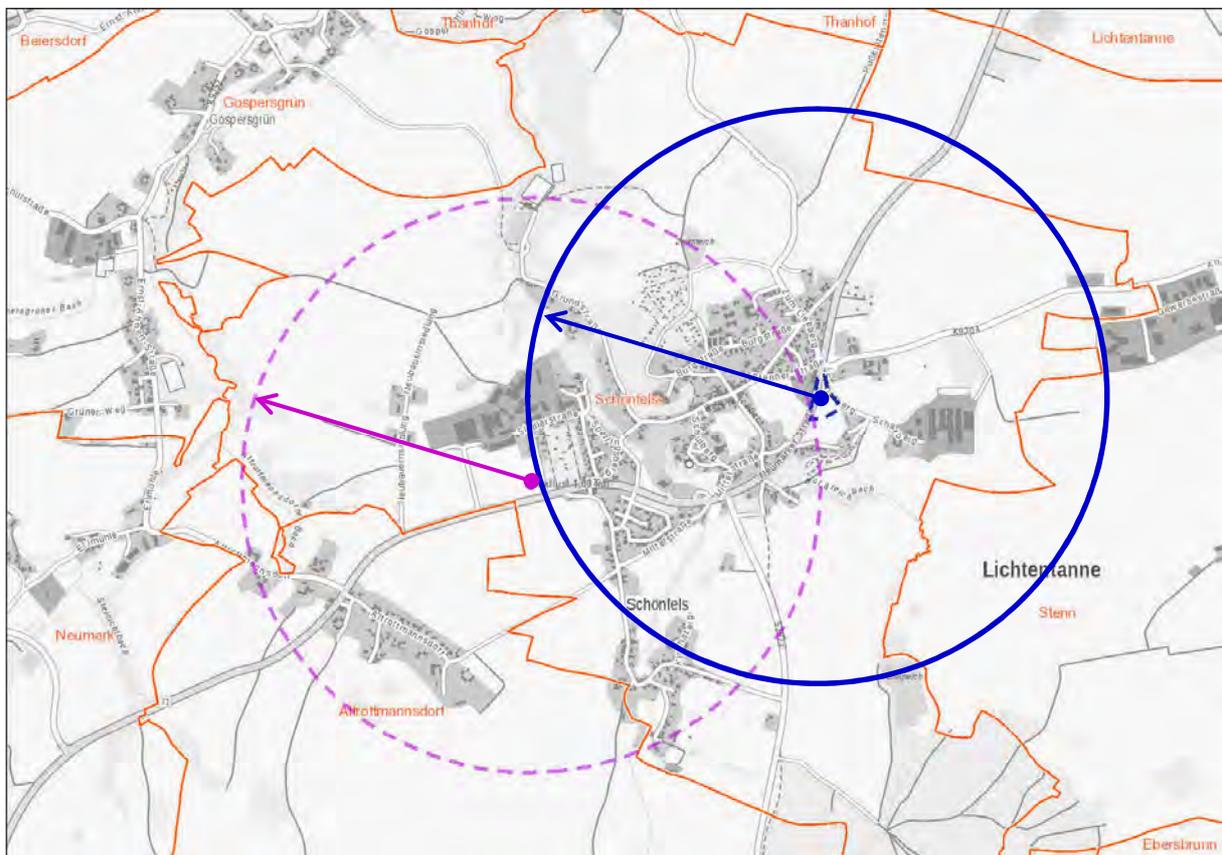


Abb. 38: alternative 1-km-Einzugsbereiche im OT Schönfelds im Vergleich
 Weitere Alternativstandorte, welche sowohl flächenmäßig als auch von den verkehrlichen Andienungsmöglichkeiten annähernd gleiche Qualitäten aufwiesen, sind nicht vorhanden.

4.3 PROJEKTBECHREIBUNG

4.3.1 Verbrauchermarkt / Bäckerfiliale / Fleischerfiliale

Der Vorhabenträger avisiert im Plangebiet die Errichtung eines modernen, generationengerechten NORMA-Marktes mit 1.000 m² Verkaufsfläche (VF) samt Fleischer- und Bäckerfilialen mit je rd. 45 m² VF bei angeschlossenem Imbiss / Café.

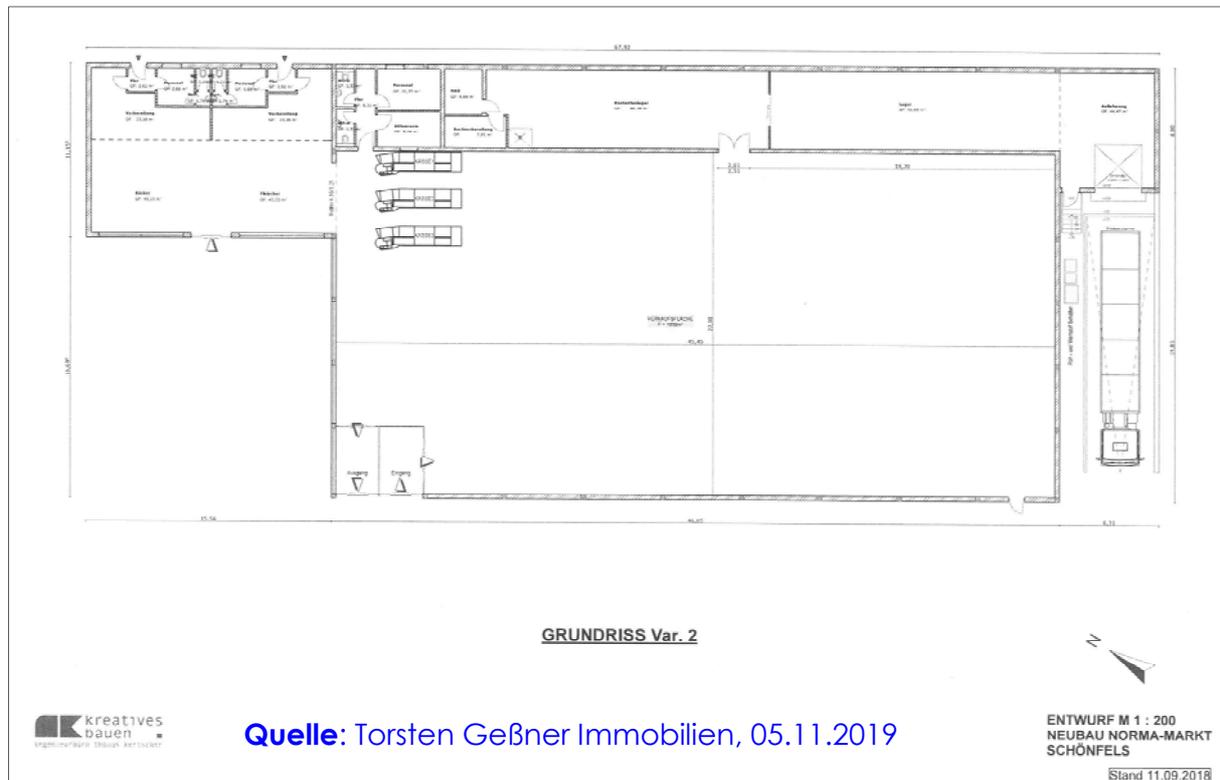


Abb. 39: Grundriss Bauvorhaben NORMA-Markt Schönfeld mit Bäcker und Fleischer
 Das Vorhaben umfasst die Errichtung der Handelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.090 m², der notwendigen verkehrlichen Erschließung samt den Stellflächen, der stadtechnischen Standorterschließung und Begrünungsmaßnahmen sowie den naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich. Es dient der **Behebung des gegenwärtigen Zustandes einer gestörten Nahversorgung**.

Der NORMA-Markt nimmt bewusst Prinzipien der **Generationengerechtigkeit** auf, da ältere Menschen veränderte Bedürfnisse in Bezug auf die Ausstattung und Ausgestaltung des Marktes haben. Die generationengerechte Anpassung umfasst insbesondere

- die Einrichtung ebenerdiger, gut ausgeleuchteter Gänge mit einer Breite von rund 3 m statt zuvor 1,80 – 2,00 m,
- die Reduzierung der Regalhöhen von 3 auf 2 Etagen mit einer gut lesbaren Beschilderung/ Preisauszeichnung,
- die Einrichtung einer zusätzlichen Ruhezone sowie
- die Einrichtung einer Kundentoilette.

Neben der Gewährleistung einer nähräumlichen Versorgung für die unterversorgten Ortsteile in der Gemeinde Lichtentanne sind weitere Ziele u. a. die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes und ergänzend die Sicherung der Anbindung an den ÖPNV sowie eine dem Konzept entsprechende, ortstypische Gestaltung.

4.3.2 Großflächiger Einzelhandel

Die Grenze zur Großflächigkeit von Einzelhandelseinrichtungen wird in der Rechtsprechung anhand der agglomerierten VF-Größe von 800 m² festgemacht, daher ist das geplante Vorhaben mit insgesamt 1.090 m² VF als großflächig zu bewerten. Zur Einrichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Sachsen hat das Sächsische Staatsministerium des Innern eine Handlungsanleitung über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) am 03.04.2008 herausgegeben. Darin wird darauf verwiesen, dass sich im Zuge der festgestellten Großflächigkeit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO regelt, wenn eine typische Fallgestaltung vorliegt. Diese Typik ist insbesondere bei Einkaufszentren mit hoher Flächenaktivität und großen Einzugsbereichen gegeben, so dass diese nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist hingegen eine Prüfung erforderlich, ob diese dem Regime des § 11 Abs.3 BauNVO unterliegen. Dieses ist dann der Fall, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Zu solchen landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen zählen insbesondere:

1. schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG,
2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
3. Auswirkungen auf den Straßenverkehr,
4. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich,
5. negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
6. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild,
7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind in der Regel landesplanerische oder städtebauliche Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebs 1.200 m² überschreitet. Diese gesetzliche Regelvermutung kann im Einzelfall nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Aus-

wirkungen trotz Überschreitens dieses Richtwerts nicht auftreten oder trotz Unterschreitens dennoch vorliegen. Diese Anhaltspunkte können sich sowohl aus den betrieblichen Merkmalen des Vorhabens (z. B. Generationengerechtigkeit des Vorhabens (breitere Gänge, niedrigere Regale, Ruhezone)) als auch aus Besonderheiten der städtebaulichen oder raumordnerischen Situation im Einzugsbereich des Vorhabens ergeben und damit eine **Atypik des Vorhabens** begründen. Im Bebauungsplan begründen sowohl betriebliche Merkmale als auch eine besondere städtebauliche Situation die Atypik des Vorhabens:

Betriebliche Merkmale

Zentrales Merkmal ist die Einrichtung eines generationengerechten Einkaufsmarktes, in dem die Warenpräsentationsfläche zugunsten breiterer Gänge und niedrigerer Regale sowie der Einrichtung einer Ruhezone begrenzt wird und so ein beschwerdefreies Einkaufen, insbesondere für die ältere Bevölkerung ermöglicht. Das Warenangebot bleibt einem Discounter gemäß beschränkt. Der Non-Food-Anteil wird auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Besondere städtebauliche Situation

Die besondere städtebauliche Situation ist gekennzeichnet durch die rd. 8 km lang gestreckte Siedlungsstruktur der Gemeinde Lichtentanne entlang der Pleiße (Ortsteile Lichtentanne, Stenn und Ebersbrunn) sowie den Ortsteil Schönfels mit Altrottmannsdorf. Mit der Errichtung des Einkaufsmarktes wird wieder ein fußläufiger Nahversorgungsbereich für die Ortslage Schönfels ermöglicht. Eine Reaktivierungsmöglichkeit der früheren Nahversorgung oder in deren unmittelbarem Umfeld ist mit Blick auf heutige Ansprüche sowohl auf Kunden- als auch auf Betreiberseite unrealistisch.

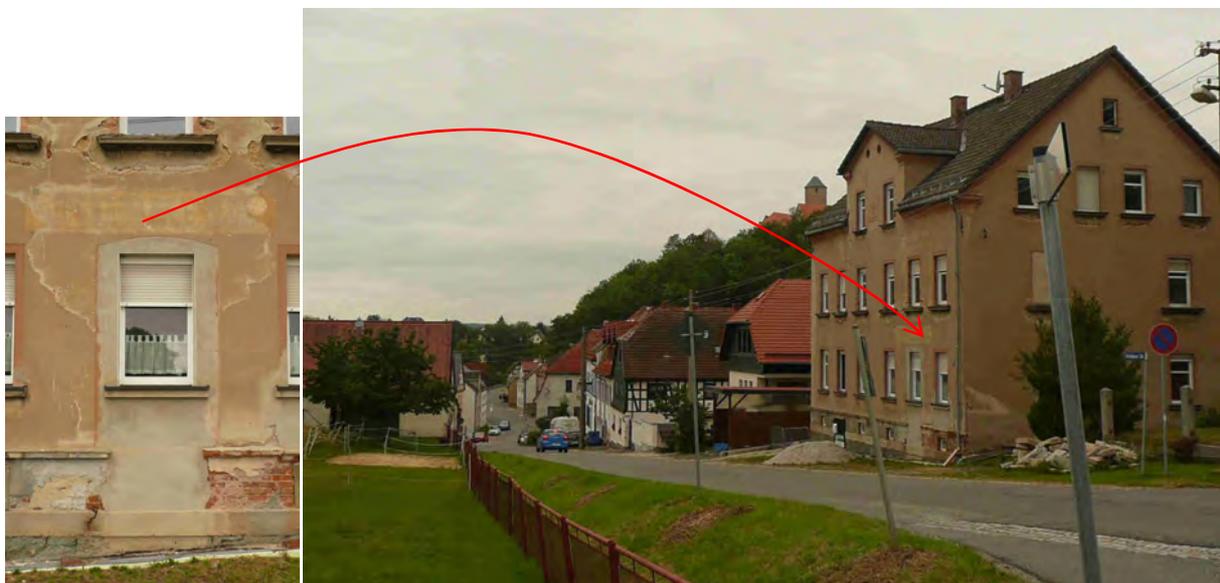


Abb. 40: ehemaliger Konsum Zwickauer Straße 27

Die Obere Raumordnungsbehörde der Landesdirektion Sachsen erkennt laut einer vor Erarbeitung der Planunterlage geführten Abstimmungsberatung Voraussetzungen für eine atypische Beurteilung des Vorhabens an. Insbesondere ist das Vorhaben geeignet, eine gestörte Nahversorgungssituation zu beheben.

Der rechtskräftige Regionalplan Südwestsachsen RPSW2008 begründet: „Kommunen ohne zentralörtliche Funktion sollen die Städtebaulichen Entwicklungskonzepte (SEKO) ebenfalls nutzen, in ihrem Versorgungs- und Siedlungskern einen zentralen Versorgungsbereich im Flächennutzungsplan auszuweisen und zu definieren (§ 2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a, § 34 Abs. 3 und 3a BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO), um die Entwicklung des Einzelhandels auch unterhalb der Großflächigkeit (z. B. die Ansiedlung von Discountern) zu steuern. Nur so kann zur Stabilisierung und Erhaltung der gewachsenen Ortsstrukturen beigetragen werden.“ In dem Zusammenhang ist der Begriff „Versorgungs- und Siedlungskern“ zu definieren: „Ein Versorgungs- und Siedlungskern einer Gemeinde ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, der auf Grund seiner bereits vorhandenen Funktionen und entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten, seiner Erreichbarkeit (bei Zentralen Orten für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich) und seiner Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die Voraussetzung für die räumlich konzentrierte Versorgung der Bevölkerung (bei Zentralen Orten für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich) in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten bietet.“¹² Und: „Mit der Festlegung, dass ausschließlich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil des entsprechenden Gemeindeteils des Grundzentrums als zentraler Versorgungs- und Siedlungskern bestimmt wird, erfolgt eine zusätzliche raumordnerische Bestimmung der räumlichen Abgrenzung, die bei der weiteren Ausformung des Versorgungs- und Siedlungskernes in der kommunalen Bauleitplanung zu beachten ist. Dabei sind durch die Grundzentren hier die an die Bestimmung des Bestehens eines Ortsteils sowie des Bebauungszusammenhanges im Bauplanungsrecht entwickelten Anforderungen [siehe dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg Baugesetzbuch (BauGB) Kommentar, Band II § 34 III Nr. 1 und 2, Rdnr. 13/14, S. 42/43, Lfg. 111, September 2013] anzuwenden.“

In dem Zusammenhang ist anzumerken, dass Lichtentanne kein Grundzentrum ist und gegenwärtig auch nicht über ein gesamtgemeindliches Städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine Einzelhandelskonzeption verfügt und der Flächennutzungsplan sich noch in Aufstellung befindet. Mit der Zulassung des konkreten Vorhabens würde sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erweitern, offenbar eine Voraussetzung für eine spätere Bestimmung eines Versorgungs- und Siedlungskernes sowie

¹² Quelle: Entwurf zum Regionalplan Region Chemnitz, 12/2015

mögliche Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs im Flächennutzungsplan.

Auf die in Anlage 3 der Begründung enthaltene „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Norma-Lebensmittelmarktes in Lichtentanne, OT Schönfels, Neumarker Straße“ wird in dem Zusammenhang verwiesen. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden vorhabenbedingt nicht erwartet. „Zusammengefasst kann der Planstandort Neumarker Straße als städtebaulich integriert eingestuft werden, da er innerhalb der zusammenhängenden Wohnbereiche des Ortsteils Schönfels liegt. Durch die Anbindung an Wohngebietslagen bzw. die direkt angrenzenden Wohngebäude nordwestlich und nordöstlich, wird dies verdeutlicht. Der Standort ist verkehrlich sowohl zu Fuß, als auch mit dem ÖPNV oder MIV gut zu erreichen.“ Diese Aussage gilt, wenn:

1. eine sichere fußläufige Standorterreichbarkeit über die Neumarker Straße (B 173), z. B. durch geeignete Fußwege und eine Mittelinsel als Querungshilfe, gewährleistet werden und
2. die ebenso unterversorgten Ortsteile Stenn und Ebersbrunn sowie das Oberdorf der Ortslage Lichtentanne mit einem attraktiven öffentlichen Verkehrsangebot an den Handelsstandort angebunden werden.

Fazit: Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht als atypischer Einzelfall den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, des Landesentwicklungsplans Sachsen und der Regionalplanung, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung zu erwarten sind. Die städtebauliche Ordnung kann im Bauleitplanverfahren näher abgestimmt werden.

4.4 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Wesentliche Planungsgrundsätze sind:

- Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für die geplanten Vorhabenbestandteile;
- Sicherung der nahräumlichen Erreichbarkeit aus den Ortsteilen und der fußläufigen Erreichbarkeit aus der Ortslage Schönfels;
- Sicherung des Immissionsschutzes für die maßgeblichen Nachbarschaften;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und Kompensation unvermeidlicher Eingriffe (Artenschutz);
- Integration geeigneter grünordnerischer Festsetzungen zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes;
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 PLANINHALT

Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan „Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Absatz 1 Nummer 1 [alles BauGB] enteignet werden.“ Im Satzungstext wird klargestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist.

Nachfolgend wird das zulässigerweise an den § 9 BauGB angelehnte Festsetzungstabelle städtebaulich begründet. Dabei werden die zur städtebaulichen Ordnung tatsächlich notwendigen Festsetzungen getroffen, im Übrigen wird das konkrete Vorhaben eingebettet dargestellt und unter Bezug auf den unabdingbaren Durchführungsvertrag textlich festgesetzt.

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

[1] Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

→ Der Bezug auf den Durchführungsvertrag ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB unabdingbarer Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wenn wie hier vorgesehen eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt werden soll. Liegt kein Durchführungsvertrag vor, kann die Satzung nicht beschlossen werden. Hingewiesen wird darauf, dass Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags prinzipiell zulässig sind.

[2] Im Geltungsbereich sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgender Sortimentsstruktur zulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

- Getränke

ergänzendes Nahversorgungssortiment (Shops):

- Back- und Kaffeeshop
- Käse-, Fisch-, Fleisch- und Wursttheke
- mit angeschlossenem Imbiss / Café
- Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren

Der höchstzulässige Non-Food-Anteil ist auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

→ Damit ist das Vorhaben für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinreichend beschrieben, ohne dass eine Baugebietsart, wie etwa ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden müsste.

(3) Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf 1.090 m² festgesetzt.

→ Eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche ist deswegen sinnvoll, weil nur dadurch eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Lichtentanne und im relevanten Untersuchungsraum ausgeschlossen werden kann. Auf die in der Anlage 3 zur Begründung enthaltene gutachterliche Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Markts wird verwiesen.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung sichert einerseits die Funktionalität der Flächennutzung und andererseits das gestalterische Einfügen der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild. Von den im Folgenden unterstrichenen Festsetzungsmöglichkeiten wurde im Bebauungsplan Gebrauch gemacht:

"Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen.

„Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Bei Festsetzung des Höchstmaßes für . . . die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. . . ." (§ 16 (3) BauNVO)

[1] Die höchstzulässige Gesamtgrundfläche von Gebäuden ist auf 1.750 m² festgesetzt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt, weitere Überschreitungen sind unzulässig. (§ 16 Abs. 3, § 19 BauNVO)

→ Hier sollen sowohl die zulässige Grundfläche des Baukörpers als auch die Grundflächenzahl zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds begrenzt werden. Erstgenanntem wurde die aktuelle Bauentwurfsplanung (Einbettungsskizze) zugrunde gelegt, dabei geringe Projektanpassungen als zulässig eingerechnet. Die als Bauteile nicht nur untergeordneten Vordächer werden dabei auf die Grundfläche mit angerechnet. Es ergäbe sich daraus eine Grundflächenzahl von rd. 0,25 (GRZ1). Da aber bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind, ist die tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO in Anlehnung an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wie in vergleichbaren Sonstigen Sondergebieten mit 0,8 festgesetzt. Damit ist auch die höchstmöglich städtebaulich vertretbare Nutzungsdichte erreicht, denn ein zu begründender 20%iger Mindestanteil der hinter der Straßenbegrenzungslinie gelegenen Vorhabenfläche kann das Einfügen in das Ortsbild sichern. Nach der BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden¹³, aber davon soll hier explizit kein Gebrauch gemacht werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind die tatsächlichen **Gesamthöhen baulicher Anlagen** wichtig.

[2] Die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen ist auf 383,0 m über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

→ Damit ragt der Baukörper höchstens zwischen 7,5 – 9,5 m über das derzeitige im Baubereich vorhandene Geländeniveau, gegenüber dem vorhandenen nahe gelegenen Straßenniveau Am Schafberg höchstens 6,0 hinaus. Die entlang der Straße vorhandene Lindenreihe wird folglich nicht maßgeblich verdeckt.

[3] Die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf an Gebäuden von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um nicht mehr als 0,5 m und von untergeordneten Bauteilen, z.B. Einrichtungen zur Wärmeversorgung oder Lüftung ausnahmsweise um nicht mehr als 1,0 m überschritten werden.

→ Fotovoltaikanlagen oder Klima- und Lüftungstechnik können so auch in der Dachzone installiert werden, ohne als störend empfunden zu werden.

¹³ Quelle: http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_19.html [Aufruf 21.10.2019]

1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

[1] Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen bis zu höchstens 70 m Gesamtlänge.

→ Die Notwendigkeit Grenzabstände nach SächsBO einzuhalten, gilt unabhängig davon fort. Die festgesetzte höchstzulässige Gesamtlänge entspricht gerundet auf den nächsten vollen Meter der maximalen innerhalb der Baugrenzen möglichen Gebäudelängsachse.

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)

Von einer städtebaulich motivierten Raumkantenausbildung kann insofern gesprochen werden, als die Einbettung des Vorhabens so erfolgt, dass von der Erschließungsseite Neumarker Straße (B 173) aus die notwendigen Stellplätze der Handelseinrichtung vorgelagert sind. Zur Straße Am Schafberg mit zugehöriger bepflanzter Böschung sowie zur südöstlichen Plangebietsgrenze werden mindestens 3,0 m Abstand eingehalten.

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Satzungsgebiet beinhaltet festgesetzte 2 öffentliche Verkehrsflächen:

1. Einbezogen wurde ein Abschnitt der Neumarker Straße (B 173), T. v. Fl.-Nr. 645 der Gem. Schönfels, soweit Änderungen am vorhandenen Querschnitt erforderlich sind, um eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Einmündung der Zufahrt zum Verbrauchermarkt als Vorhabenbestandteil festsetzen zu können. Insbesondere ist für die Linksabbieger zusätzliche Fahrbahnfläche zur Verfügung stellen. Die zur Straße gehörenden Nebenanlagen wie der Entwässerungsgraben sind entsprechend anzupassen. Eine Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) NL Plauen soll anhand der in Anlage 4 enthaltenen Verkehrsuntersuchung zur Zufahrt des Verbrauchermarkts im Verfahrenslauf erfolgen. Das Gutachten ermittelte einerseits, dass für die Abwicklung der Verkehrsnachfrage einerseits ein einfacher Knotenpunkt (ohne Linksabbiegestreifen) ausreichend (Qualitätsstufe C) ist, argumentiert andererseits mit Blick auf die Verkehrssicherheit, dass auch andere Rahmenbedingungen betrachtet werden müssen, wie:
 - wahrgenommene Geschwindigkeiten trotz Lage innerhalb der Ortsdurchfahrt
 - das Fehlen einer angrenzender Bebauungsfolge

- das Fehlen von Gehwegen im Seitenbereich
- das Fehlen von Straßenbeleuchtung.

Die zeichnerische Festsetzung der Neumarker Straße gestattet prinzipiell beide in der Verkehrsuntersuchung enthaltenen Varianten. Die Gemeinde präferiert den rd. 37,4 T€ kostengünstigeren Ausbaugrad mit kurzer Fahrbahnaufweitung für die Linksabbieger (sog. Straßenmeisterlösung), insbesondere auch dann, wenn nicht die Anfahrt einer Haltestelle des öffentlichen Personenverkehrs bei der verkehrlichen Standorterschließung sicherzustellen ist. Zur Frage der künftigen Buslinienführung finden noch Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen (ZVMS) statt.



Abb. 41: Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des NORMA-Marktes – Var. 2

2. Im Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 544 liegt ein Teil Fahrbahn der öffentlich gewidmeten Straße Am Schafberg und ein ab der Fahrbahnkante 0,5 m breites Bankett. Die vorhandene Straßenböschung samt den Lindenbäumen gehört dann schon zum Vorhabengrundstück des Verbrauchermarktes.

Entlang der B 173 wurde, ausgenommen den zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich, durchgehend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

1.5 NEBENANLAGEN

Zur Funktionsfähigkeit als Ganzes wurde auf der privaten Vorhabenfläche Flächen für notwendige Nebenanlagen sowie Stellplätze zeichnerisch festgesetzt, konkret:

- die Zufahrt von der Neumarker Straße in das Vorhabengebiet,
- Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten,
- Anlieferung –Lieferrampe zur Lkw / Sattelzug,
- Fuß- und Radweg zur Anbindung an die bebaute Ortslage sowie zur nahe gelegenen Bus-Haltestelle und
- ein Regenrückhalteraum, z.B. eine Versickerungsmulde.

Bezüglich der sicheren Fuß- und Radweganbindung an die bebaute Ortslage wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde in Absprache mit dem LASuV NL Plauen eine Fußgängermittelinsel auf der Neumarker Straße als Querungshilfe anstrebt.

1.6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

[1] Pkw-Stellplätze und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

→ Die Frage des Umgangs mit anfallendem Regenwasser spielt angesichts der Herausforderungen des Klimawandels eine zunehmende Rolle, zumal auch die Unterlieger bei den häufiger und intensiver prognostizierten Starkregenereignissen nicht durch wild abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden dürfen. Daher wurde, aus Gründen der Sicherheit mit Ausnahme der Fahrbahnen für Liefer-Lkw, Kunden-Pkw und Einkaufswagen, die Festsetzung von versickerungsfreundlichen Belägen als eine Maßnahme zur Minimierung des oberflächigen Regenwasserabflusses getroffen.

[2] Sollte vorhabenbedingt eine Beseitigung vorhandener Gehölze unvermeidbar sein, so sind diese aus Artenschutzgründen von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen und im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle zu ersetzen.

und

[3] Ist die Fällung von Bäumen mit Höhlenquartieren unvermeidbar, sind aus Artenschutzgründen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen (Erlaubniseinholung z. B. für Vogel- und Fledermauskästen).

→ Die Festsetzungen ist aus der gutachterlichen artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung (s. Anlage 2) abgeleitet. Mit diesen Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Die Festsetzungsformulierungen als

Wenn-Dann-Regelung animieren zur Vermeidung von Eingriffen in Habitate und schaffen für den Vollzug klare Handlungsanweisungen. Da sich der Durchführungsvertrag auf die Festsetzungen beziehen wird, sind auch die Verantwortlichkeiten eindeutig regelbar.

1.7 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

[1] Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet:

Axx **Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung** zur Deckung des eingriffsbedingten Kompensationsbedarfs im **Gesamtumfang** von **2,4702 Ökopunkten** nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009 **zum Entwurf**

und

[2] Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden Zug um Zug fällig mit Flächeninanspruchnahme.

→ Im Gegensatz zu vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen können diese Kompensationsmaßnahmen z. B. auch in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden. Der genaue Zeitpunkt wäre dann vertraglich zu vereinbaren, wobei davon auszugehen ist, dass sowohl der Eingriff als auch die Kompensation jeweils als Ganzes verabredet werden, da von einem zeitlich straffen Bauablauf ausgegangen wird. Näheres dazu wird auch der Durchführungsvertrag regeln.

1.8 PFLANZBINDUNGEN, FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Der Begrünung des Vorhabens kommt zur Sicherung der Aufenthaltsqualität, zur Schaffung günstiger mikroklimatischer Verhältnisse sowie zum Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung zu.

[1] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ① zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Sträucher der Artenliste A im Pflanzabstand untereinander von maximal 2,0 m anzupflanzen.

→ Es handelt sich um eine abschirmende Begrünung in Richtung des nordöstlich benachbarten Gewerbegrundstückes Fl.-Nr. 543/3 Gem. Schönfels. Das Pflanzen von Bäumen ist dabei nicht notwendig, da eine entstehende Strauchhecke den Zweck

erfüllt. Die Einhaltung des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG § 9 – Grenzabstände für Bäume und Sträucher) gelingt mühelos.

[2] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ② zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Randeingrünung Sträucher / Bodendecker der Artenlisten A oder B in mindestens 3 verschiedenen Arten anzupflanzen.

→ Entlang der südöstlichen und südlichen Grundstücksgrenze werden sich erwartungsgemäß eine Einschnittsböschung im Ostteil und eine Aufschüttungsböschung im Westteil befinden, wobei von maximalen Höhenunterschieden unter 1,50 m auszugehen ist, die sich innerhalb des 2,0 m breit festgesetzten Pflanzstreifens realisieren lassen. Zur Böschungsbefestigung sind Sträucher und Bodendecker ebenso geeignet, wie zur ortsbildwirksamen Randeingrünung. Gleichzeitig ist nicht beabsichtigt, das Vorhaben hinter einer „grünen Wand“ zu verstecken. Daher sollen auch niedrig wachsende Gehölze explizit zugelassen werden. Insbesondere wird das SächsNRG auch hier dadurch sicher eingehalten, dass keine Baumpflanzungen vorgesehen sind. Letztere sollen vor allem die Verkehrswege begleiten und den Parkplatz gliedern und beschatten.

[3] Je angefangene 8 Pkw-Stellplätze ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Baum, davon mindestens 50 % der Artenliste A, als Hochstamm neu zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Einzelbaumpflanzungen können darauf angerechnet werden. Mindestens 50 % aller Bäume sind unmittelbar neben Stellplätzen zu pflanzen.

→ Bei einer beispielhaften 10zweireihigen Anordnung von Senkrechtstellplätzen ergibt sich so bei einer Stellplatzbreite von 2,50 – 2,70 m ein Baumabstand von 10,0 – 10,80 m. Das entspricht dem langfristig zu erwartenden Kronendurchmesser eines Baums 1. Ordnung.

[4] Bei vorhabenbedingt unvermeidbarem Abgang vitaler Bäume sind an gleicher oder anderer geeigneter Stelle im Plangebiet doppelt so viele Ersatzpflanzungen gleicher Ordnung gemäß Artenliste A vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind nicht auf die übrigen Pflanzpflichten anrechenbar.

→ Traditionell wurden entlang der Neumarker Straße (B 173) und der Straße Schafberg ortsbildprägend Lindenalleen angelegt (s. Abb. 11 – 13). An der Bundesfernstraße wurden diese jedoch durch die Nähe zur Fahrbahn (Bodenverdichtung, Salzschäden) und die im Straßengrundstück notwendigen Entwässerungseinrichtungen in ihrer Vitalität stark eingeschränkt, im Bereich des Vorhabengebietes sind nur noch 3 Bäume vorhanden. Nach gegenwärtigem Planungsstand steht der mittlere der drei Bäume der Errichtung der Zufahrt von der B 173 aus im Wege und wurde nicht zeichnerisch

zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, wie alle anderen Linden. Auch für diesen Baum gilt die Regelung zum Ersatz, wobei sich diese Festsetzung an der Gehölzschutzsatzung vom 27.10.2014¹⁴ orientiert. Dort gilt nach § 10 Abs. 4: „Für gefällte, gerodete oder sonst wie zerstörte Gehölze gemäß § 2 Absatz 2 Ziffer 1 und 6 ist pro angefangene 50 cm Stammumfang ein Baum (Pflanzgut) mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm als gleichwertige Neupflanzung anzusehen.“

[5] An der Einmündung in die B 173 sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAST 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

→ Die Verkehrssicherheit erfordert, die Sichtdreiecke freizuhalten.

[6] Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder mindestens 1,50 m breite Pflanzstreifen vorzusehen. Baumpflanzungen sind durch Dreibock zu schützen.

→ Nur ausreichend große Baumscheiben sichern die Versorgung auch ausgewachsener Bäume mit Wasser und Nährstoffen. Vitale Bäume sind weniger anfällig für Schnee- und Windbruch bei Sturmereignissen. Der Baumschutz junger Anpflanzungen sichert den frühestmöglichen Pflanzenerfolg.

[7] Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind entsprechend den Artenlisten und Pflanzqualitäten bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

→ Mit dieser für den Bauherren und die Kommune eindeutigen Regelung ist ein Monitoring möglich, die erwünschte Wirksamkeit der Begrünung sichergestellt. Dabei ist das Sächsische Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) stets zu beachten, d. h. Mindestpflanzabstände zu Nachbargrenzen sind einzuhalten.

Die Artenlisten für Anpflanzungen (s. Anlage 5) entsprechen den jeweiligen Anforderungen bezüglich Standortgerechtigkeit, gewünschter Wuchsendhöhe und Robustheit. Die einheimischen Arten gewährleisten dabei eine Integration des Vorhabens in das Ortsbild sowie Natur und Landschaft. Die Artenlisten sind Teil der Festsetzungen unter Pkt. I. 5. – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie

¹⁴ Quelle: https://www.gemeinde-lichtentanne.de/inhalte/lichtentanne/_inhalt/rat_verwaltung/informationen_downloads/verordnungen_satzungen/gehoelzschutzsatzung_neu.pdf [Aufruf 11.11.2019]

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung. Ein Abweichen von der Liste kann im Einzelfall einen erhöhten Kompensationsbedarf nach sich ziehen. Hingewiesen wird auf § 40 BNatSchG – Nichtheimische, gebietsfremde und invasive Arten, insbesondere die Genehmigungspflicht für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete ab dem 01.03.2020. Maßgeblich ist das Vorkommensgebiet 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland.

Obwohl nicht explizit festgesetzt, wird die Nutzung von Dachbegrünung sowie von Rank- und Klettergehölzen an öffnungslosen Fassaden allgemein empfohlen, was u.a. das Mikroklima günstig beeinflussen kann und eine den jahreszeitlichen Änderung folgende Bereicherung im Ortsbild darstellen würde. Vorhersehbar profitieren auch Insekten davon. Aspekte der Lebensmittelhygiene (Anlocken von Tieren) und der Sicherheit (ggf. Kameraüberwachung) könnten durch entsprechende Planung von Anbeginn berücksichtigt werden.

1.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen. Der Vorhabenträger legt Ansichten des Vorhabens vor, welche die Zustimmung der Gemeinde finden und auch Gegenstand des Durchführungsvertrags werden. Sollte sich während der langjährig anzunehmenden Nutzungsdauer des Gebäudes an diesem Anpassungsbedarf herausstellen, können unter Anwendung eines bauordnungsrechtlichen Festsetzungsrahmens auch Änderungen der Gestaltung Zustimmung finden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

[1] Zur Eindeckung der Dächer sind graue oder rote bis rotbraune nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Flachdächer, Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind zulässig.

→ Die genannten Farben sind regionstypisch.

Werbeanlagen

[1] Im Baugebiet sind insgesamt höchstens 5 Werbeanlagen zulässig, davon 2 selbstständige. Die Größe jeder Anlage von darf dabei 4,5 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

→ Werbeanlagen sollen das Auffinden der Handelseinrichtung erleichtern und dienen der Imagebildung als Marke in einem nicht konkurrenzlosen Umfeld. Im konkreten Fall dient das Vorhaben der Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung, wird da-

her sowieso bekannt sein. Transitreisende nehmen bei der hier geltenden Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die Handelseinrichtung ebenfalls leicht wahr. Ziel ist, den Maßstab sowohl im Kontext zum eigenen Baukörper als auch zum Umfeld zu wahren. Überdimensionierte Werbeanlagen könnten zur Verschandelung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

[2] Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr der B 173 ausgeschlossen sind.

→ Die Sicherheit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.

[3] Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

→ Die Lage im Dorf allgemein, die Vermeidung von Beunruhigung für Menschen und Tiere sowie die Sichtbeziehungen von der Burg aus im Besonderen gebieten, auf wechselnde und bewegte Beleuchtung zu verzichten.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

[1] Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

→ Begrünung und deren Pflegezustand vermag den Gesamteindruck eines Vorhabens zu prägen – der Eindruck soll ein positiver, d.h. einladender sein.

Einfriedungen

[1] Einfriedungen sind in Form von Hecken und Sträuchern, bis zu 1,50 m hohen Holzlattenzäunen oder mit Hecken kombinierten Stahlgitterzäunen zulässig.

→ Damit ist nicht vorgeschrieben, dass das Vorhaben eingezäunt werden muss. Es geht lediglich darum, im Falle von Einzäunungen eine dem Ortsbild und dem Nutzungszweck angepasste Form zu verwenden. Im maßgeblichen Umfeld sind derzeit Holzlattenzäune (gerade und Jäger-Zäune), Maschendraht- und Stahlgitterzäune anzutreffen.

1.10 FLÄCHENBILANZ

Tab. 4: Flächenbilanz Planung

Pos.	Flächenart	Fläche [m ²]	Anteil von Gesamt [%]	Anteile der Teil- pos. [%]
1	Vorhabenfläche Verbrauchermarkt, darunter:	6.989,00	81,32	100,00
1.1	überbaubare Grundstücksfläche	1.873,96	21,81	26,81
1.2	Nebenanlage Zufahrt	213,17	2,48	3,05
1.3	Nebenanlage Anlieferung	130,50	1,52	1,87
1.4	Nebenanlage Stellplätze mit ihren Zufahrten	3.527,14	41,04	50,47
1.5	Nebenanlage Fuß- und Radweg	45,19	0,53	0,65
1.6	Nebenanlage Regenrückhalteraum	239,42	2,79	3,43
2	öffentliche Verkehrsflächen gesamt, darunter:	1.604,93	18,68	100,00
2.1	Straßenverkehrsfläche Neumarker Straße – B 173	1.542,15	17,94	96,09
2.2	Straßenverkehrsfläche Schafberg	62,78	0,73	3,91
	Gesamt	8.593,93	100,00	
	darunter: Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	281,81	3,28	

2 STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

Alle stadtechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen entsprechend DIN 1998 regelmäßig im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in öffentlich- rechtlich gesicherten Bereichen verlegt werden. Derzeit ist kein Leitungsbestand direkt im Satzungsgebiet bekannt. Alle Ver- und Entsorger werden frühzeitig am Verfahren beteiligt.

2.1 WASSERVERSORGUNG, BRANDSCHUTZ

Der zuständige Betrieb für die Trinkwasserbereitstellung in Lichtentanne ist die Wasserwerke Zwickau GmbH, die über Leitungsbestand entlang der Straße Am Schafberg verfügt.

Die Gemeinde ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung zuständig. Von einer ausreichenden Löschwasserversorgung aus dem am Schafberg gelegenen Unterflurhydranten DN 80 (s. Abb. 24) wird ausgegangen.

2.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Lichtentanne obliegt der Wasserwerke Zwickau GmbH. Das Plangebiet ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Da kein Anschluss an die westlich entfernt gelegene Containerkläranlage besteht, wird davon ausgegangen, dass das Schmutzwasser in einer eigenen, zum Vorhaben gehörenden Klärgrube vollbiologisch gereinigt wird. Das Niederschlagswasser und gereinigtes Schmutzwasser sollen vollständig versickert werden. Ohne dass dazu bereits die hydrogeologischen Verhältnisse näher untersucht und eine Anlage bemessen wurde, reserviert der Bebauungsplan eine rd. 240 m² große Fläche für eine entsprechende Anlage an der am tiefsten gelegenen Stelle. Im Bereich der Kreuzung Schafberg / Neumarker Straße ist in rd. 110 m Entfernung ein Mischwasserkanal DN 200, nördlich der B 173 dann DN 300 erreichbar, der an der Ebersbrunner Straße in den Burgteichbach einleitet, wodurch das Wasser im sanierten Gondelteich auf den Schönfelser Bach trifft. Folgender Auszug stammt aus dem derzeit maßgeblichen Abwasserbeseitigungskonzept.

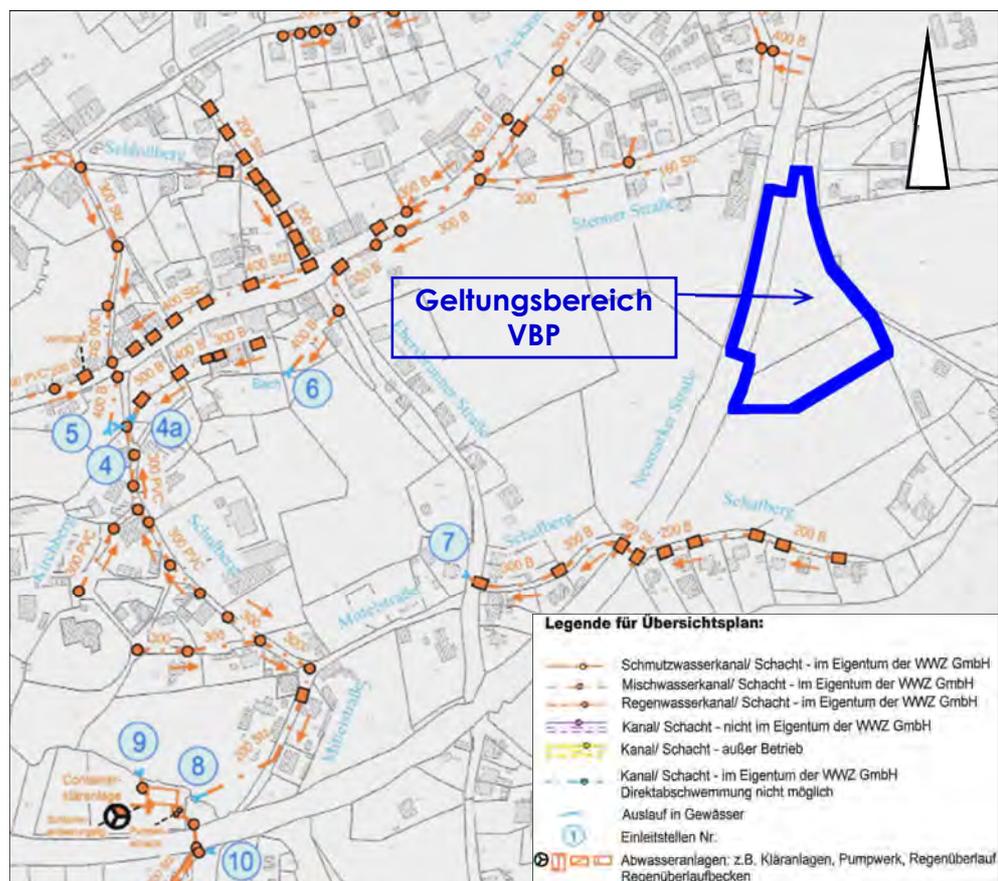


Abb. 42: Auszug aus dem Abwasserbeseitigungskonzept für den OT Schönfels
Eine Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Vorhabengebiet in die Entwässerungsanlage der Bundesfernstraße B 173 wird gegenwärtig nicht beabsichtigt.



Gleichzeitig wird auf mindestens eine bestehende Drainage-Einleitung in den Straßen-graben verwiesen (s. a. Anlage 1). Zu Fragen des Bestandsschutzes können Abstimmungen mit dem LASuV geführt werden, wobei davon auszugehen ist, dass mit der landwirtschaftlichen Nutzungsaufgabe auch der Bestandsschutz erlischt.

Abb. 43: vorhandene Drainage

Während eines unterstellten 10-minütigen Berechnungsregens mit 190 l/s*ha (zweijährig zu erwartendes Ereignis) fallen im gesamten Bebauungsplangebiet insgesamt rd. 98 m^3 Niederschlagswasser an. In Abhängigkeit vom Anteil während eines Starkregens anfallenden Regenwassers, das im Plangebiet sofort verdunstet, anderweitig (z. B. Rigolenversickerung unter Stellplätzen) unmittelbar zurückgehalten und später zur Versickerung gelangt, wären rd. 64 m^3 Regenwasser an Ort und Stelle bis zu einer späteren Versickerung / Verdunstung zurückzuhalten oder alternativ schadlos in die Vorflut abzuleiten. Von höher gelegenen benachbarten Flächen außerhalb des Plangebiets kann topografisch bedingt kaum nennenswert zusätzliches Oberflächenwasser zuströmen. Die alternative Einleitung von 64 m^3 Oberflächenwasser über den vorhandenen Kanal Schafberg würde beim rd. $1,59 \text{ ha}$ großen Schöfelser Gondelteich einen kurzzeitigen Wasseranstieg um $0,3 \text{ cm}$ bewirken, einen gedrosselten Abfluss vorausgesetzt.

Tab. 5: Überschlägliche Ermittlung des erforderlichen Berechnungsregenabfluss

Annahme für 10 minütige Regenspende von 190 l/s*ha bei einem 2jährigen Wiederkehrintervall	Fläche [ha]	Abflussbeiwert φ	Berechnungsregenabfluss oberirdisch [m^3]
Verbrauchermarkt mit Anlieferung und Zufahrt	0,20	0,90	20,52
Verkehrsflächen & Stellplätze mit ihren Zufahrten	0,52	0,70	41,04
Regenrückhalteraum - Versickerungsanlage	0,02	0,35	1,14
begrünte Flächen, z.T. gehölzbepflanzt	0,12	0,05	1,14
Gesamt	0,86	0,65	63,84

2.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Nördlich des Plangebiets im Kreuzungsbereich Neumarker Straße / Stenner Straße befindet sich eine Trafostation, verlaufen laut Stellungnahme der MITNETZ Strom GmbH vom 31.03.2017 zum FNP-Vorentwurf Elt-Kabelanlagen. Eine 1-kV-Freileitung führt bis an das Grundstück Stenner Straße 5, das Satzungsgebiet ist aber nach bisheriger Kenntnis frei von Elt-Leitungen.

2.4 GASVERSORGUNG

Die Ortslage Schönfels ist durch die inetz GmbH, Netzbetriebsgesellschaft des Grundversorgers eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, mit Erdgas erschlossen. Näheres ist im Beteiligungsverfahren und im Rahmen der an den Bebauungsplan anschließenden Planungen abzustimmen. Eine Ferngasleitung verläuft östlich des Schafbergs, so dass hier keine Planbetroffenheit erwartet wird.

2.5 TELEKOMMUNIKATION

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH unterhält ein Telekommunikationsnetz in der Gemeinde Lichtentanne, weshalb von einer qualitativ ausreichenden (Breitband-DSL per Kabel) Versorgungsmöglichkeit ausgegangen wird. Im weiteren Planumfeld befinden sich bereits entsprechende Verteileranlagen. Näheres zur vorhandenen bzw. zusätzlich zu planenden Standorterschließung ist im Beteiligungsverfahren und im Rahmen der Vorhabenplanung im Detail abzustimmen.

2.6 ABFALLENTSORGUNG, WERTSTOFFERFASSUNG

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Zwickau und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschafts- (Aws) und -gebührensatzung (Ags)) durchgeführt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gestatten für 3-achsige Müllfahrzeuge eine ungehinderte Anfahrt bzw. das Wenden und damit eine reibungslose Entsorgung. Auch künftig ist sicherzustellen, dass die Entsorgung des Gebietes und der Grundstücke mit herkömmlicher Entsorgungstechnik möglich ist. Dazu sind insbesondere die Bestimmungen „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ der Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post-Logistik Telekommunikation (BG Verkehr), 2. Auflage, Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016) – bisher BGI 5104, zu beachten. Angesichts der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Zufahrten im Vorhabengrundstück erwachsen hieraus keine Schwierigkeiten.

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

3.1.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Rahmenbedingungen

Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis einer Langzeitentwicklung und mehrtausendjähriger Wechselbeziehungen von Natur und Mensch, die Vegetation Produkt eines Wirkungskomplexes von Florogenese, territorialen Faktoren und anthropogener Einflussnahme. Die ursprünglichen, natürlichen Waldgesellschaften, die sich schwerpunkthaft am Ende der letzten Kaltzeit vor 10.000 Jahren zu bilden begannen, wurden insbesondere durch die menschliche Einflussnahme sukzessive beseitigt. Es ist insofern davon auszugehen, dass das heutige Vegetationsmosaik kaum noch Bezug zu dieser ursprünglichen Vegetation mehr aufweist. Mit der Einstellung der menschlichen Einflussnahme würden sich jedoch entsprechend der Standortbedingungen und klimatischer Faktoren Pflanzengesellschaften über Sukzessionsstadien entwickeln, die in ihrer Ausprägung am besten diesen jeweiligen Bedingungen angepasst wären. Diese Pflanzengesellschaften werden auch die potenzielle natürliche Vegetation (p.n.V.) genannt. Aus standörtlich-vegetationskundlicher Sicht gehört das Plangebiet zur Vegetationslandschaft der Buchen(misch)wälder. Hier ist das ein Waldmeister-Buchenwald, gekennzeichnet durch folgende wichtige Arten der Baumschicht: Buche (*Fagus sylvatica*), vereinzelt Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Fichte (*Picea abies*) und Weiß-Tanne (*Abies alba*) sowie eine mit geringem Deckungsgrad ausgebildete Strauchschicht mit den Arten Hasel (*Corylus avellana*) und Weißdorn-Sippen (*Crataegus spec. Et hybridum*). In der Krautschicht sind folgende anspruchsvolle Arten typisch: Waldmeister (*Galium odoratum*), Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*), Ährige Teufelskralle (*Phyteuma spicatum*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Wald-Zwenke (*Brachypodium sylvaticum*), Drüsige Brombeere (*Rubus pedomontanus*), Eichenfarn (*Gymnocarpium dryopteris*), Buchenfarn (*Phegopteris connectilis*) und Gemeiner Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*).

Diese p.n.V. ist ein Anhaltspunkt für die standortgerechte Artenliste für Anpflanzungen, welche aus der bisher geltenden Satzung übernommen wurde.

Bestandsbeschreibung der realen Boden- und Vegetationsverhältnisse sind in der zur Standortbeurteilung erforderlichen Aussagedichte in den Punkten I.1.3 bzw. I.1.4 enthalten. Die Bewertung erfolgt unter Pkt. III Umweltbericht. Die Bestandsflächenbilanz wurde bereits in Tab. 3 dargelegt. Im Umweltbericht befinden sich ferner eine auf die

Schutzgüter abgestellte Konfliktanalyse und Bewertung der Auswirkungen dieses Bebauungsplans auf die Umwelt. Da die Inhalte des Umweltberichts normiert sind, wird auf eine doppelte Darlegung in der Begründung verzichtet. Das trifft insbesondere auch auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu.

Das Vorhaben beeinträchtigt mehrere Bodenfunktionen nachhaltig. So zeigt die Versiegelungsbilanz, dass ein erheblicher Eingriff in den Boden-Wasser-Haushalt erfolgt.

Tab. 6: Versiegelungsbilanz

	Bestand [m ²]	Bestand [%]	Planung [m ²]	Planung [%]	Veränderung [m ²]
Vollversiegelung	993,6	11,6%	3.285,8	38,2%	2.292,3
Teilversiegelung	181,8	2,1%	2.249,7	26,2%	2.067,9
unversiegelte Flächen	7.418,6	86,3%	3.058,4	35,6%	-4.360,2

3.1.2 Auswirkungen auf Immissionen

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets ist gegenüber dem unbebauten Ist-Zustand mit vorhabenbedingten Immissionen zu rechnen, wobei nur Lärmimmissionen relevant erscheinen. Die nächstgelegenen Immissionsorte zum Rand des Plangebiets sind die Adressen Stenner Straße 5 (rd. 10 m), Neumarker Straße 2 (rd. 30 m) und Schafberg 9 (rd. 80 m). Alle anderen Wohnadressen (Schafberg 2 – 8) liegen über 90 m entfernt, gleichwohl der geplanten Lieferrampe zugewandt. Alle Immissionsorte wären mit dem Schutzstatus gemischte Bauflächen zu klassifizieren.

3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFT UND DIE SOZIALEN VERHÄLTNISSE

Die Gemeinde Lichtentanne kann durch die planungsrechtliche Zulassung des Verbrauchermarkts:

- o die Nahversorgung im Ortsteil wiederherstellen,
- o langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren,
- o was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

Bei der Auswahl bauausführender Firmen aus der Region kann deren Wirtschaftskraft gestärkt werden. Die Forderungen des technischen und sozialen Arbeitsschutzes, d.h. der Gesundheitsschutz von Arbeitnehmern oder Dritten sind zu beachten.

3.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Bezüglich der sicheren Fuß- und Radweganbindung an die bebaute Ortslage wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde in Absprache mit dem LASuV NL Plauen eine Fußgängermitteinsel auf der Neumarker Straße als Querungshilfe anstrebt.

Der angestrebte attraktive Anschluss aller Ortsteile im Einzugsbereich des neuen Verbrauchermarktes an den öffentlichen Personenverkehr ist Gegenstand von Abstimmungen zwischen der Gemeinde Lichtentanne und dem Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen (ZVMS). Mit Schreiben vom 18.11.2019 hat die Gemeinde Lösungsmöglichkeiten aus ihrer Sicht aufgezeigt. Dies wird unten zitiert, da auch vom Vorhaben „Verbrauchermarkt Schönfels“ unabhängige Aspekte wie z. B. die touristische Erschließung mitgedacht werden. Eine losgelöste Betrachtung wäre nicht zielführend.

„Verbesserung der Erreichbarkeit der Ortsteile Stenn, Ebersbrunn und Schönfels.“

Situation:

Die aktuelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der Gemeinde Lichtentanne ist in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedlich. Die Hauptgemeinde Lichtentanne ist durch den Nahverkehr von Montag bis Freitag 30 minütigen Taktung der Linie 29 sehr gut erreichbar. Gleichfalls besteht eine Zuganbindung im Ort.

Die Linie 29 endet in der Ortslage Stenn an der Wendestelle. Der anschließende obere Teil von Stenn sowie der Ortsteil Ebersbrunn, ist bis zum Dreieck in der Ortsmitte nicht erreichbar. Es gibt keine direkte Verbindung der Ortsteile Stenn-Ebersbrunn-Schönfels. Der Ortsteil Thanhof ist unerschlossen. Die Ortslage Ebersbrunn wird aktuell über die Linie 143 bis zum Dreieck von Hirschfeld kommend angefahren. Ebenfalls ist die Ortslage durch einen Haltepunkt der Vogtlandbahn im höhergelegenen Teil von Ebersbrunn erreichbar.

Die Ortslage Schönfels wird über die VMS Linie 181 von Montag bis Freitag angefahren. Allerdings gibt es zwischen 08.00 - 11.00 Uhr eine 3 stündige Lücke. Am Wochenende ist der Ortsteil Schönfels weder durch den Nahverkehr/Regionalverkehr erreichbar. Gerade in Bezug auf die mittelalterliche Burg sowie den zahlreichen Veranstaltungen die das ganze Jahr über stattfinden, ist dieser Zustand nicht mehr zeitgemäß. Der demografische Wandel in der Bevölkerungsstruktur in den nächsten 10 Jahren gerade im ländlichen Raum ist für unsere Gemeinde existenziell bedrohlich. Auch bei der für die Kommune wichtigen und notwendigen Neuansiedlungen von Unternehmen spielt die Erreichbarkeit eine strategische Rolle. Konkret werden sich im Gewerbegebiet in Stenn weitere Firmen ansiedeln. Wir stehen aktuell in Schönfels an der B 173 gegenüber Caravan Spitzner mit einem Investor in Verhandlungen, der dort eine Nahversorgung errichten möchte. Auch hier ist die Anbindung an die anderen Ortsteile ein zukünftiger Standortfaktor.

Überlegungen der Gemeinde zur Verbesserung der Erreichbarkeit.

Verlängerung der Linie 29 bis zum Dreieck nach Ebersbrunn, einfache Strecke 2,9 km, Hin/Rück 5,8 km Fahrstrecke mit weiteren Haltepunkten (vorhanden) in Stenn Fahrzeit

ca. 9 Minuten. Zur Kompensierung des längeren Umlaufes wäre eine Erhöhung der Taktung auf 40 Minuten notwendig. In der Ortslage Stenn Richtung Ebersbrunn wurde auf einer Länge von 1,5 km grundhaft saniert. Die Regelbreiten betragen mehr als 6,50 Meter.

Der Haltepunkt im BIC sollte erhalten bleiben.

Um den Ortsteil Schönfels einschl. BIC am Wochenende zur erreichen ist unsere Überlegung, die Linie 29 in einer Schleife aller 2 Stunden über das BIC Richtung Schönfels, Abzweig B 173, Anger, weiter über B 173 direkt nach Lichtentanne Gasthof Deutsche Eiche mit einzubinden. Dadurch ergibt sich eine Streckenverlängerung von ca. 4 km pro Umlauf. Die Fahrzeit verlängert sich um ca. 7 Minuten. Die Einbindung von Schönfels am Wochenende wäre zeitlich erst ab 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr notwendig, ggf. Ruf- Bus für spätere Fahrten. An den Wochentagen betrachten wir es als sinnvoll vormittags einen zusätzlichen Umlauf zwischen 08.00 Uhr bis 11.00 Uhr einzubinden (Linie 181).

Zur Unterstützung würde die Gemeinde unter anderem durch entsprechende Werbematerialien sowie über unsere Rundschau aktiv werden. Die Bahn App enthält u.a. Information zu Buslinien im Nah- und Regionalverkehr.

Damit sich für alle Seiten ein Erfolg erreichen lässt, sollte diese Streckenveränderung mit besserer Einbindung der Ortsteile mindesten über 3 Jahre eingerichtet werden.“

Vorhersehbar werden große Teile des Handelsgeschäfts mit Kunden abgewickelt, die mit dem motorisierten Individualverkehr anreisen. Für das überörtliche Kfz-Verkehrsaufkommen sind keine messbaren Auswirkungen zu erwarten. Das innerörtliche Kfz-Verkehrsaufkommen wird sich entsprechend dem erwarteten Quell- und Zielverkehrsaufkommen umverteilen, da der vorhandene Penny-Markt im äußersten Norden des Gemeindegebiets liegt und der hinzukommende Standort für die südlichen Lagen der Gemeinde näher gelegen ist. Gleichwohl führt der Quell- und Zielverkehr an der geplanten Einmündung zu einer Belastung der hier bis jetzt nicht angebauten Ortsumgebung. Negative Auswirkungen werden durch eine dem erwarteten Linksabbiegeverkehr angemessene Ausbildung der Fahrbahnen im Rahmen der Vorhabendurchführung vermieden. Auf die Anlage 4 – Verkehrsuntersuchung wird verwiesen. Diese berücksichtigt den prognostizierten Kfz-Verkehr.

Hingewiesen wird auf die zu berücksichtigenden Ausstattungsanforderungen bei Elektromobilität, die insbesondere für Wegekettten in der Region zunehmend genutzt werden dürfte.

3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND

Durch das Planvorhaben wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft entzogen. Eine Existenzbedrohung des bisherigen Bewirtschafters wird nicht besorgt. Die Pachtverhältnisse sind entsprechend zu gestalten, um das Vorhaben realisieren zu können.

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG

Als Maßnahmen zur Sicherung der Planung kommen die Veränderungssperre nach § 14 BauGB und/oder das Zurückstellen von Baugesuchen nach § 15 BauGB in Frage. Beides wird derzeit nicht für notwendig erachtet.

4.2 MAßNAHMEN ZUR DURCHSETZUNG DER PLANUNG

Bei einvernehmlichen Lösungen zum Vollzug der Planung sind städtebauliche Gebote (§ 175 ff. BauGB) verzichtbar. Beabsichtigt die Gemeinde Gebote zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Sie soll dann die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

4.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Im Plangebiet besteht spätestens im Vollzug Bedarf an bodenordnenden Maßnahmen, damit ein Baugrundstück gebildet wird. Außer den Pachtverhältnissen sind ggf. außerhalb des Satzungsgebiets erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Durchführungsvertrag zu regeln, später grundbuchrechtlich zu sichern.

4.4 KOSTENTRAGUNG

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den Bau- und Baunebenkosten des Investors Kosten für die städtebauliche Planung sowie im Verfahren notwendige Fachgutachten. Zur Planungskostentragung haben der Vorhabenträger und die Gemeinde bereits einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Sicherheitsleistungen zur Vorhabenabsicherung sind bei Erforderlichkeit im Durchführungsvertrag, der nicht Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan ist, zu vereinbaren.

TEIL III UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Schönfels“ Gemeinde Lichtentanne wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, und zwar als selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

1.1 KURZDARSTELLUNGEN DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsanlass

Im südlichen Gemeindeteil von Lichtentanne ist die Nahversorgungssituation gestört, zudem sind ohne eigenen Pkw zeitgemäße Handelseinrichtungen schwer erreichbar. Dem soll im OT Schönfels (1.280 EW), wo es keinen Lebensmittelladen mehr gibt, jetzt abgeholfen werden, gleichzeitig die Versorgungssituation für das Oberdorf Lichtentanne und die Ortsteile Stenn und Ebersbrunn verbessert werden. Ein Vorhabenträger steht bereit, die dafür notwendigen Investitionen zu tätigen, die Gemeinde unterstützt das Vorhaben nach Kräften.

Angaben zum Standort

Das rd. 0,86 ha große Plangebiet liegt im westlichen Ortsteil Schönfels der Gemeinde Lichtentanne im Westen des Landkreises Zwickau. Es befindet sich auf einem Mais-Acker östlich der die historische Ortslage seit Anfang der 30er Jahre umfahrenden Neumarker Straße (B 173 im Abschnitt Zwickau – Reichenbach/Vogtl.), südlich der Einmündung der Stenner Straße (K 9304). Die relevante naturräumliche Mikrogeochore „Ruppertsgrüner Pleiße-Talfächer“ ragt als Teil der Mesogeochore „Löbriedelland bei Werdau“ in die „Nordvogtländische Hochflächen und Flachrücken“ mit dem Klimatyp „Mäßig trockenes Hügelland“ (N 540 – 660 mm; T 7,7 – 8,3°).

Topografisch fällt das Plangebiet vom Höhenrücken zwischen Stenn und dem Lieberg, der das Pleißeetal östlich von den westlichen Pleißezuflüssen Burgteichbach und Schönfelser Bach trennt, schwach in südwestliche Richtung mit rd. 5% Neigung ab. Die Geländehöhen liegen zwischen 377 m ü. NHN am östlichsten Punkt (Straße Schafberg auf bis zu rd. 1,5 m hoher Böschung) und 370 m ü. NHN am Südwestrand neben der B 173. Rund 130 m südlich ragt lang gezogen der Schafberg rd. 10,0 m aus der Senke.

Der geologische Untergrund entstammt dem Unter- bis Oberdevon. Dabei treten Tuff, basaltoider Tuff und Tuffit ("Schalsteinserie") z.T. kontaktmetamorph und Tonschiefer, Schluffschiefer, Grauwacken, Tuffe, Unter- und Mitteldevon ungegliedert auf. Weiter südlich prägt grobkörniger Diabas den Schafberg. Der Boden als Verwitterungsprodukt ist hier eine Braunerde aus periglaziärem Schuttlehm über verwittertem Diabas.

Inhalt des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung:

Das Vorhaben ist nach § 11 BauNVO als „Verbrauchermarkt Schönfels“ mit insgesamt max. 1.090 m² Verkaufsfläche in einem Discounter mit angeschlossenen Bäcker- und Fleischerfilialtheken samt Imbiss / Cafe festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Höchstmaße wurde eine gewerbegebietstypische **GRZ 0,8** festgesetzt. Die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen ragt mit 383,0 m über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 höchstens zwischen 7,5 – 9,5 m über das derzeitige im Baubereich vorhandene Geländeniveau.

1.2 ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Entsprechend der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) zum BauGB sind die „in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden im Umweltbericht darzustellen.

Tab. 7: Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzziele entsprechend Fachgesetzen

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) / Biotop- und Artenschutz – Schutzausweisungen	
§ 1a Abs. 4 BauGB/BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Das FFH-Gebiet „Bachtäler im Oberen Pleißeland“ und das LSG „Römertal“ liegen rd. 430 m entfernt, sind dabei durch die Trasse der Bundesfernstraße und die Siedlungsbebauung der Ortslage Schönfels wirksam getrennt. Auch das FND „Plexgrund“ rd. 1,8 km nordwestlich ist nicht planberührt - Zu sämtlichen Schutzgebieten und Schutzobjekten nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht im Umfeld der Planung bestehen über 3,0 km Abstand. - Biotope sind nicht betroffen, der Artenschutz wird beachtet.

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
Schutzgut Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
BauGB, BImSchG, div. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005, WHG	<ul style="list-style-type: none"> - Abgesehen von der Bauphase, werden mischgebietsverträgliche vorhabenbedingte Immissionen im maßgeblichen Planungsfeld erwartet. - Die Vorgaben der TA Lärm bzw. der Bayerischen Parkplatzlärmstudie sind durch entspr. Vorhabengestaltung einzuhalten
Naturhaushalt und die Landschaft	
o Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
BauGB, BNatSchG, SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhabenfläche als Intensivacker vorgeprägt; - unvermeidliche Gehölzbeseitigung aus Artenschutzgründen nur von Oktober bis Februar und Fällung von Bäumen mit Höhlenquartieren stets nur in Abstimmung entsprechende Kompensationsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde; - benachbarte Bundesfernstraße mit erheblicher Trennwirkung;
o Schutzgut Fläche und Boden	
BauGB, BBodSchG,	<ul style="list-style-type: none"> - Neubebauung in Anbindung an vorhandene Verkehrsinfrastruktur bedeutet Erweiterung des Siedlungsgrundrisses; - dauerhafter Verlust an Boden als l/w Produktionsgrundlage; - dauerhafte Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, insbes. Boden-Wasser-Haushalt durch Versiegelung; - dabei sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch hohe Nutzungsdichte erforderlicher Vorhabenbestandteile; - Mutterbodenschutz bei Bauarbeiten;
o Schutzgut Wasser	
BauGB, WHG, SächsWG	<ul style="list-style-type: none"> - Lage außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten; - Vollständige Regenwasserversickerung vor Ort avisiert;
o Schutzgut Luft und Klima	
BauGB, BImSchG, BImSchV, TA Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben verursacht bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben keine Konflikte zum Umfeld; - Dachbegrünungen und sonstige Begrünungen wirksam für Mikroklima; - Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen zulässig – alternative Energiegewinnung dient Klimaschutz;
o Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	
BNatSchG, SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Einfügen des Vorhabens in Orts- und Landschaftsbild durch Höhenbegrenzung und Gestaltungsvorgaben; - Ausbildung Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen;

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
o Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
SächsDSchG	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einzeldenkmale / archäologische Denkmale bekannt; - Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche unvermeidlich, aber nicht existenzbedrohend;
o Wechselwirkungen der Schutzgüter	
BauGB, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund Vorprägung durch Bundesfernstraße keine erheblichen vorhabenbedingten Wechselwirkungen; - Randeingrünung zur Sicherung vernetzter Lebensräume und Grünstrukturen; - Festsetzung naturschutzrechtlicher Eingriffskompensation;

Berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung zum Umgang mit Umwelt, den Schutzgütern und der Landschaft sind im Umweltbericht und Landschaftsprogramm des LEP 2013, in Kraft getreten am 14.08.2013, als landesweite Gesamtkonzeption festgeschrieben. Ziele und Grundsätze des LEP 2013, darunter **Z 2.3.2.5**, **G 2.3.2.6**, **Z 6.1.1** und **Z 6.1.3** wurden bei der Planung unter Würdigung der Atypik des Einzelfalls und der derzeit gestörten Nahversorgungssituation berücksichtigt. Anhand der Auswirkungsanalyse der GMA (s. Anlage 3) wurde nachgewiesen, dass keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Regionalplan

Die Gemeinde Lichtentanne gehört zur Planungsregion Chemnitz. Der am 31.07.2008 öffentlich bekannt gemachte und in Kraft getretene **Regionalplan Südwestsachsen (RPSW 2008)** formte die Ziele und Grundsätze (§ 3(1) Nr. 2, 3 ROG) der Raumordnung gemäß dem vorangegangenen LEP 2003 näher aus. Der Bundesfernstraßenbestand ist in der Raumnutzungskarte durchgehend rot dargestellt. Die vorhandene Einzel-WEA liegt nicht in einem als regionalplanerische Ausweisung nicht rechtskräftigen Vorrang-/Eignungsgebiet Windenergienutzung. Der Regionalplan für die gesamte Region Chemnitz befindet sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren. Im Entwurf vom Dezember 2015 ist im Planbereich des Bebauungsplans in der Sache eine von den derzeit geltenden Ausweisungen abweichende Darstellung enthalten – künftig soll ein Vorranggebiet (braune Schrägschraffur) Kulturlandschaftsschutz ausgewiesen werden. Solange dieses Ziel nicht rechtskräftig ist, genießt es ein besonderes Gewicht in der Abwägung.

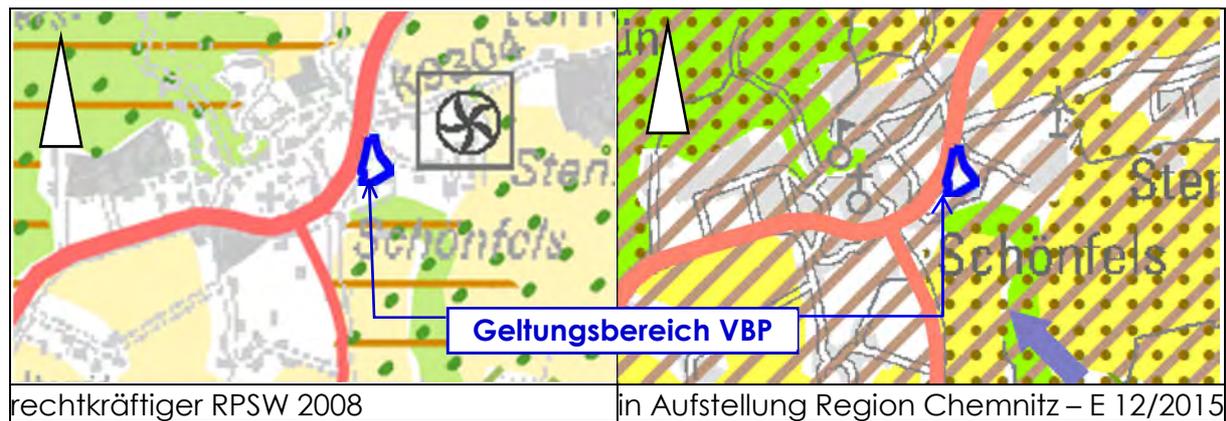


Abb. 44: Standort in Raumnutzungskarten des Regionalplans

Planberührt ist eine Historische Kulturlandschaft besonderer Eigenheit (unten braune Waagrecht-Schraffur) mit zugehörigem Grundsatz:

„**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 soll bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.“

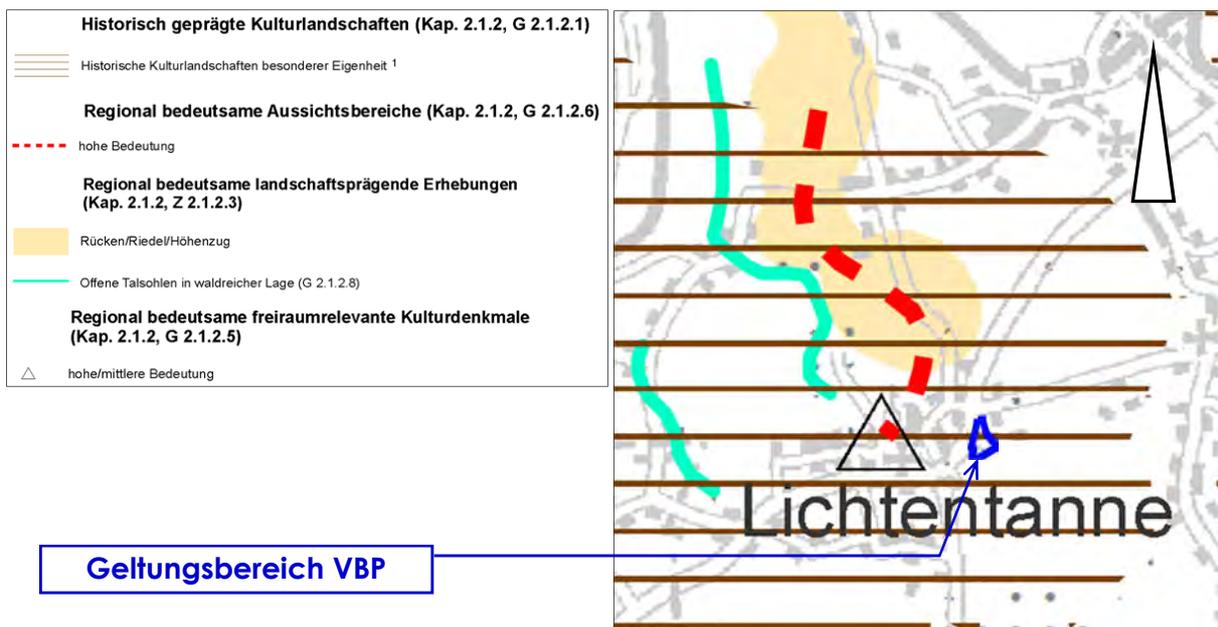


Abb. 45: Standort im Entwurf RPRC 2015 – Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz

„**Z 2.1.2.2** In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden.“ und

„**G 2.1.2.5** Das bildbedeutsame Umfeld regional bedeutsamer freiraumrelevanter Kulturdenkmale soll von störenden visuellen Eingriffen frei gehalten werden.“ und

„**G 2.1.2.6** Regional bedeutsame Aussichtspunkte und Aussichtsbereiche sollen als bedeutsame Bereiche für das Landschaftserleben erhalten und vor visuellen Störwirkungen geschützt werden. Vorhaben mit wesentlichen sichtbeeinträchtigenden Wirkungen sind im Umfeld der ausgewiesenen regional bedeutsamen Aussichtspunkte zu vermeiden.“

→ Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung Sichtbeziehungen aus Richtung des Liebberg-Höhenzugs sowie von der Burg Schönfels aus werden nicht prognostiziert, weil das im Landschaftsbild vor der Schweinemastanlage und einem Windrad vorgelagerte Vorhaben aufgrund der geringen Gesamthöhe nicht dazu in der Lage wäre. Ferner dient eine zurückhaltende Gestaltung des Baukörpers und der Werbeanlagen einer Konfliktvermeidung, analog dem Grundsatz

„**G 2.1.2.10** Beeinträchtigungen des regionalen Landschaftsbildes durch gewerblich-technische Dominanten sollen durch entsprechende Baukörpergestaltung, Farbgebung und Eingrünung begrenzt werden.“

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lichtentanne liegt noch kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor, er befindet sich jedoch im Aufstellungsverfahren. Erkennbar kann der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem FNP-Vorentwurfsstand entwickelt werden, da vor 3 Jahren vom Fortbestand der landwirtschaftlichen Flächennutzung ausgegangen wurde.

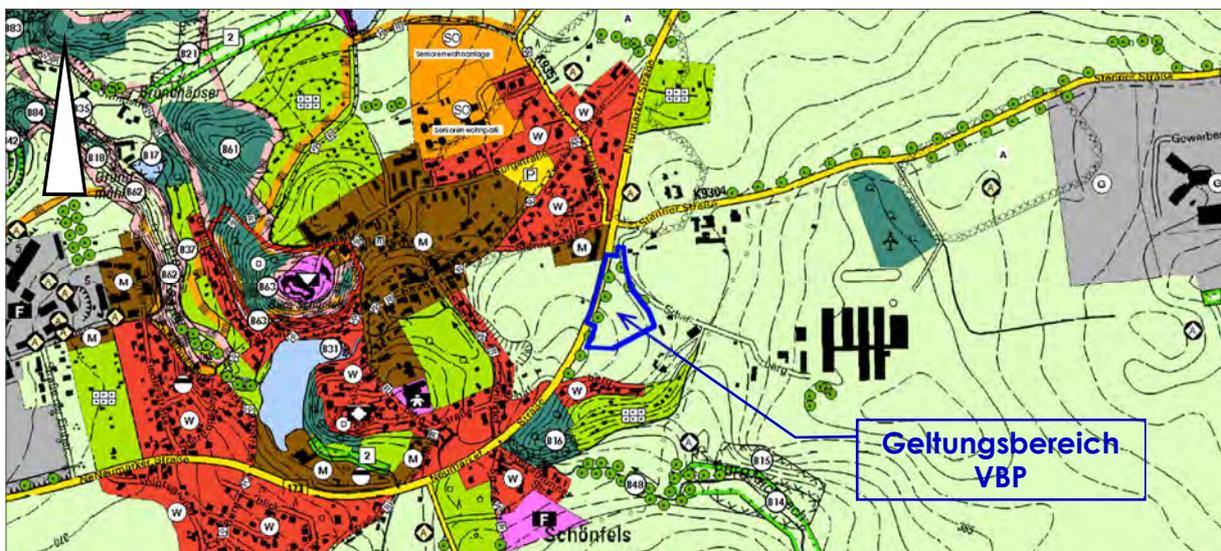


Abb. 46: Auszug aus dem FNP-Vorentwurf 01/2017

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt folglich der Genehmigungspflicht.

Landschaftsplan, weitere Fachpläne

Als Fachplanung liegt ein Landschaftsplan der Gemeinde Lichtentanne mit Stand Dezember 2001 vor (Autor: Planungsgemeinschaft Landschaftsbüro Dr. Bormann & Partner und Büro für Bauplanung Dipl.-Ing. Michael Sawade). Darin werden ökologisch

wertvolle Biotoptypen und Biotoptypenkomplexe benannt, Erfassungen des Tierbestandes erfolgten nicht. Als für das Satzungsgebiet bezüglich Natur und Landschaft relevantes Entwicklungsziel ist die Anreicherung der Landschaft u. a. durch Siedlungsrandeingrünung sowie Erhalt und Ausbau von straßen- und wegebegleitenden Gehölzstrukturen benannt.



Abb. 47: Auszug aus dem Entwicklungsplan zum Landschaftsplan von 2001

Eine Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung mit Stand Juli 2019 ist als Anlage 2 Bestandteil der Planunterlagen

Als vorhabenrelevanter Fachplan ist derzeit das Abwasserbeseitigungskonzept der Wasserwerke Zwickau GmbH bekannt.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach §2 Abs. 4 BauGB wird für „die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (...) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“. Erheblich sind die Auswirkungen dann, wenn sie räumlich, zeitlich oder funktional ein bestimmtes Maß an negativen Veränderungen überschreiten. „Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. (...) Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind entsprechend der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten:

1. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario), 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.

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine mit zumutbarem Aufwand abgeschätzte Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufzustellen. 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“.

Das **Basisszenario** beschreibt in Tab. 10 wie sich die derzeitige Nutzung des Plangebiets in diesem selber sowie in Bezug auf die angrenzende Umgebung schutzgutbezogen auswirkt. Maßgeblicher Ausgangszustand ist der Erfassungszeitraum Juli – September 2019 mit der artenschutzfachlichen Flächenbegutachtung (s. Anlagen 1 und 2). Der maßgebliche Endzustand entspricht der vollständigen Ausschöpfung des Planfestsetzungsrahmens.

Im Satzungsgebiet wird dauerhaft in das bestehende Bodengefüge, insbesondere die Boden-Wasser-Verhältnisse und weitere Bodenfunktionen eingegriffen. Das verdeutlicht die Versiegelungsbilanz.

Tab. 8: Versiegelungsbilanz

	Bestand [m ²]	Bestand [%]	Planung [m ²]	Planung [%]	Veränderung [m ²]
Vollversiegelung	993,6	11,6%	3.285,8	38,2%	2.292,3
Teilversiegelung	181,8	2,1%	2.249,7	26,2%	2.067,9
unversiegelte Flächen	7.418,6	86,3%	3.058,4	35,6%	-4.360,2

Maßgeblicher Boden ist am Standort Braunerde aus periglaziärem Schuttlehm über verwittertem Diabas. Das LfULG hat die Bodenfunktionen am Standort mit gering bis mittel bewertet¹⁵. Daraus ergibt sich insgesamt, dass es sich um eine Optionsfläche für eine Bebauung handelt, soweit keine geeigneteren Alternativen bestehen.

Tab. 9: Bodenauswertungskarten LfULG

Kriterium	Stufe	Wertigkeit
natürliche Bodenfruchtbarkeit	II	gering
Bodenwasserspeichervermögen	II	gering
Schadstoffpuffer, -filter	II	gering

¹⁵ Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml> [Aufruf 28.11.2019]

Kriterium	Stufe	Wertigkeit
Kationenaustauschkapazität im effektiven Wurzelraum	KAK2	mittel
Luftkapazität im effektiven Wurzelraum	LK4 (13 -<26 Vol.-%)	mittel
Erodierbarkeit des Bodens (K-Faktor) in Stufen	II	gering
besondere Standorteigenschaft	-	keine
landschaftsgeschichtliche Bedeutung	-	keine

Die Acker - und Grünlandzahlen des Bodens lagen bei den Regionalen Wertansätzen im Jahr 2004 bei AZ=42, GZ=43. Die Gemeinde Lichtentanne gibt 2016 für Böden in Schönfels eine AZ=44 an. Damit ergibt sich eine Funktionswertigkeit unterhalb der Schwelle für die Ausweisung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft im Regionalplan wegen mit einer AZ=50 besonders wertvoller Böden.

Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Landkreis Zwickau umgehend anzuzeigen.

Tab. 10: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes – Basisszenario

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB						
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)	Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand Plangebiet	Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet	
a)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Intensivacker – unempfindlich - Straßen mit Baumallee bzw. Alleeresten – an B 173 Baumschäden	- Intensivacker relativ artenarm, kein potenzielles Feldlerchenhabitat – gering beeinträchtigt	- (Groß-)Landwirtschaft, B 173, WEA; Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	M	○
	Schutzgut Fläche und Boden (und § 1a Abs. 2 BauGB – Bodenschutzklausel)	- Intensivacker - Straßen mit Baumallee bzw. Alleeresten	- geringe Erosionsanfälligkeit durch Intensivlandwirtschaft – gering beeinträchtigt	- (Groß-)Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	M	○
	Schutzgut Wasser	- keine Gewässer / Wasserschutzgebiete vorhanden – unempfindlich	- geringe Stoffeinträge durch Intensivlandwirtschaft in Grundwasser möglich	- (Groß-)Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	M	○
	Schutzgut Luft und Klima (und § 1a Abs. 5 BauGB – Maßnahmen des Klimaschutzes)	- Kaltluftbildung und -abfluss	- keine Beeinträchtigung	- (Groß-)Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	○	○
	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	- Intensivacker - Straßen mit Baumallee bzw. Alleeresten - Großlandwirtschaft, WEA im Umfeld – Prägung	- keine Beeinträchtigung	- Landschaftsbild durch (Groß-)Landwirtschaft, WEA, Gewerbe, B 173 vorgeprägt	○	○
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Naturhaushalt)	- Vegetationsflächen bieten Lebensraum für Tiere,	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- (Groß-)Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	M	○
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	- keine Natura 2000-Gebiete berührt	- keine Beeinträchtigung	- Schutzgebiete entfernt bzw. durch Zäsuren getrennt – nicht relevant	○	X
c)	Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt	- Intensivacker - Straßen mit Baumallee bzw. Alleeresten	- keine Beeinträchtigung - keine Altlasten bekannt	- (Groß-)Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	○	○

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie ○ – nicht beeinträchtigt, M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB					
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)	Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand Plangebiet	Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- Intensivacker - Straßen mit Baumallee bzw. Alleeresten	- keine Beeinträchtigung	- (Groß-)Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	○	○
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	- vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus - keine Abfälle / Abwässer	- keine Beeinträchtigung	- (Groß-)Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	○	○
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	- Intensivacker – ggf. Energiepflanzen	- keine Beeinträchtigung	- WEA und (Groß-)Landwirtschaft – unbeeinträchtigt	○	○
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	- Landschaftsplan vorhanden – geht nicht von Bebauung aus - Keine zentrale Abwasserentsorgung	- landwirtschaftliche Nutzung und Wegebegleitgrün am Schafberg – unbeeinträchtigt - Bäume an B 173 beeinträchtigt	- (Groß-)Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	X	X
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	- Intensivacker– unempfindlich - Straßen mit Baumallee bzw. Alleeresten	- keine Beeinträchtigung	- (Groß-)Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	○	○
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	- Intensivacker– unempfindlich - Straßen mit Baumallee bzw. Alleeresten - empfindlich	- geringe Beeinträchtigung der biologische Vielfalt durch Intensivlandwirtschaft	- (Groß-)Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen – unbeeinträchtigt	M	○
j) Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.	- Intensivacker - Straßen mit Baumallee bzw. Alleeresten – unempfindlich	- nicht relevant	- nicht relevant	X	X

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie ○ – nicht beeinträchtigt , M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Für den Fall der **Nichtdurchführung der Planung** wird prognostiziert, dass es zu **keiner vom Basisszenario abweichenden Entwicklung des Umweltzustandes** kommt.

Fazit Basisszenario

Infolge der Überwiegenden Intensivackernutzung sind bei Einhaltung aller unabhängig vom Bebauungsplan geltenden gesetzlichen Vorgaben die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden sowie Wasser nur gering beeinträchtigt. Auch in der Wechselwirkung ist insgesamt nur eine geringe Beeinträchtigung im Ausgangszustand festzustellen. Da der Landschaftsplan eine landwirtschaftliche Nutzung und Wegebegleitgrün vorsieht, werden bei der üblichen guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft (z.B. bodenschonende Bearbeitung, Beachtung der Fruchtfolge, Düngeregime, usw.) und bei ausreichendem Baumschutz Schutzgutbeeinträchtigungen im Basisszenario höchstens durch Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der B 173 prognostiziert.

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BESCHREIBUNG INSBESONDERE DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – i BauGB werden anhand der in der Anlage 1 BauGB genannten Kriterien untersucht.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

Auch hier wird nachfolgend wieder eine tabellarische Form der Darlegung gewählt.

Tab. 11: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
Bestand: Intensivacker (75 %), Verkehrsanlagen (14%), Rest rasenbegrünt mit Straßenbäumen (11%)			
Planung: Vorhaben Verbrauchermarkt Schönfels – voll- und teilversiegelte Flächen (64%), Randein- und Mindestbegrünung festgesetzt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
Schutzgut Tiere und Pflanzen	M	O	- Beachtung Artenschutz im Vollzug: Schon- und Ruhezeiten beim Bau / Gehölzfällungen, Habitatersatz - Pflanzfestsetzungen
Schutzgut Fläche	E	M	- Entzug Landwirtschaftsfläche – nicht existenzbedrohend - keine l/w Ersatzflächen verfügbar / festgesetzt (wäre eine Umverteilung)
Schutzgut Boden	E	M	- Voll- und Teilversiegelung beträchtlich, daher Minimierung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge - Die Gemeinde und der Vorhabenträger verfügen nicht über adäquate Entsieglungsmöglichkeiten, daher soll die Kompensation durch anderweitige Maßnahmen des Naturschutzes sichergestellt werden.
Schutzgut Wasser	E	O	- Vorhandene Sickerleistung muss auf geringerer Fläche ersetzt werden - Vollständige biologische Schmutzwasserreinigung vor Ort - Regenwasserversickerung weitestgehend vor Ort
Schutzgut Luft und Klima	M	O	- geringe Beeinträchtigung der Kaltluftbildung - keine Beeinträchtigung der lokalen Luftzirkulation - alternative Energiegewinnung wäre Klimaschutzbeitrag
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	M	O	- Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen dienen Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt per Zuordnungsfestsetzung
Landschaft	M	O	- Vorhaben fähig zum Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild (Festsetzungen) - Randeingrünung insbesondere durch Baumalleen wirkungsvoll in Nah- und Fernwirkung (insbes. vom Burgberg aus) - Landschaftsbildveränderung bei Kompensation berücksichtigt
Biologische Vielfalt	O	O	- standortgerechte Anpflanzungen (Artenliste) - externe Kompensationsmaßnahme

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Tab. 12: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b – i BauGB

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
Bestand: Intensivacker (75 %), Verkehrsanlagen (14%), Rest rasenbegrünt mit Straßenbäumen (11%)			
Planung: Vorhaben Verbrauchermarkt Schönfels – voll- und teilversiegelte Flächen (64%), Randein- und Mindestbegrünung festgesetzt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b-i BauGB:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	X	X	- wegen Entfernung oder Trennwirkung von Straße und Siedlung keine Schutzgebiete in der Umgebung berührt
c) Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	O	O	- Lärmimmissionsschutz durch Abstand und bauliche Gestaltung gesichert - Beachtung Baustellenverordnung und Arbeitsstättenverordnung
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	M	M	- keine Schutzobjekte im Plangebiet bzw. seinem Wirkungsbereich - Blick von / zur Burg nicht beeinträchtigt - dauerhafter nicht existenzbedrohender Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche (mittlere Bodenwertzahl) – unkompensiert
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	O	O	- Einhaltung des Immissionsschutzrechts in Bau- und Betriebsphase - Einhaltung abfallrechtlicher Vorgaben in Bau- und Betriebsphase
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	O	O	- Erzeugung erneuerbarer Energien ausdrücklich zulässig
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	M	O	- Planung weicht bei Flächennutzung von LP ab, beachtet aber Wegebegleitgrün - Abwasserkonzeption und Satzungsrecht sind zu beachten
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	X	X	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	O	O	- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie Vorhabenbegründung - Externe Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Tab. 13: Entwicklungsprognose der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
Bestand: Intensivacker (75 %), Verkehrsanlagen (14%), Rest rasenbegrünt mit Straßenbäumen (11%)			
Planung: Vorhaben Verbrauchermarkt Schönfels – voll- und teilversiegelte Flächen (64%), Randein- und Mindestbegrünung festgesetzt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau- phase	Betriebs- phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	E	O	- Eingriff in Boden-Wasser-Regime einmalig, wirkt dauerhaft - Landschaftsbildbeeinträchtigung wird mit kompensiert - Eingriffe in Vegetationsbestände nur außerhalb der Vegetationszeit und Beachtung evt. Fortpflanzungshabitate
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	M	O	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche - sparsame Flächeninanspruchnahme – hohe Nutzungsdichte - Anlage von Randeingrünung, Pflanzliste festgesetzt - Kompensationsmaßnahmen festgesetzt
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	M	O	- geringe Beeinträchtigung durch Lärm, Staub und Erschütterungen während der Bauphase (gesetzliche Grenzwerte einhalten) - Bei Beachtung des Stands der Technik in der Betriebsphase keine Auswirkungen bei entspr. Lärmimmissionschutz
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	O	O	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik in der Betriebsphase keine Auswirkungen zu erwarten - Einhaltung des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft – Möglichkeiten der Müllvermeidung und Recycling umfassend nutzen
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	X	X	- keine Störfallbetriebe
ff) 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,	X	O	- im Umfeld sind keine bestehenden Umweltprobleme bekannt - konkrete Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Fazit

Bei Vorhabendurchführung erfahren die Schutzgüter **Fläche, Boden und Wasser erhebliche Beeinträchtigungen** ferner die Schutzgüter **Tiere, Luft und Klima** sowie **Landschaft geringe bis mittlere Beeinträchtigungen**.

Die **Beeinträchtigungen**, treten bereits in der Bauphase auf. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern verstärken Beeinträchtigungen allerdings nicht zusätzlich in erheblichem Maße. Durch Festsetzungen zur Vorhabengestaltung sowie **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** werden Beeinträchtigungen minimiert bzw. kompensiert, wo das nicht funktionsgleichwertig möglich ist anderweitig ersetzt. Das in obigen Bewertungen einkalkuliert. Hingewiesen wird darauf, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Durchführungsvertrag auch Regelungen zu Rückbauverpflichtungen bzw. entsprechende Sicherheitsleistungen verankert werden können.

Das Planvorhaben bewirkt bereits in der Bauphase teils erhebliche Beeinträchtigungen, welche jedoch bei Durchführung festgesetzter Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. anderweitig ersetzt werden. Für die Dauer der Betriebsphase verbleiben daher nur zum Teil geringe bis mittlere Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Da das Vorhaben gemäß § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf einer als Grundlage der künftigen Abwägungsentscheidung zulässigen Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) für den Entwicklungsbereich durchgeführt. Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten) sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne) unterschieden.

Ermittelt wurden **Werteinheiten [WE]** nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des

SMUL vom Mai 2009¹⁶ auf der **Basis** von **Flächenangaben in m²**. Bei einer Bezugsgröße ha würde sich entsprechend dem Fallbeispiel ein kompensationspflichtiger Fehlbedarf von 2,4702 Ökopunkten ergeben. Entsprechende externe Kompensationsmaßnahme(n) sollen konkret in der Entwurfsphase abgestimmt werden kann.

Tab. 15: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Abkürzungserläuterung: AW – Ausgangswert (Wertstufen von 0 – 30)
PW – Planungswert

Bewertung Ausgangszustand / Biotopwert

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp [Nr. BT-Liste 2004]	AW	Fläche [m ²]	Werteinheiten [WE]
1	Bestand vollversiegelt (Fahrbahnen der Straßen) [11.04.100]	0	993,6	0
2	Bestand teilversiegelt (Bankette der Straßen) [11.04.000]	3	181,8	545
3	Bestand straßennahes Grün - Alleebäume, Graben [11.04.000]	4	852,1	3.409
4	Ackerfläche, intensiv [10.01.200]	5	6.427,7	32.139
5	Wiesenfläche, intensiv [06.03.100]	10	138,7	1.387
Ges.			8.593,9	37.480

Biotopwert im Bestand [WE]

37.480**Wertminderung Funktionsverlust / Funktionsminderung**

Nr.	Funktion	Minde- rung	Ver- lust	Nutzung / Bio- toptyp	Fläche [m ²]	Minderung [WE]
1	Boden / Wasser / Retentionsfkt.		2	Zuwachs Vollversiegelung	2.292,3	4.585
2	Boden / Wasser / Retentionsfkt.	1		Zuwachs Teilversiegelung	2.067,9	2.068
3	biotische Ertragsfunktion		0,1	Verlust Ackerland (AZ 42)	6.427,7	643
4	bioklimatische Ausgleichsfunktion	0,5		Voll- und Teilversiegelung	4.360,2	2.180
5	ästhetische Funktion	0,5		Landschaftsbildbeeinträchtigung durch Vollversiegelung	2.292,3	1.146
Ges.						10.621

Funktionsbezogener Wertverlust [WE]

10.621

Biotop- und funktionsbezogener Wertverlust insgesamt [WE]

48.101

(Folgende Funktionen werden aufgrund bestehender Vorprägung als nicht relevant bewertet: Lebensraum-, Immissionsschutz-, Biotopentwicklungs-, Archiv-, Grundwasserschutz-, Verbund- und rekreative Funktion)

¹⁶ Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/8516.htm> [Aufruf 11.11.2019]

Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp [Nr. BT-Liste 2004]	Anteil von Gesamt [%]	PW	Fläche [m ²]	Wertein- heiten [WE]
1	Vollversiegelte Flächen	38,2	0	3.285,8	0
2	Teilversiegelte Flächen – Straßen, Wege [11.04.000]	26,2	2	2.249,7	4.499
3	Unversiegelte Flächen	35,6		3.058,4	
3.1	Verkehrsbegleitgrün / dörfliches Mischgebiet	29,5	6	2.537,2	15.223
3.2	Versickerungsanlage – begrünt [04.06.300]	2,8	12	239,4	2.873
3.32	Neuanlage sonstige Hecken der Randeingrünung [02.02.000]	3,3	20	281,8	5.636
Ges.		100,0		8.593,9	22.596
Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]					22.596
Verbleibender biotopbezogener Ersatzbedarf [WE]					14.884

Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet

Nr.	Funktion	Faktor	Bio / FN	Fläche [m ²]	Wertein- heiten [WE]
1	Lebensraumfunktion	1,0	Flächen der Randeingrünung	281,8	282
2	Immissionsschutzfunktion			0,0	0
3	biotische Ertragsfunktion			0,0	0
4	Biotopentwicklungsfunktion			0,0	0
5	Archivfunktion			0,0	0
6	Retentionsfunktion	1,0	Versickerungsan- lage	239,4	239
7	Grundwasserschutzfunktion			0,0	0
8	bioklimatische Ausgleichs- funktion			0,0	0
9	Verbundfunktion	0,5	Flächen der Randeingrünung	281,8	141
10	Ästhetische Funktion	0,5	Flächen der Randeingrünung	281,8	141
11	rekreative Funktion			0,0	0
Ges.					803
Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]					803
Verbleibender funktionsbezogener Ersatzbedarf insgesamt [WE]					9.818

Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in **WE**: **24.702**

Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in **Öko-Punkten**: **2,4702**

Weder der biotop- noch der funktionsbezogene Ausgleich sind damit im Plangebiet erbracht. Externe Kompensationsmaßnahmen werden notwendig und sollen im Planentwurf entsprechend festgesetzt werden.

Die Gemeinde erwägt, zur Eingriffskompensation als Maßnahme des Naturschutzes eine Sanierung des laut ATKIS rd. 686 m² großen Standgewässers in der 1,2 ha großen Parkanlage der historischen Schmelzer-Villa. Die Anerkennungsmöglichkeit soll mit der Unteren Naturschutzbehörde zusammen mit einer noch zu erarbeitenden konkreten Maßnahmenbeschreibung zur Teichsanierung abgestimmt werden. In der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung mit Stand 2009 ist die Teichgröße mit 1.100 m² angegeben, wahrscheinlich unter Einbeziehung der mit zu gestaltenden Uferbereiche.

Eine Bilanzierung nach Handlungsempfehlung erscheint in dem Zusammenhang nicht zielführend. Hingewiesen wird zusätzlich eine teilweise Nichtplausibilität der erläuterten Berechnungen in der aktuellen Handlungsempfehlung sowie auf eine derzeit forschend begleitete Überarbeitung der Handlungsempfehlung.¹⁷ Da Letztere nur für Ökoko-Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben ist, kann eine abwägungsgerechte Planungsentscheidung für anderweitigen Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt auch anhand der Naturschutz-Ausgleichsverordnung¹⁸ (NatSchAVO) erfolgen.

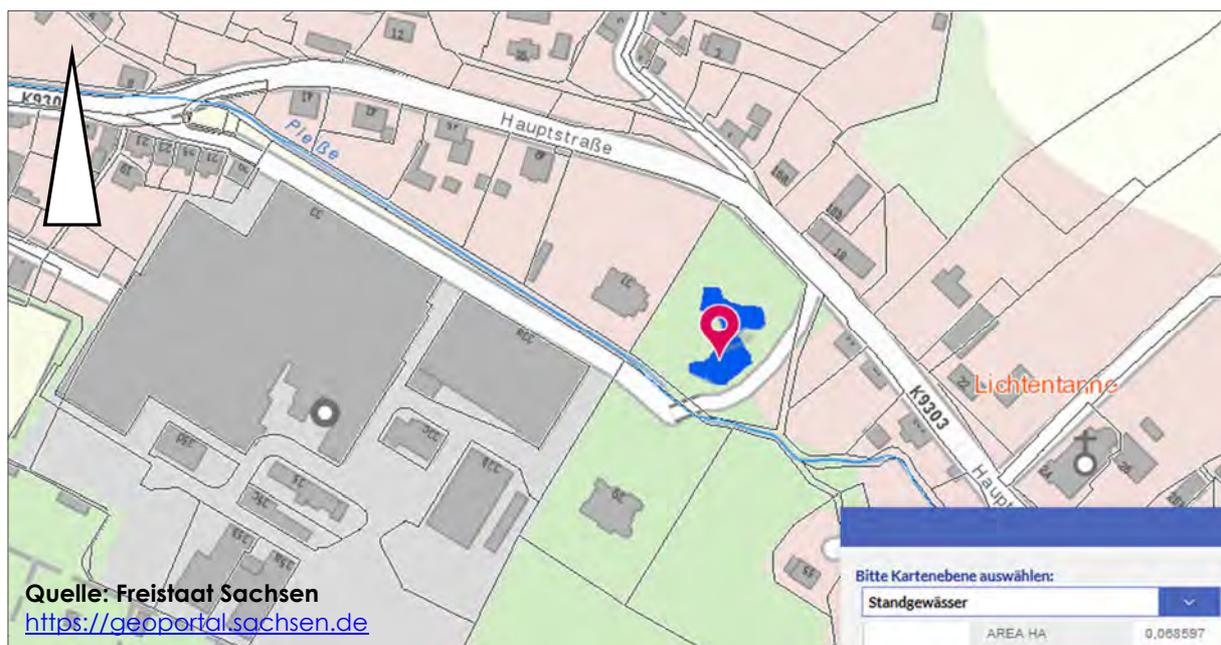


Abb. 48: Standgewässer Parkteich in der topografischen Übersichtskarte

Anhand der NatSchAVO kann eine dem Eingriff angemessene Geldsumme errechnet werden, welche in den Sächsischen Naturschutzfond als Ausgleichsabgabe für Maßnahmen eingezahlt werden könnte. Die Verwendung dieser Geldsumme im Naturraum vor Ort wäre jedoch zu bevorzugen.

¹⁷ Quelle: <https://tu-dresden.de/bu/architektur/ila/lp/forschung/forschungsprojekte/laufende-forschungsarbeiten/handlungsempfehlung> [Aufruf 02.08.2019]

¹⁸ Quelle: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/3131-Naturschutz-Ausgleichsverordnung> [Aufruf 18.11.2019]

Tab. 16: Berechnung der Ausgleichsabgabe nach NatSchAVO

Ist- Zustand der Flächennutzungstypen (A) und Flächenfunktionen (B)

Pos.	Flächenkategorie im Bestand	Flächennutzungstyp / Flächenfunktion	Fläche [m ²]	Wertzahl	Wertpunkte
1	bebaute oder wasserundurchlässige versiegelte Flächen (etwa Bauwerke, Asphalt- und Betonflächen, Betonbecken, unbegrünte Deponien)	A0	994	0,0	0
2	wasserdurchlässige befestigte oder begrünte Flächen (etwa Schotter-, Pflaster und Rasengitterflächen, begrünte Deponien, übererdete Tiefgaragen, Rasensaatungen)	A1	182	0,1	18
3	begrünte Flächen (Grünanlagen) in der Nähe von Bauwerken , Dachbegrünung, Straßen oder Eisenbahnen, zum Teil isoliert, ohne Vernetzungen	A2	852	0,2	170
4	intensiv bewirtschaftete Äcker (auch zeitweilige Ackerbrachen)	A3	6.428	0,3	1.928
5	sonstige Flächen mit intensiver Landnutzung (etwa Gärten, Obstplantagen, Baumschulen, Intensivweinbau, Intensivgrünland) oder Grünanlagen ohne alten Baumbestand mit Vernetzungen	A4	139	0,4	55
	Gesamt (funktionsbezogene Zuschläge B1 - B7 hier nicht relevant!)		8.594		2.172

Planungs- Zustand der Flächennutzungstypen (A) und Flächenfunktionen (B)

Pos.	Flächenkategorie in der Planung	Flächennutzungstyp / Flächenfunktion	Fläche [m ²]	Wertzahl	Wertpunkte
1	bebaute oder wasserundurchlässige versiegelte Flächen (etwa Bauwerke, Asphalt- und Betonflächen, Betonbecken, unbegrünte Deponien)	A0	3.286	0,0	0
2	wasserdurchlässige befestigte oder begrünte Flächen (etwa Schotter-, Pflaster und Rasengitterflächen, begrünte Deponien, übererdete Tiefgaragen, Rasensaatungen)	A1	2.250	0,1	225
3	begrünte Flächen (Grünanlagen) in der Nähe von Bauwerken , Dachbegrünung, Straßen oder Eisenbahnen, zum Teil isoliert, ohne Vernetzungen	A2	1.388	0,2	278

Pos.	Flächenkategorie in der Planung	Flächennutzungstyp / Flächenfunktion	Fläche [m²]	Wertzahl	Wertpunkte
4	sonstige Flächen mit intensiver Landnutzung (etwa Gärten, Obstplantagen, Baumschulen, Intensivweinbau, Intensivgrünland) oder Grünanlagen ohne alten Baumbestand mit Vernetzungen	A4	1.388	0,4	555
5	Waldflächen mit naturnaher Baumartenzusammensetzung, Waldflächen bis 100 ha in waldarmen Landschaften, Gehölze in der freien Landschaft , Grünanlagen mit alten Baumbestand, Parks, Alleen, Einzelbäume	A8	282	0,8	225
	Gesamt (funktionsbezogene Zuschläge B1 - B7 hier nicht relevant!)		8.594		1.283

Differenz zwischen Ist- und Planungszustand

-889

			€
Teil der Ausgleichsabgabe nach § 4 Abs. 2 NatSchAVO [€]			8.890,17
Prüfung Ober- und Untergrenzen der Ausgleichsabgabe bei direkt in Anspruch genommener Fläche (ohne vorhandene Bundesfernstraße B 173)		m²	Faktor
	min	7.418,6	0,51
	max	7.418,6	2,56

Teil der Ausgleichsabgabe nach § 4 Abs. 3 NatSchAVO [€]		€
1	Zuschlag gem. § 5 Abs. 2 Pkt.a) NatSchAVO: nach Beendigung des Eingriffs wird das Landschaftsbild nicht vollständig wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet, bei nachhaltigen und geringen Beeinträchtigungen 1 vom Hundert der Baukosten (2,0 Mio. €)	20.000,00
2	Abschlag gem. § 5 Abs. 6 NatSchAVO für Kosten festgesetzter Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes	0

		€
Ausgleichsabgabe für den Fall § 4 Abs. 4 NatSchAVO (Mischkalkulation)		19.260,11

Als Fazit ist festzustellen, dass die Zuordnung von Maßnahmen im Wert von weniger als 20 T€ dem vorhabenbedingten Eingriff angemessener Weise entgegengesetzt werden könnte. Diese Aussage ist Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens. Die konkrete Zuordnungsfestsetzung erfolgt im Entwurf letztlich abwägungsfehlerfrei verbalargumentativ.

3.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 Nr. 2c BauGB erfolgt „eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.“

Tab. 17: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

	Bauphase	Betriebsphase
Vermeidung und Verhinderung	<ul style="list-style-type: none"> - geeignete Standortwahl für Vorhaben / Baustelleneinrichtung - Beachtung höchstzulässiger Nutzungsmaße - minimale Bodenverdichtung durch Baumaschinen - Mutterbodenschutz - Bauzeit außerhalb Vegetations- und Fortpflanzungsperiode 	<ul style="list-style-type: none"> - fachgerechte Pflege der Gehölze und begrünter Flächen - kein Pestizideinsatz
Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - weitest mögliche Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Monitoring zur Wirksamkeit der Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünungsmaßnahmen in nicht von Bautätigkeit betroffenen Bereichen - Beachtung Artenschutz (ggf. vorgezogene Kompensation) - Externer Ausgleich 	<ul style="list-style-type: none"> - Nachpflanzungen bei Gehölzabgang

3.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN IM PLANGEBIET

Dem Ausgleich von vorhabenbedingten Eingriffen dienen folgende Festsetzungen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

[1] Pkw-Stellplätze und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

- [2] Sollte vorhabenbedingt eine Beseitigung vorhandener Gehölze unvermeidbar sein, so sind diese aus Artenschutzgründen von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen und im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle zu ersetzen.
- [3] Ist die Fällung von Bäumen mit Höhlenquartieren unvermeidbar, sind aus Artenschutzgründen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen (Erlaubniseinholung z. B. für Vogel- und Fledermauskästen).

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

- [1] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ① zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Sträucher der Artenliste A im Pflanzabstand untereinander von maximal 2,0 m anzupflanzen.
- [2] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ② zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Randeingrünung Sträucher / Bodendecker der Artenlisten A oder B in mindestens 3 verschiedenen Arten anzupflanzen.
- [3] Je angefangene 8 Pkw-Stellplätze ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Baum, davon mindestens 50 % der Artenliste A, als Hochstamm neu zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Einzelbaumpflanzungen können darauf angerechnet werden. Mindestens 50 % aller Bäume sind unmittelbar neben Stellplätzen zu pflanzen.
- [4] Bei vorhabenbedingt unvermeidbarem Abgang vitaler Bäume sind an gleicher oder anderer geeigneter Stelle im Plangebiet doppelt so viele Ersatzpflanzungen gleicher Ordnung gemäß Artenliste A vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind nicht auf die übrigen Pflanzpflichten anrechenbar.
- [5] An der Einmündung in die B 173 sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAST 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

- [6] Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder mindestens 1,50 m breite Pflanzstreifen vorzusehen. Baumpflanzungen sind durch Dreibock zu schützen.
- [7] Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind entsprechend den Artenlisten und Pflanzqualitäten bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

Im Ergebnis kann gemäß Tab. 15: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung o. g. festgesetzter Maßnahmen festgestellt werden, dass der naturschutzrechtliche Eingriff weder biotop- noch funktionsbezogen im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Vor diesem Hintergrund sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.3 AUSGLEICHSMABNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Im Planverfahren sollen möglichst Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen einer **Zuordnungsfestsetzung**, d.h. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen, festgesetzt werden. Das BauGB lässt einen Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes zu, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind. Der Ausgleich muss:

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und
- mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein.

Gemäß „Entsiegelungserlass“ vom 30.07.2009 des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) Sachsen ist prioritär zu prüfen, ob Flächen zur dauerhaften, rechtlich sicherbaren Entsiegelung oder zum Abriss von Gebäudebrachen im Gemeindegebiet verfügbar sind. Das musste im Ergebnis der bisherigen Prüfung, sowohl durch die Gemeinde als auch durch den Vorhabenträger verneint werden. Nachfolgend wird eine fiktive beispielhafte Maßnahme nach Handlungsempfehlung des SMUL bilanziert, um (minimale) Suchkriterien bis zur Entwurfsfassung weiterhin zu nutzen. Erkennbar ist im Zusammenhang mit Bonusfaktoren und Flächenaufwertungen im Endzustand zumindest für den naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich keine Entsiegelung im Verhältnis 1 : 1 zur Neuversiegelung notwendig.

Tab. 18: Bilanzierung eines fiktiven Entsiegelungsbeispiels nach Handlungsempfehlung

Vorhaben: Gewerbe- oder sonstige Brache im Außenbereich, das Landschaftsbild störend - fiktives Entsiegelungsbeispiel mit weniger als 25% Gebäudeanteil						
Entsiegelung/Abbruch - Bewertung biotopbezogen:						
I	Entsiegelung	Fläche in m²	Ausgangswert	Punktwert Entsiegelung	Punktwert Sukzession	Wertgewinn [WE]
	insgesamt zu entsiegelnde Fläche, davon:	960				
	Gebäudefläche	192	0	4	4	1.536
	Lagerfläche, vollversiegelt	144	0	4	4	1.152
	teilversiegelte Fläche	144	2	4	4	864
	Restfläche (Sukzession)	480	4	0	4	0
Wertgewinn Entsiegelung (pur):						2.016
Entsiegelung/Abbruch - Bewertung landschaftsbezogen (optional):						
		Fläche in m²	Wertgewinn	Bonusfaktor LB		
II	Zusatz Landschaftsbild	960	2.016	1,5	Wertgewinn LB:	3.024
*0 sofern keine Aufwertung LB erfolgt						
*1,5 bei Gebäudeanteil < 25 %						
*2 bei Bebauung von > 25%						
weitere Aufwertung der entsiegelten Fläche - Bewertung biotopbezogen:						
III	Biotopaufwertung	Biotoptyp	AW	PW	Fläche in m²	Wertgewinn [WE]
	A	Sukzession	4			
	Z	sonstige extensiv genutzte Frischwiese [06.02.210]		22	960	17.280
Wertgewinn Flächenaufwertung:						17.280
weitere Aufwertung der entsiegelten Fläche - Bewertung funktionsbezogen (optional):						
		Funktion		Faktor	Fläche in m²	Wertgewinn [WE]
IV	Zusatz Funktionsbezogen	Lebensraumfunktion		1,0	960	960
		Immissionsschutzfunktion				0
		biotische Ertragsfunktion		0,5	960	480
		Biotopentwicklungsfunktion		0,5	960	480
		Archivfunktion				0
		Retentionsfunktion				0
		Grundwasserschutzfunktion				0
		bioklimatische Ausgleichsfunktion				0
		Verbundfunktion				0
		Ästhetische Funktion		0,5	960	480
		rekreative Funktion				0
Wertgewinn Funktionsbezogen:						2.400
V Wertsteigerung gesamt:						24.720
erzielte Ökopunkte pro ha:						2.4720

Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

[1] Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet:

Axx

Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung zur Deckung des eingriffsbedingten Kompensationsbedarfs im **Gesamtumfang** von **2,4702 Ökopunkten** nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009 **zum Entwurf**

- [2] Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden Zug um Zug fällig mit Flächeninanspruchnahme.

4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) soll aus Gründen einer ansonsten nicht erreichbaren deutlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung nicht in Betracht gezogen werden.

Geprüfte Standortalternativen

In Schönfels tritt das Problem mit der gestörten Nahversorgung am gravierendsten zutage. Insofern gibt es in den anderen Ortsteilen kein Erfordernis einer Suche nach Standortalternativen, da von Thanhof aus der am Bahnhof Lichtentanne vorhandene Penny-Markt zumutbar erreichbar, für die anderen Ortsteile auch Handelseinrichtungen in Zwickau in Frage kommen. (vgl. Anlage 3 – Auswirkungsanalyse).

In Schönfels selber bestehen im aus einem DDR-Großlandwirtschaftsstandort entwickelten Bebauungsplangebiet „Handwerks- u. Gewerbehof“ keine Flächenreserven. Im Rahmen der FNP-Aufstellung wird eine rd. 7 ha große gewerbliche Erweiterungsfläche geprüft. Der Standort am westlichen Ortsrand nördlich der B 173 wurde als bedingt umweltverträglicher Standort mit mittlerer Konfliktintensität bewertet, unterscheidet sich nach Umweltkriterien nicht wesentlich vom hier begründeten Standort. Letzterer weist allerdings einen deutlich günstigeren fußläufigen Einzugsbereich für die Einwohner auf. Weitere Alternativstandorte, welche sowohl flächenmäßig als auch von den verkehrlichen Andienungsmöglichkeiten annähernd gleiche Qualitäten aufwiesen, sind nicht vorhanden.

Aus oben genannten Gründen besteht zur Planaufstellung derzeit keine Alternative.

5 AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB erwarten lassen. In der maßgeblichen Umgebung des Plangebiets sind auch keine anderen Nutzungen vorhanden, welche das Vorhaben oder vorhandene Wohnnutzungen diesbezüglich gefährden könnten.

6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzmäßigkeiten sowie:

- von Unterlagen zur Projektbeschreibung (über Torsten Geßner Immobilien),
- artenschutzrechtliche Risikoabschätzung vom Juli 2019,
- Handelsgutachten sowie Gutachten zur verkehrlichen Anbindung
- Standortbegehung im September 2019 und
- Angaben der Gemeindeverwaltung Lichtentanne erstellt.

Für den Bebauungsplan werden die Kenntnisse als ausreichend angesehen.

6.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Gemeinde, 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 plankonforme und qualitätsgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Die festgesetzten vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Vorhaben

- „Verbrauchermarkt Schönfels“ mit insgesamt max. 1.090 m² Verkaufsfläche (§ 11 BauNVO) in einem Discounter mit angeschlossenen Bäcker- und Fleischerfilialtheken samt Imbiss / Café
- 0,86 ha großer Geltungsbereich in Gemarkung Schönfels: Flurstück Fl.-Nr. 544 vollständig sowie Teile der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 545 und 645 (letzteres ist B 173).

Nutzungsmaß

- GRZ 0,8 bei abweichender Bauweise (max. 50 m lang)
- Baukörper max. 7,5 – 9,5 m Höhe über derzeitigem Geländeniveau

Maßnahmen zum Umweltschutz

- Eingriffsvermeidung durch versiegelungsarme Bauweise
- Begrünung, insbes. randlich

- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange
- Erhalt bzw. Anpflanzung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen
- externe Eingriffskompensation

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Zur verfahrensintegrierten Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Tab. 19: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung

zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter	Umweltzustand	Auswirkungen der Planung	
		Bauphase	Betriebsphase
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			
Fläche und Boden			
Wasser			
Luft und Klima			
Landschaft und Landschaftsbild			
Natura 2000-Gebiete	nicht betroffen		
Mensch und seine Gesundheit			
Kultur- und sonstige Sachgüter			

Legende:

keine Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen	geringe/mittlere Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen	erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen
--	---	---

Durch das Vorhaben sind baubedingt erheblich beeinträchtigende Umweltauswirkungen zu erwarten, die jedoch durch angemessene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. anderweitig ersetzt werden können.

8 ERKLÄRUNG

Auf der Grundlage von § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

BESTANDSERFASSUNG

Stand: September 2019

Autor:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

ARTENSCHUTZFACHLICHE RISIKOABSCHÄTZUNG

Stand: 15.07.2019

Autor:

igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR
Hohensteiner Str. 45, 09117 Chemnitz

**AUSWIRKUNGSANALYSE
ZUR GEPLANTEN ANSIEDLUNG EINES
NORMA-LEBENSMITTELMARKTES
IN LICHTENTANNE, OT SCHÖNFELS,
NEUMARKER STRAÙE**

Stand: 14.10.2019

Autor:

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Königsbrücker Straße 31 – 33, 01099 Dresden

VERKEHRSUNTERSUCHUNG SCHÖNFELS, ZUFAHRT VERBRAUCHERMARKT

Stand: 29.07.2019

Autor:

Projekta – Ingenieurgesellschaft
für Tiefbautechnik Auerbach mbH
Bahnhofstraße 9, 08209 Auerbach

ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

(zu Festsetzungen unter Pkt. I. 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung)

ARTENLISTE A – STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe)

<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rot-Buche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Heister 125/150 cm, Strauch 60/100 cm)

<i>Sorbus aucuparia</i>	(Gem. Eberesche)
<i>Malus sylvestris</i>	(Holzapfel)
<i>Pyrus pyraster</i>	(Wildbirne)
<i>Prunus padus</i>	(Gem. Trauben-Kirsche)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
<i>Betula pendula</i>	(Gem. Birke)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	(Gem. Hasel)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweiggriffliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Lonicera nigra</i>	(Schwarze Heckenkirsche)
<i>Ribes uvacrispa</i>	(Wilde Stachelbeere)
<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Rosa subcanina</i>	(Falsche Hundsrose)
<i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Traubenholunder)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

ARTENLISTE B – SONSTIGE BÄUME, STRÄUCHER UND GEBÜSCHBäume (Mindestgröße: 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe):

Aesculus hippocastanum „Baumannii“	(gefülltblühende Roßkastanie)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach-Roßkastanie)
Tilia europaea	(Holländische Linde)
Corylus colurna	(Baum-Hasel)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)

Sträucher (Mindestgröße: 60/100 cm, 2fach verpflanzt):

Forsythia spec.	(Forsythie)
Deutzia spec.	(Deutzia in Sorten)
Philadelphus spec.	(Pfeifenstrauch in Sorten)
Hydrangea spec.	(Hortensie)
Potentilla spec.	(Fingerstrauch)
Genista germanica	(Dt. Ginster)
Rosa spec.	(Rosen in Sorten)

Bodendecker / Rank- und Klettergehölze:

Rosa rugosa	(Kartoffel-Rose)
Vinca minor	(Kleinblättriges Immergrün)
Cotoneaster spec.	(Zwergmispel-Arten)
Spiraea japonica spec.	(Zwergspieren-Arten)
Clematis spec.	(Waldrebe)
Lonicera spec.	(Geißblattarten)
Parthenococcus spec.	(Wilder Wein)
Humulus lupulus	(Hopfen)

LISTE C – ARTENNEGATIVLISTE

Chamaecyparis spec:	Scheinzypressen
Juniperus spec.	Zypressengewächse
Picea spec.	Fichten / Silber-/ Blau-/ Stehfichten
Thuja spec.	Lebensbäume / Zypressengewächse

Die Arten der Artenliste C sollen keine Verwendung finden.

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Boden laut Digitaler Bodenkarte des LfULG	7
Tab. 2: Schadstoffe im Oberboden gemäß GÜK400	8
Tab. 3: Flächenbilanz Bestand	10
Tab. 4: Flächenbilanz Planung	47
Tab. 5: überschlägliche Ermittlung des erforderlichen Berechnungsregenabfluss	49
Tab. 6: Versieglungsbilanz	52
Tab. 7: Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzziele entsprechend Fachgesetzen	57
Tab. 8: Versieglungsbilanz	64
Tab. 9: Bodenauswertungskarten LfULG	64
Tab. 10: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes – Basisszenario	66
Tab. 11: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	69
Tab. 12: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b – i BauGB	70
Tab. 13: Entwicklungsprognose der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	71
Tab. 14: Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	72
Tab. 15: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	74
Tab. 16: Berechnung der Ausgleichsabgabe nach NatSchAVO	77
Tab. 17: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	79
Tab. 18: Bilanzierung eines fiktiven Entsieglungsbeispiels nach Handlungsempfehlung	82
Tab. 19: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung	85

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage der Gemeinde Lichtentanne im Raum	3
Abb. 2: Lage des Plangebiets im Ortsteil Schönfels (DTK10)	4
Abb. 3: Lage des Plangebiets und Bohrdaten in geologischer Karte GK50	6
Abb. 4: Lage des Plangebiets in der digitalen Bodenkarte BK50	7
Abb. 5: Windrose	9
Abb. 6: Angaben des Deutschen Wetterdienstes zum Planbereich	9
Abb. 7: BTLNK 2009 über Luftbild 06/2016	10
Abb. 8: Maisacker – Blick vom Schafberg aus Ri. Süden	11
Abb. 9: die Straße Schafberg begleitende Linden im Vorhabengrundstück	11
Abb. 10: östliche Grundstücksgrenze zu Pflasterbau-Firma	11
Abb. 11: nördliche Vorhabenbrenze	11
Abb. 12: vorhandene Feldzufahrt von B 173 aus südlicher Richtung	11
Abb. 13: 1 m tiefer Straßengraben mit Resten der Lindenallee – B 173 aus. Ri. Norden	11
Abb. 14: Berliner Meilenblätter 1793	12
Abb. 15: Messtischblatt 1937	12
Abb. 16: TK25 Ausgabe DDR 1988	12
Abb. 17: TK25 Ausgabe BRD 2000	12

Abb. 18: Caravancentrum Schönfels	12
Abb. 19: Pflasterbau-Firma	12
Abb. 20: Kreuzung B 173 mit Stenner Straße	13
Abb. 21: Schafberg-Einmündung in Stenner Straße	13
Abb. 22: Burg Schönfels	13
Abb. 23: Blick von der Burg Schönfels im Sommer 2016	13
Abb. 24: Archäologische Relevanzzonen (LAA, 11/2015)	14
Abb. 25: Einzeldenkmale / Ensembles	15
Abb. 26: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Planumfeld	16
Abb. 27: Karte unterirdischer Hohlräume (braun) und oberflächennahe Rohstoffe	17
Abb. 28: Unterflurhydrant Schafberg	19
Abb. 29: Lichtentanne ★ im Auszug aus Festlegungskarte LEP 2013	21
Abb. 30: Lichtentanne (grün) im LEP – Karte 4	21
Abb. 31: Standort im Regionalplan Südwestsachsen 2008 – Raumnutzungskarte	23
Abb. 32: Standort ★ in Karte 5 des Regionalplans Südwestsachsen 2008	23
Abb. 33: Standort im Regionalplanentwurf Chemnitz 2015 – Raumnutzungskarte	24
Abb. 34: Standort im Entwurf RPRC 2015 – Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz	26
Abb. 35: Auszug aus dem FNP-Vorentwurf 01/2017	27
Abb. 36: Auszug aus dem Entwicklungsplan zum Landschaftsplan von 2001	28
Abb. 37: Auszug FNP-Vorentwurf mit gewerblicher Entwicklungsfläche	30
Abb. 38: alternative 1-km-Einzugsbereiche im OT Schönfels im Vergleich	30
Abb. 39: Grundriss Bauvorhaben NORMA-Markt Schönfels mit Bäcker und Fleischer	31
Abb. 40: ehemaliger Konsum Zwickauer Straße 27	33
Abb. 41: Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des NORMA-Marktes – Var. 2	40
Abb. 42: Auszug aus dem Abwasserbeseitigungskonzept für den OT Schönfels	48
Abb. 43: vorhandene Drainage	49
Abb. 44: Standort in Raumnutzungskarten des Regionalplans	60
Abb. 45: Standort im Entwurf RPRC 2015 – Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz	60
Abb. 46: Auszug aus dem FNP-Vorentwurf 01/2017	61
Abb. 47: Auszug aus dem Entwicklungsplan zum Landschaftsplan von 2001	62
Abb. 48: Standgewässer Parkteich in der topgrafischen Übersichtskarte	76

QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 (LEP 2003)
- Regionalplan „Südwestsachsen“, Rechtsstand 07/2008
- Entwurf Regionalplan „Region Chemnitz“, Entwurfsstand 12/2015
- Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes auf <http://www.dwd.de>
- Raumplanungsinformationssystem Freistaat Sachsen auf <http://rapis.sachsen.de>
- Geoportal Sachsenatlas auf <http://geoportal.sachsen.de>
- Statistisches Landesamt auf <http://www.statistik.sachsen.de>
- Informationen / Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung Lichtentanne
- Unterlagen der Torsten Geßner Immobilien, Crossener Kirchstr. 12, 08058 Zwickau