

TEIL I STADT HARTHA

LANDKREIS MITTELSACHSEN

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET STEINA"

BEGRÜNDUNG



BEARBEITUNGSSTAND:

Entwurf 05/2022

PLANVERFASSER:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Fax: (0371) 36 74 177

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Stadt Hartha

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Steina"

Stand: Entwurf 05/2022
Stadt: Hartha
Landkreis: Mittelsachsen
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Teil B – Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Dipl. Geograph Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg
Verantw. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Mustafa Hasan

Geschäftsleitung

Chemnitz, Mai, 2022

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

1	Rechtsgrundlagen	6
2	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.1	Lage und örtliche Situation	8
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	9
2.3	Topographie, Geologie und Hydrogeologie	9
2.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
2.5	Baugrund, Altlasten und Altbergbau	10
2.6	Plangrundlage	12
2.7	Verfahren	12
3	Höherrangige und überörtliche Planungen	13
3.1	Raumordnung, Lages- und Regionalplanung	13
3.2	Flächennutzungsplan	18
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	19
4.1	Planungsanlass und Planerfordernis	19
4.2	Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft	20
4.3	Gewerbeflächenbedarf	25
4.4	Standortuntersuchung	26
5	Planinhalt	28
5.1	Art der baulichen Nutzung	28
5.2	Maß der baulichen Nutzung	30
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	31
5.4	Bauweise	31
5.5	Flächen für nebenanlagen	31
5.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	31
5.7	Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	32
5.8	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	32
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	34
5.10	Immissionsschutz	35
5.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	36
5.12	Flächenbilanz	37
6	Stadttechnische Erschließung	38
6.1	Trinkwasser, Gas und Elt-Versorgung	38

6.2	Abfall.....	39
6.3	Regen- bzw. Niederschlagswasser.....	39
6.4	Abwasser und Schmutzwasser.....	41
6.5	Löschwasser.....	41
6.6	Strom.....	42
6.7	Telekom.....	43
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	44
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	44
7.2	Auswirkungen auf Wirtschaft und soziale Verhältnisse.....	49
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	49
7.4	Auswirkungen auf den Bestand.....	49
	TEIL II UMWELTBERICHT	51
1	Vorbemerkung und rechtliche Grundlage	51
1.1	Untersuchungsinhalte	51
1.2	Berücksichtigte Fachpläne.....	52
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans.....	52
2.1	Planungsanlass.....	52
2.2	Standort, Flächengröße und Nutzung.....	53
2.3	Inhalt des Bebauungsplanes.....	53
2.4	Bauliche Veränderungen im Geltungsbereich infolge der Planung	53
3	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	55
4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	60
5	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Vorabschätzung der Umweltbeeinträchtigungen.....	61
6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	65
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	65
8	Bewertung des Eingriffs und der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	69
9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	72
10	Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	72
11	Zusätzliche Angaben.....	73
12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen verfahren	73
13	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	73
14	Allgemein verständliche Zusammenfassung	73

Abbildungen

Abbildung 1: Erosionsgefährdung nach ABAG im Süden und Osten des Plangebietes.	11
Abbildung 2: Anforderungsniveau der offenen Stellen in Mittelsachsen 2015.....	23
Abbildung 3: Anteil der Betriebsgrößen unter den Betrieben in Mittelsachsen.	23
Abbildung 4: Freie Gewerbeflächen (gelb) im Gewerbegebiet West „Flemmingen“	25

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsbewegungen der Stadt Hartha.....	20
Tabelle 2: Altersstruktur der Bevölkerung in Hartha und Mittelsachsen im Jahr 2018.....	21
Tabelle 3: Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung.....	21
Tabelle 4: Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	55
Tabelle 5: Ausweisungen des LEP 2013	58
Tabelle 6: Ausweisungen des Regionalplanes Westsachsen	59
Tabelle 7: Ausweisungen des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz.....	59
Tabelle 8: Schutzgutbezogene Vorabschätzung der erwarteten Umweltbeeinträchtigung ...	62
Tabelle 9: Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7a und 7b-i BauGB	66
Tabelle 10: Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge.....	68
Tabelle 11: Flächennutzung im Bestand.....	69
Tabelle 12: Flächennutzung Planung	70
Tabelle 13: Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung.....	71
Tabelle 14: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung	74

Anlagen

- Anlage 1** Bestandserfassung
- Anlage 2** Erschließungsplanung
- Anlage 3** Schallimmissionsprognose
- Anlage 4** Artenschutzfachbeitrag
- Anlage 5** Wasserrechtliche Erlaubnis
- Anlage 6** Vermessungsplan

1 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) - vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 03.01.2022 (BGBl. I S. 15)

12. BImSchV – Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung), neugefasst durch Bekanntmachung vom 15.03.2017 BGBl. I S. 483, 3527; zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Landesrecht

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 144)

Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

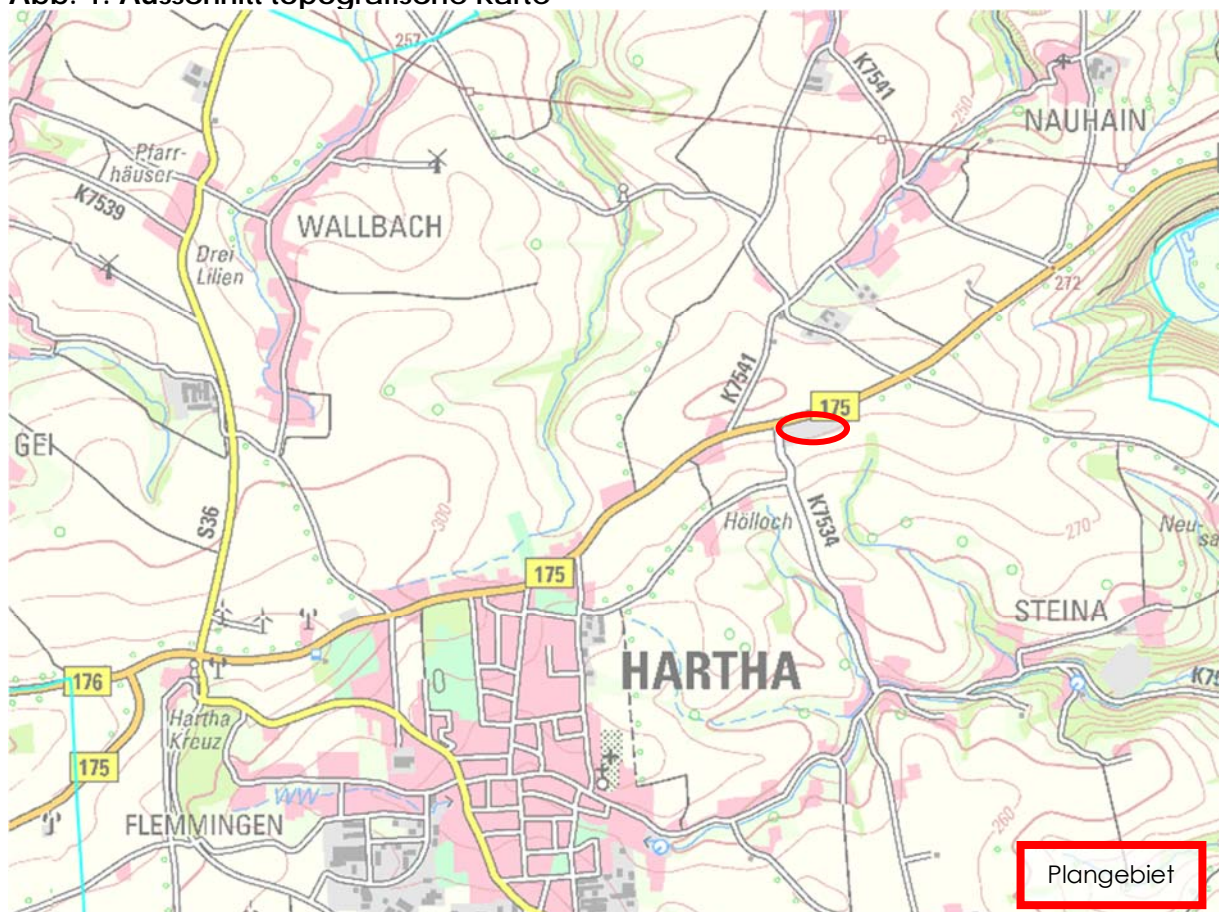
Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und örtliche Situation

Die sächsische Stadt Hartha mit den Ortsteilen Aschershain, Diedenhain, Wallbach, Wendishain, Nauhain, Lauschka, Steina, Saalbach, Gersdorf, Langenau, Kieselbach, Neudörfchen, Schönerstädt, Seifersdorf, Richzenhain und Flemmingen liegt im nord-westlichen Teil des Landkreises Mittelsachsen. Das Mittelzentrum Döbeln mit Anschlussmöglichkeit an die BAB 14 ist über die B 175 in ca. 13 km erreichbar. Das Oberzentrum Chemnitz befindet sich in einer Entfernung von ca. 48 km, das Oberzentrum Dresden von ca. 67 km und das Oberzentrum Leipzig von ca. 77 km.

Abb. 1: Ausschnitt topografische Karte



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016 (RAPIS 03/2018)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steina" befindet sich im Ortsteil Steina und ist ca. 3 km vom Stadtzentrum Hartha entfernt. Der bereits durch großflächige Versiegelung geprägte Standort liegt an der B 175 sowie K 7534 und ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 28/26 der Gemarkung Steina auf einer Fläche von ca. 2,9 ha.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die B 175 und Flächen für die Landwirtschaft
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Westen durch die K 7534 und Flächen für die Landwirtschaft

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in solitärer Lage direkt am Knotenpunkt der B 175/K 7534 und verfügt damit über eine erstklassige und leistungsfähige Verkehrsanbindung. Am Standort befand sich ursprünglich eine Asphaltmischanlage. Nach Aufgabe der Nutzung erfolgte der Komplettrückbau der Betriebsanlagen. Lediglich die Fundamente und Asphaltflächen sind derzeit noch vorhanden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch die Vornutzung bereits voll- bzw. teilversiegelt. In den Randbereichen hat sich eine relativ geschlossene Randeingrünung (Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Sal-Weide, Schneeball, Hasel und Eiche) entwickelt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der K 7534 über die bereits vorhandene Zufahrt. Südlich der B 175 und östlich der K7534 besteht eine in das nach Süden abfallende Gelände vorgenommene bermenartige Aufschüttung, auf der das Gewerbegebiet inkl. der Straßen und der Flächen für Ver- und Entsorgung entstehen soll. Das Gelände entwässert hangseitig nach Südost zum dort vorhandenen Steinaer Bach.

2.3 Topographie, Geologie und Hydrogeologie

Das Plangebiet ist relativ eben und fällt nur geringfügig von Nord nach Süd von ca. 295 m bis 290 m ü. NHN ab.

Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht innerhalb des Schiefermantels des Granulitmassivs. Das oberflächennah anstehende Festgestein besteht aus metamorphem, schiefbrigem Phyllit oder Quarzitschiefer. Diese liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor, wobei Bereiche mit Quarziten verwitterungsresistente Härtlinge bilden. Die Verwitterungszone wird durch

eiszeitlich abgelagerten Lößlehm überdeckt. Oberflächlich können aufgrund der Geländevornutzung als Asphaltmischanlage anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürliche geologische Schichtenfolge überlagern oder ersetzen. Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss wird innerhalb der stückig ausgebildeten Verwitterungszone des Festgesteins erwartet. Der Zwischenabfluss bewegt sich in Richtung der natürlichen Vorflut. Er unterliegt witterungsbedingten und jahreszeitlichen Schwankungen. Das unverwitterte Festgestein stellt einen Kluffgrundwasserleiter mit einer Grundwasserzirkulation auf offenen Trennflächen dar.

2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 28/26, Gemarkung Steina, das sich im Privateigentum befindet (Basalt-Actien-Gesellschaft).

2.5 Baugrund, Altlasten und Altbergbau

Für den Bereich des Gewerbegebietes liegt keine aktuelle Baugrunduntersuchung vor. Der Bereich der bermenartigen Aufschüttung, auf dem sich das Plangebiet befindet, ist relativ eben und fällt nur geringfügig von Nord nach Süd von ca. 295 m bis 290 m u. NHN ab. Auf dem Flurstück 28/26 in der Gemarkung Steina der Stadt Hartha im Landkreis Mittelsachsen stand bis 2005 eine Asphaltmischanlage. Seither ist es aufgelassen. Es wurde mit der Etablierung der Asphaltmischanlage zu Beginn der 1990er Jahre mit Sträuchern zum Schutz des Landschaftsbildes im Randbereich begrünt.

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 15.08.2018, eine standortkonkrete, an die Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 unter Berücksichtigung der Geländevornutzung als Asphaltmischanlage durchzuführen. Nach den §§ 4 und 5 LagerstG sind dafür notwendige Baugrundbohrungen vor Beginn der Abteilung Geologie des LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse an diese zu übergeben.

Diese Empfehlung ist als Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden und soll in weiteren Planungsphasen (vor Baubeginn) Berücksichtigung finden.

Bodenerosion¹

Der südwestliche und östliche Teil des Vorhabensgebietes ist einer sehr hohen Erosionsgefährdung ausgesetzt. Der Oberboden ist geomorphologisch und bodenphysikalisch bedingt bei Starkniederschlägen, Oberflächenwasseranfall und Ablauf einer erhöhten Erosionsgefahr ausgesetzt. Abbildung 1 zeigt die Erosionsgefährdung im Bereich des Plangebietes. Die in der allgemeinen Bodenabtragungsgleichung (ABAG) berücksichtigten Faktoren (K = Bodenerodierbarkeitsfaktor, S = Hangneigungsfaktor, L = Hanglängenfaktor, R = Erosivitätsfaktor) führen zu teilweise sehr hohen Werten am Rand des Plangebietes und hangabwärts. Bei Bau- und Erschließungsarbeiten sollten bereits planungsseitig entsprechende Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Das Plangebiet entspricht den Bodentypen Reduktosole.

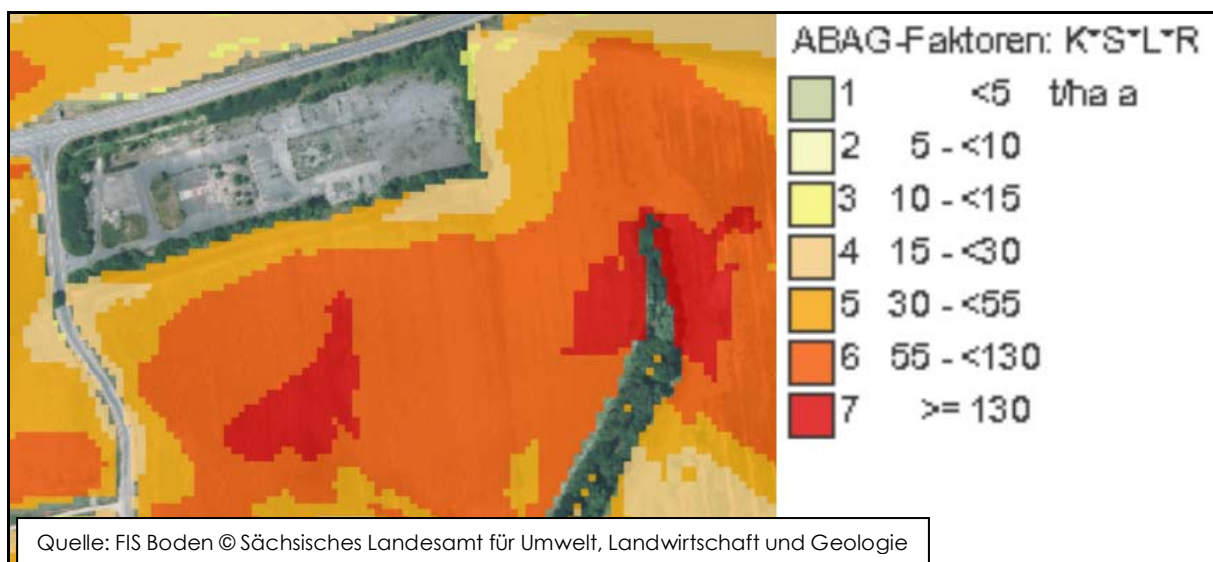


Abbildung 1: Erosionsgefährdung nach ABAG im Süden und Osten des Plangebietes.

Radon in der Bodenluft

Laut der Stellungnahme des LfULG vom 15.08.2018 liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes in dem erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft unwahrscheinlich ist. Dennoch kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass lokal und aufgrund der Eigenschaften eines Gebäudes erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

¹ Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen vom 17.08.2018

Prinzipiell ist nach EU-Richtlinie für den Strahlenschutz² und Strahlenschutzgesetz ab 31.12.2018 ein Referenzwert für die Radonkonzentration³ von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Zum vorsorgenden Schutz wird daher empfohlen, bei geplanten Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

2.6 Plangrundlage

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Hartha, Stand 11/2021
- Lage- und Höhenplan vom April 2021, Autor: Vermessungsbüro Oertelt, Zwickauer Straße 211, 09116 Chemnitz

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%

2.7 Verfahren

Für die ehemalige Asphaltmischanlage existiert der Vorhaben- und Erschließungsplan "Asphaltmischanlage", OT Steina, welcher am 22.07.1992 mit Beschluss Nr. 15/92 von der Gemeindeverwaltung Steina beschlossen wurde. Infolge der Nutzungsaufgabe und des bereits erfolgten Rückbaus der Betriebsanlagen ist der VEP funktionslos und wurde vom Stadtrat der Stadt Hartha in seiner Tagung am 12.07.2018 in öffentlicher Sitzung aufgehoben (Beschlussnummer 228-6/18). Gleichzeitig mit dem Aufhebungsbeschluss zum VEB wurde das Aufstellungsverfahren zum "Gewerbegebiet Steina" der Stadt Hartha vorgenommen. Die beiden Geltungsbereiche überlagern sich zum Teil. Der Stadtrat der Stadt Hartha hat am 12.07.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steina“ nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. (Beschlussnummer 229-6/18).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Steina“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.08.2018 bis 12.09.2018 im Bauamt der Stadtverwaltung

² Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013

³ über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft

Hartha, Karl-Marx-Straße 32, 04746 Hartha öffentlich ausgelegen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß §1 Abs. 3 BauGB zur Realisierung des Planziels der Revitalisierung eines gewerblichen Altstandortes unerlässlich. Das Planverfahren wird dabei im vollständigen zweistufigen Regelverfahren nach BauGB mit Umweltprüfung (Umweltbericht) sowie integriertem Grünordnungsplan durchgeführt.

3 Höherrangige und überörtliche Planungen

3.1 Raumordnung, Lages- und Regionalplanung

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten.

Die Grundsätze (**G**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG sind zu berücksichtigen und die Ziele (**Z**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d. h. es besteht eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Für den Geltungsbereich sind folgende drei Raumordnungspläne relevant:

- **LEP 2013:** Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (durch die Sächsische Staatsregierung am 12. Juli 2013 als Rechtsverordnung beschlossen)
- **RP WS:** Regionalplan Westsachsen (in Kraft seit 25. Juli 2008, SächsABI Nr. 30/2008)
- **RP-E RC:** Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage beschlossener Entwurf)

Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr.4 (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs.1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Karte 1 RP WS „Raumstruktur“: Die Stadt Hartha liegt im *verdichteten Bereich des ländlichen Raumes* auf der *Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge*

Überregionaler Verbindungsachsen „Leipzig-Brandis/Naunhof-Grimma-Hartha/Leisnig/Waldheim-Döbeln-Roßwein-(Dresden)“. Die Stadt bildet zusammen mit den Städten Waldheim und Leisnig einen *grundzentralen Verbund*.

Karte 3 RP-E RC „Raumstruktur“: Die Darstellungen zur Raumstruktur wurden aus dem RP WS übernommen, mit dem Zusatz, dass der RP-E RC der Stadt Hartha die *besondere Gemeindefunktion Bildung* zuweist.

Karte 9 RP WS „Schutzgebiete“: Durch die Planung sind keine Schutzgebiete berührt.

Karte 10 RP WS „Hochwasserschutz“: Das Plangebiet liegt in einem *Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts*.

Karte 10 RP-E RC „Besondere Bodenfunktionen“: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches von *Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion*.

Karte 14 RP WS „Raumnutzung“: Im Süden und Osten des Plangebietes befindet sich ein *Vorranggebiet für Wasserressourcen*. Dieses hat keinen Eingang in den RP-E RC gefunden. Im Norden und Westen ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*.

Karte 1.1 RP-E RC „Raumnutzung“: Das Plangebiet ist von einem Vorranggebiet Landwirtschaft umschlossen.

Karte 16 RP WS „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit *überwiegend sehr hoher Wassererosionsdisposition*.

Karte 9 RP-E RC „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit *besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens*.

Karte 11 RP-E RC „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“: Das Plangebiet liegt innerhalb des südöstlichen Randgebietes eines Regionalen Schwerpunktgebietes für

Strukturanreicherung sowie im nordöstlichen Randgebiet eines Regionalen Schwerpunktes des Grundwassersanierung. Südlich (außerhalb) des Plangebietes befindet sich ein Bereich für den *Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege (Moore, organische Nassstandorte und moortypische Biotope)* festgelegt sind (Kaskadenteiche entlang eines Bachlaufes).

Karte 13 RP-E RC „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“: Die im Norden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche deckt sich mit der *Ausweisung Fledermaus-relevante Strukturen*.

G 2.2.1.1 LEP 2013: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Z 2.2.1.7 LEP 2013: Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe- (...) und Verkehrsbrachen (...), sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. (...) Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Z 2.2.1.9 LEP 2013: Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

G 2.2.2.2 LEP 2013: Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass (...) Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt (...) werden.

Z 1.2.7 RP-E RC: Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren,
- (...),
- nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen, zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

G 2.1.3.9 RP-E RC: Die (...) ausgewiesenen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.

Bewertung der überörtlichen Planung:

Der Hauptkonflikt in Hinsicht auf die Vorgaben der überörtlichen Planung besteht im Widerspruch zwischen einer möglichen Renaturierung der Fläche und der Revitalisierung der Brache.

Der Regionale Planungsverband Region Chemnitz fordert in seiner Stellungnahme vom 02.08.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes dazu auf, in Erwägung zu ziehen, auf einen Alternativstandort auszuweichen. Zur Begründung wird angeführt, dass

- a) die Stadt Hartha über ausreichend Gewerbeflächenpotential verfüge,
- b) die Fläche sich im Außenbereich befände (eine künftige Gewerbeflächenentwicklung am Harthaer Kreuz (B 175/B 176/S 36) wird aufgrund des Bebauungszusammenhanges dort angeregt) und
- c) eine Renaturierung der Fläche oder Rückführung in landwirtschaftliche Nutzung in Anbetracht der hohen Bodenfruchtbarkeit entsprechend Z 1.2.7 RP-E EC sinnvoll wäre.
- d) Gleichzeitig wird Z 2.2.1.9 LEP 2013, wonach eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden ist, ins Feld geführt.

Im Gegensatz dazu weist die Landesdirektion Sachsen mit ihrer Stellungnahme vom 26. Juli 2018 zum Vorentwurf darauf hin, dass das Vorhaben in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht, indem es den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 entspricht. Dabei werden explizit Z 2.2.1.7 (bauliche Wiedernutzung von Brachflä-

chen), G 2.2.1.1 (Flächenneuanspruchnahme vermeiden) und G 2.2.2.2 (Brachflächen einer neuen Nutzung zuführen) sowie § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG (Flächenanspruchnahme im Freiraum begrenzen) angeführt.

Zu den Bedenken des Regionalen Planungsverbandes ist festzustellen:

- a) Allein aufgrund der reinen Flächengröße können Gewerbeflächenpotentiale nicht als ausreichend oder unzureichend bewertet werden. In Abschnitt „4. 3 Gewerbeflächenbedarf“ wird dargestellt, dass derzeit vorhandene Flächenreserven bereits in naher Zukunft vollständig genutzt sein können und eine Erhöhung des Flächenpotentials daher als angemessen betrachtet wird.
- b) Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Sie ist aber verkehrlich sehr gut erschlossen und günstig gelegen. Zudem ist Sie bereits versiegelt. In diesem Sinne ist Sie trotz derzeitiger Nicht-Nutzung bereits in Anspruch genommen. Eine Flächenneuanspruchnahme findet weder durch die Gewerbliche Nutzung selbst, noch durch verkehrliche Erschließung statt. Eine Gewerbeentwicklung am Harthaer Kreuz würde hingegen Flächenneuanspruchnahme bedeuten. Deshalb ist der Standort Steina auch im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Brachflächen vorzuziehen.
- c) Nach Z 1.2.7 RP-E RC sind nicht mehr benötigte Bauflächen in randstädtischen Bereichen zurückzubauen, zu renaturieren, zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche Entwicklung zu nutzen. Der Bedarf ergibt sich aus den in Abschnitt „4. 3 Gewerbeflächenbedarf“ dargestellten Erwägungen, nach denen das Gewerbeflächenpotential vergrößert werden sollte, und aus dem Vorzug der Fläche in Steina nach „Punkt b“.
- d) Das Ziel der baulichen Wiedernutzung von Brachflächen und der allgemeine Grundsatz der Raumordnung die Flächenanspruchnahme zu begrenzen überwiegen aus vorgenannten Gründen das Ziel eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Weiterhin bleibt festzuhalten, dass der G 2.2.1.1 LEP 2013 Berücksichtigung findet, indem die Nachnutzung der verkehrlich erschlossenen und versiegelten Fläche die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke mindert, da unversiegelte Alternativstandorte nicht in Anspruch genommen werden müssen.

G 2.1.3.9 RP-E RC findet insofern Berücksichtigung, dass die Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse nicht durch Fotovoltaikanlagen (Wechselrichter) und Einzelhandelsbetriebe – beides ist im Plangebiet ausgeschlossen – beeinträchtigt wird.

Fazit: Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann durch entsprechende Vorhabengestaltung an diese Erfordernisse angepasst werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfügt die Stadt Hartha über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, sodass der Bebauungsplan nicht daraus entwickelt werden kann. Der Bebauungsplan wird gemäß §8 Abs. 4 BauGB aufgestellt und unterliegt der Genehmigungspflicht gemäß §10 Abs.2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Aufgrund vom fehlenden FNP in der Stadt Hartha handelt es sich bei dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steina“ um einen sog. „vorzeitigen Bebauungsplan“. Somit soll sich der Bebauungsplan aus dringenden Gründen entwickeln. Diese werden im Abschnitt „4.1 Planungsanlass und Planerfordernis“ dargelegt.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

4.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Am Standort des Plangebietes befand sich ursprünglich eine Asphaltmischanlage. Nach Nutzungsaufgabe wurden die Betriebsanlagen vollständig zurückgebaut. Lediglich die Fundamente und Asphaltflächen sind derzeit noch vorhanden. Um den vorgeprägten Standort gewerblich nachnutzen zu können, erfolgte die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Asphaltmischanlage", OT Steina sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Außenbereich auf. Sie ist aber verkehrlich sehr gut erschlossen am Knotenpunkt B 175/K 7534 und städtebaulich günstig gelegen. Zudem ist sie bereits versiegelt und liegt in keinem der Schutzgebiete. In diesem Sinne ist sie trotz derzeitiger Nicht-Nutzung bereits in Anspruch genommen. Eine Flächenneuinanspruchnahme findet weder durch die Gewerbliche Nutzung selbst, noch durch verkehrliche Erschließung statt. Deshalb ist der Standort Steina auch im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Brachflächen städtebaulich vertretbar.

Außerdem können derzeit vorhandene Flächenreserven in der Stadt Hartha bereits in naher Zukunft vollständig genutzt sein und daher ist eine Erhöhung des Flächenpotentials für gewerbliche Zwecke als angemessen für die städtebauliche Entwicklung zu betrachten. Damit verfolgt die Stadt Hartha das Ziel einer Nachnutzung einer Gewerbebrache und verhindert gleichzeitig eine erneute Flächeninanspruchnahme. Die Schaffung ausreichender Entwicklungsbedingungen für eine künftige Gewerbebebauung, die das Wohnen nicht stören, ist ein erklärtes Ziel der Stadt Hartha.

Der Stadtrat Hartha hat am 12.07.2018 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Steina“ gefasst. Somit erklärte die Stadt Hartha die Erforderlichkeit sowie den Bedarf des Bebauungsplans für ihre städtebauliche Entwicklung. In der Bekanntmachung des oben genannten Aufstellungsbeschlusses wird geäußert, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Realisierung des Planziels der Revitalisierung eines gewerblichen Altstandortes unerlässlich ist.

4.2 Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft⁴

Die Bevölkerung der Stadt Hartha „schrumpft“ seit Jahren, insbesondere durch die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Während sich der Saldo (Geburten-Sterbefälle) in der Tendenz immer mehr ins Negative entwickelt, entwickelt sich der Saldo (Zuzüge-Fortzüge) positiv. Eine Kompensation findet aufgrund der verschiedenen Größenordnungen der Salden jedoch nicht statt, so dass der Bevölkerungsverlust weiter andauert und vor allem von den Sterbefällen getrieben wird (Siehe Tabelle 2). **Tabelle 1**). Nach der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen setzt sich die Entwicklung fort. Demnach ist die Bevölkerungszahl der Stadt Hartha im Jahr 2030 zwischen 16,9% und 18,8% geringer als im Jahr 2018, was eine stärkere Schrumpfung als in Mittelsachsen insgesamt bedeutet (Tabelle 3).

Mit einem etwas höheren Wert in der Altersgruppe der Über-65-jährigen und einem etwas niedrigerem Wert in den jüngeren Altersgruppen spiegelt die Altersstruktur der Stadt die des Landkreises in der Größenordnung. Dabei verschiebt sich die Verteilung immer mehr in Richtung einer insgesamt älteren Bevölkerung (Siehe Tabelle 2).

Tabelle 1: Bevölkerungsbewegungen der Stadt Hartha

Jahr	Einwohner	Saldo (Geburten-Sterbefälle)	Saldo (Zuzüge-Fortzüge)	Veränderung gesamt
31.12.2006	8.257	- 44	- 65	- 109
31.12.2007	8.111	- 62	- 86	- 148
31.12.2008	8.025	- 45	- 41	-86
31.12.2009	7.924	- 79	- 22	- 101
31.12.2010	7.770	- 105	- 49	- 154
31.12.2011	7.659	- 74	- 69	- 143
31.12.2012	7.490	- 116	- 51	- 167
31.12.2013	7.396	- 64	- 28	- 92
31.12.2014	7.361	- 82	46	- 36
31.12.2015	7.231	- 128	- 2	- 130
31.12.2016	7.227	- 89	-1	-90
31.12.2017	7.121	- 85	+3	-82
31.12.2018	7.034	- 130	+6	-124

⁴ Daten stammen, insofern nicht explizit anders benannt, aus INKAR 2018, dort aus Daten der Bundesagentur für Arbeit, aus den Monats- und Jahresberichten für Betriebe im Bereich Verarbeitendes Gewerbe, Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, aus Daten des Arbeitskreises „Erwerbstätigenrechnung“ der Länder und der Universität Kassel, dem Unternehmensregister und den Daten des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung“ der Länder.

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Tabelle 2: Altersstruktur der Bevölkerung in Hartha und Mittelsachsen im Jahr 2018

Alter	Hartha			Landkreis Mittelsachsen		
	0-20 Jahre	20-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-20 Jahre	20-65 Jahre	ü. 65 Jahre
EW	1.040	3.705	2.289	51.060	169.470	85.837
in %	14,8	52,6	32,6	16,7	55,3	28,0

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Tabelle 3: Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung

Prognose	2018	2020	2025	2035	Veränderung 2035 zu 2018 in %
Hartha					
Variante 1	7.034	6.870	6.500	5.840	- 16,9
Variante 2	7.034	6.870	6.470	5.710	- 18,8
Landkreis Mittelsachsen					
Variante 1	306.185	302.310	292.360	272.560	- 11,0
Variante 2	306.185	302.090	290.940	265.190	- 13,4

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Der demographische Wandel spiegelt sich auch unter den erwerbstätigen Menschen wider. Das Verhältnis der jüngsten (15 bis 20 Jahre) zu den ältesten (60 bis 65 Jahre) hat sich stark verändert. War es im Jahr 2001 fast 1:1 (100,9%) verkleinert es sich zunehmend (2010: 43,2%; 2015: 34,9%). Dies wird auch von der Tatsache überlagert, dass der Berufseinstieg im Schnitt später erfolgt.

Der Arbeitsmarkt der Stadt Hartha hat sich in den letzten Jahren hin zu mehr Beschäftigung und weniger Arbeitslosigkeit entwickelt. Der Anteil der arbeitslosen Menschen unter denen, im erwerbsfähigen Alter betrug im Jahr 2015 rund 8%, in den Jahren 2010 rund 12 und 2000 rund 16%. Die Beschäftigungsquote stieg im Zeitraum von 2000 bis 2015 von 52 auf 64% - eine Steigerung um 23%. Im Zeitraum von 2010 bis 2015 stieg sie von 57 auf 64% - eine Steigerung um 12 %. Dabei nahm die Nachfrage am Arbeitsmarkt in Mittelsachsen nach Experten und Spezialisten⁵ zwischen 2010 und 2015 anteilig ab.

⁵ **Anforderungsniveaus** nach Klassifikation der Berufe 2010 (Bundesagentur für Arbeit). **Experte** = Hoch komplexe Tätigkeiten: Sehr hohes Kenntnis- und Fertigniveau, Leitungs- und Führungsaufgaben; mindestens vierjährige Hochschul- ausbildung oder entsprechende Berufserfahrung. **Spezialist** = Komplexe Spezialistentätigkeit: Spezialkenntnisse und - Fertigkeiten, gehobene Fach- und Führungsaufgaben; Meister- oder Techniker- ausbildung oder gleichwertiger Fachschul- oder

Einen besonders großen Nachfragezuwachs gab es in diesem Zeitraum nach sogenannten Helfern (Nachfrageerhöhung um 50%). Den Großteil der Nachfrage macht nach wie vor der Bedarf nach Fachkräften aus (Abbildung 2). Er erhöhte sich von 2010 (Anteil 62,5%) bis 2015 (67,3%) um 7,7%. Die meisten Betriebe sind Kleinstbetriebe⁶ oder Kleinbetriebe. Nur wenige Unternehmen erreichen mittlere und große Größen (Abbildung 3). Diese Struktur hat sich in den letzten Jahren nur minimal verändert. Trotz rückläufiger Investitionen in den Bereich des verarbeitenden Gewerbes können die Betriebe in Mittelsachsen insgesamt quasi konstante Umsätze verbuchen. Der Umsatz in Bergbau und verarbeitenden Gewerbe betrug 2009 wie 2015 205.600 Euro pro sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem⁷. In der Zwischenzeit erreichte der Umsatz sein Maximum 2011 (233.600 Euro) und sein Minimum 2013 (191.100 Euro). Zur Entwicklung der Beschäftigtenstruktur lässt sich feststellen: Der Anteil der Erwerbstätigen im verarbeitenden Gewerbe an den Erwerbstätigen im sekundären Sektor stieg zwischen 2000 (57,9%), 2010 (66,7%) und 2015 (68,5%). Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Produktionsberufen betrug 2015 36,8% und stieg in den Jahren zuvor ebenfalls an. Dabei trug erzeugte jeder Erwerbstätige einen Anteil am Bruttoinlandsprodukt von 54.200 Euro im Jahr 2015 (2010: 51.000 Euro), was sich auch auf positiv das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner auswirkt (2010: 22.700 Euro, 2015: 24.900 Euro). Das Pendlersaldo der Stadt Hartha ist negativ, entwickelt sich jedoch bereits über einen längeren Zeitraum positiv. Bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten⁸ betrug es im Jahr 2015 -35,6%, ausgehend von sehr hohen Werten am Ende der 1990er Jahre (1999: -58,2%). Jedoch nehmen nur 1,5% der Pendler einen Arbeitsweg von mehr als 50 km in Kauf. Trotzdem kann auch innerhalb dieses Radius ein großer Teil der Arbeitsmarktregion⁹, dazu gehören rund 223.000 Menschen, erreicht werden.

Hochschulabschluss. **Fachkraft** = Fachlich ausgerichtete Tätigkeiten: Fundierte Fachkenntnisse und Fertigkeiten; Abschluss einer mindestens zweijährigen Berufsausbildung oder vergleichbare Qualifikation. **Helfer** = Helfer- und Anlerntätigkeiten: Einfache, wenig komplexe (Routine-)Tätigkeiten; kein formaler beruflicher Bildungsabschluss oder einjährige (geregelt) Berufsausbildung.

⁶ **Kleinstbetriebe** = Betriebe mit bis zu 10 SV-Beschäftigten. **Kleinbetriebe** = Betriebe mit 10 bis unter 50 SV-Beschäftigten. **Mittlere Unternehmen** = Betriebe mit 50 bis unter 250 SV-Beschäftigten. **Großunternehmen** = Betriebe mit mehr als 250 SV-Beschäftigten.

⁷ Gesamtumsatz <Zweijahressumme> / SV Beschäftigte <Zweijahressumme>

⁸ (Einpendler - Auspendler <Zeitraum>) / SV Beschäftigte am Arbeitsort <Zeitpunkt> x 100

⁹ Grundlage für die Abgrenzung der Arbeitsmarktregionen sind die Berufspendleranteile zwischen zwei Kreisen, wobei eine Nebenbedingung innerhalb einer Arbeitsmarktregion eine zumutbare tägliche Pendelzeit für die einfache Strecke von maximal 45 Minuten ist.

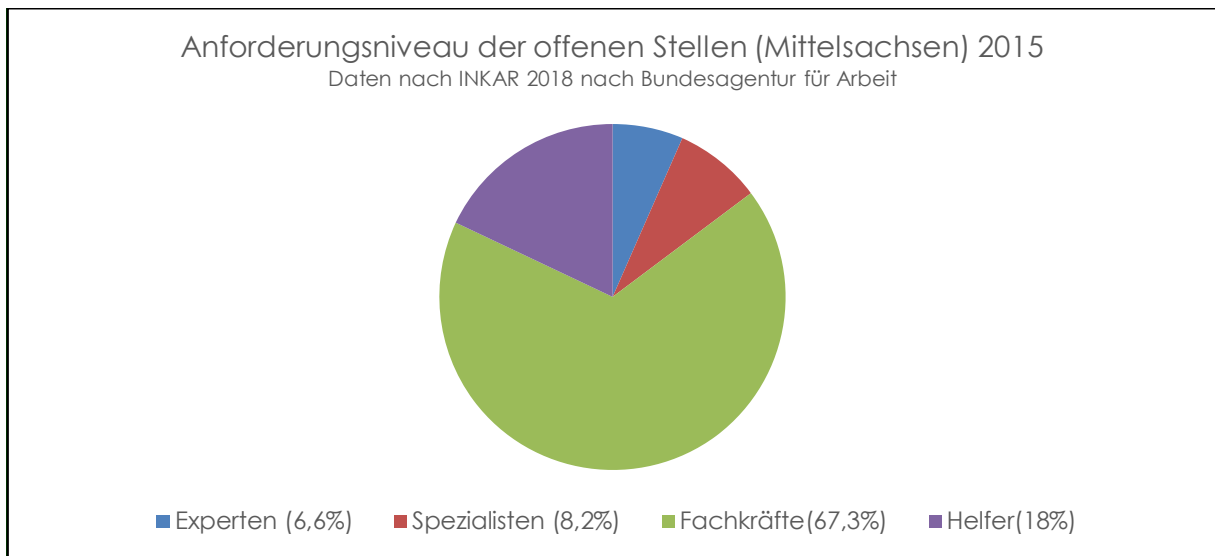


Abbildung 2: Anforderungsniveau der offenen Stellen in Mittelsachsen 2015.

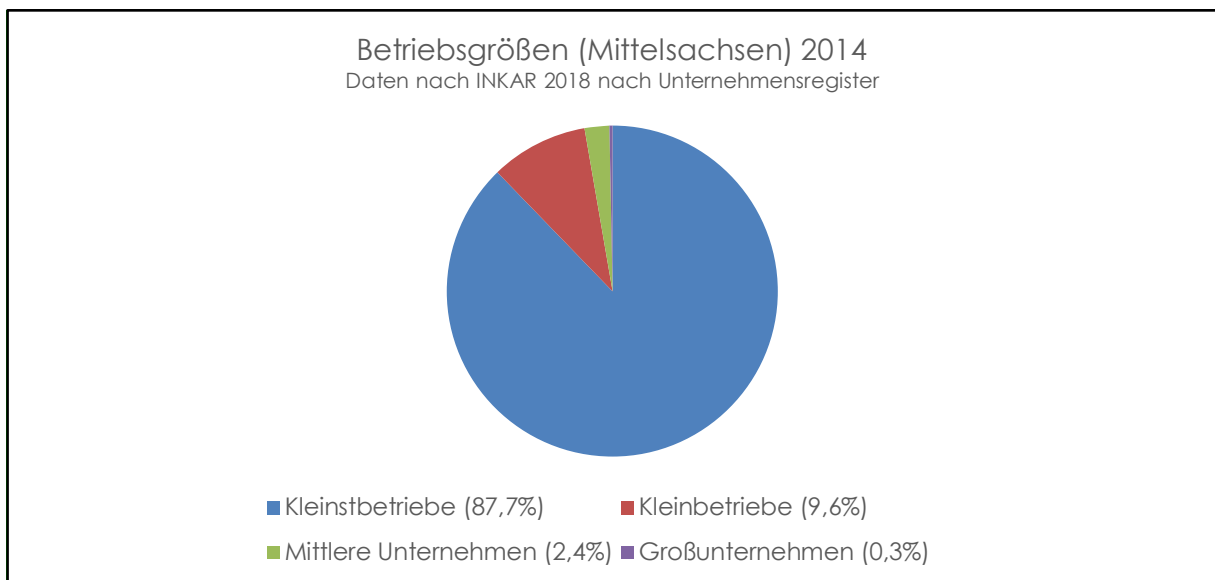


Abbildung 3: Anteil der Betriebsgrößen unter den Betrieben in Mittelsachsen.

Zusammenfassung

- Vorrangige Aspekte des demographischen Wandels in Hartha und Umgebung sind schrumpfende Bevölkerungszahlen und eine Erhöhung des Durchschnittsalters.
- Es findet eine Verschiebung des Arbeitnehmerdurchschnittsalters statt.
- Wachsende und größte Nachfrage am Arbeitsmarkt besteht nach Fachkräften.
- Der Anteil unter den Arbeitnehmern im verarbeitenden Gewerbe und in der Produktion wächst.
- Es existieren überwiegend kleine, aber auch mittlere und große Betriebe.
- Der Umsatz pro Beschäftigten in Gewerbebetrieben ist quasi konstant und wächst daher insgesamt mit steigender Beschäftigung.
- Das BIP pro Beschäftigten in Gewerbebetrieben steigt und wächst daher mit steigender Beschäftigung überproportional.
- Das Potential der Arbeitsmarktregion liegt bei 223.000 Menschen.
- Die Beschäftigten pendeln zum ganz überwiegenden Teil in der Region, näher als 50 km.

4.3 Gewerbeflächenbedarf

In Hartha existieren zurzeit insgesamt rund 7,1 ha verfügbare Gewerbeflächen. Diese befinden sich alle im Gewerbegebiet West „Flemmingen“ im Westen der Stadt. Die freien Flächen sind in Eigentum der Stadt Hartha und sind wie folgt beschaffen:

Nr. 5	in	
Abbildung 4:	16.617 m ²	(reserviert)
Nr. 16	in	
Abbildung 4:	6.145 m ²	
Nr. 25	in	
Abbildung 4:	13.311 m ²	
Nr. 26	in	
Abbildung 4:	4.032 m ²	
Nr. 27	in	
Abbildung 4:	29.457 m ²	
Nr. 28	in	
Abbildung 4:	1.424 m ²	(reserviert)
Gesamt	70.986 m²	= 7,1 ha

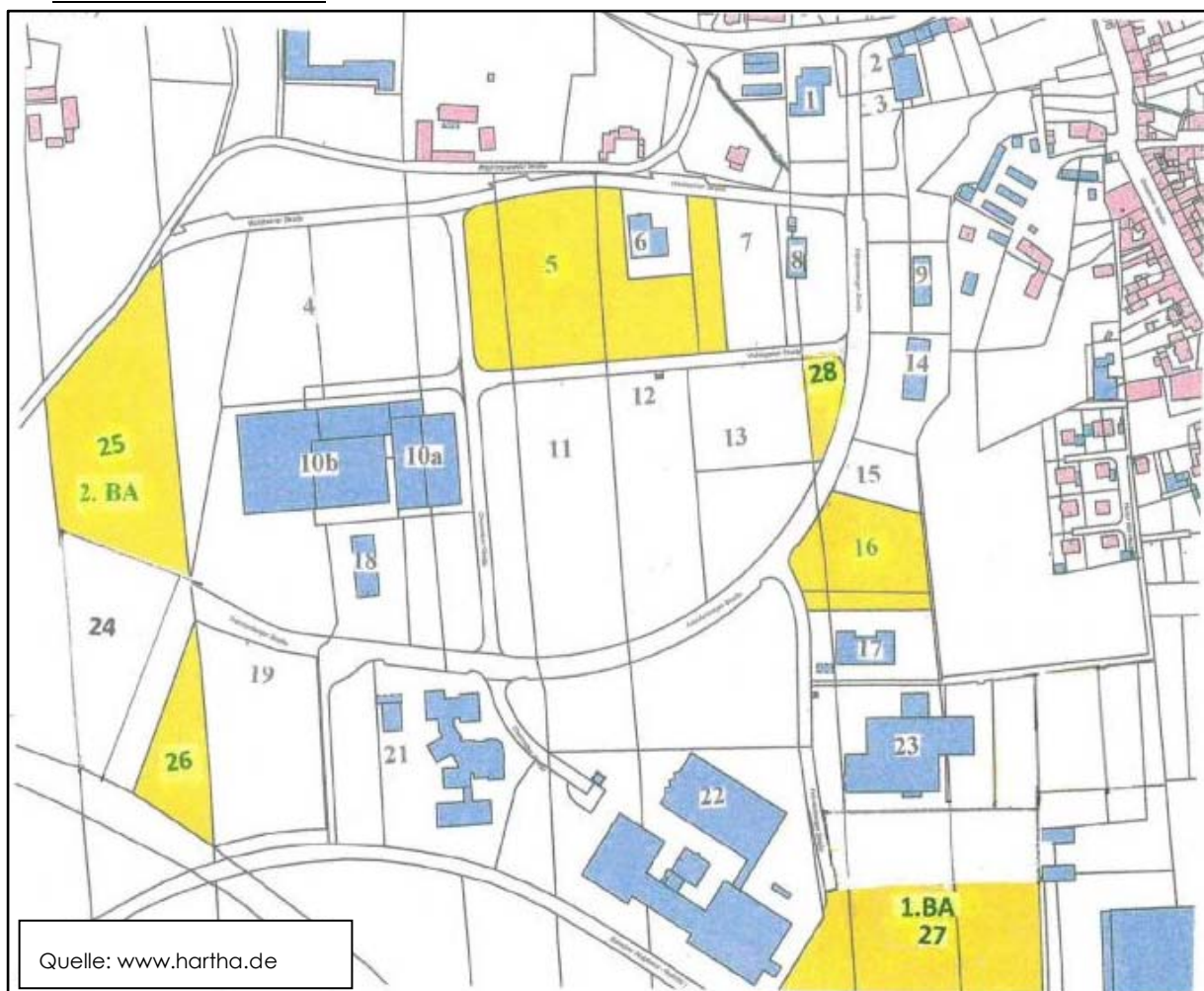


Abbildung 4: Freie Gewerbeflächen (gelb) im Gewerbegebiet West „Flemmingen“.

Von den ursprünglichen 28 ha Nettogewerbebebaufläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hartha West Flemmingen“ waren nach Auswertung ca. 3 ha bereits bebaut und genutzt, als der Plan Rechtskraft erlangte (März 2002). Entsprechend blieben Anfang des Jahres 2002 25 ha Nettobaufläche für noch nicht bestehende Nutzung. Abzüglich der noch freien rund 7 ha wurden seitdem 18 ha in eine Nutzung überführt. Das heißt zwischen Anfang 2002 und Ende 2018 (17 Jahre) wurde im Durchschnitt jährlich rund ein Hektar überführt. Dieser Wert ist als Bedarfswert insofern unterschätzt, als dass die Entwicklung nur im Gewerbepark „Flemmingen“ betrachtet wurde. Zusätzlich kann an anderen nun ausgelasteten Standorten innerhalb des Stadtgebietes Entwicklung stattgefunden haben. Weiterhin sind am Standort „Flemmingen“ bereits Flächen reserviert. Es ist also legitim, einen Gewerbeflächenbedarf von 1 bis 1,5 ha im Jahr für die Stadt anzunehmen. Die Bandbreite pro Jahr legitimiert sich zusätzlich durch die zyklischen Umsatzschwankungen (siehe Abschnitt 4.2 Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft). Über diese Schwankungen hinweg sprechen die Entwicklungen der Beschäftigung, der Arbeitsmarktnachfrage und des BIP für eine kontinuierliche Entwicklung der Gewerbeflächen.

Hinsichtlich der zusammenhängenden Flächengröße ist nur die Fläche Nr.27 (2,9 ha) mit der Nettobaufläche des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Steina“ vergleichbar und damit die einzige Reserve dieser Art.

Die Ansiedlungspolitik neuer Unternehmen zählt zu den stadtentwicklungspolitischen Schlüsselaufgaben. Neben anderen Kriterien zählt hierzu auch die Bereitstellung entsprechender Flächenangebote – in Hartha auch die Bereitstellung größerer Flächen.

Fazit:

- Der Gewerbeflächenbedarf liegt bei 1 bis 1,5 ha Jahr.
- Es existieren Gewerbeflächenreserven von rund 7 ha.
- Die Reserven sind in ca. 4 bis 7 Jahren aufgebraucht.
- Es sind fast ausschließlich Flächen verfügbar, die kleiner sind als im geplanten Gewerbegebiet Steina.

4.4 Standortuntersuchung

Geplant ist die Nachnutzung einer Gewerbebrache (ehemalige Asphaltmischanlage). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits durch großflächige Versiegelung geprägt. Er ist direkt an der Kreuzung B175/K7534 gelegen und verfügt damit über eine leistungsstarke Verkehrsanbindung. Die Autobahn ist 19 PKW-Minuten entfernt, das nächste Oberzentrum 47 PKW-Minuten (INKAR 2018 für Hartha, aufgrund der

günstigen Verkehrsanbindung am Standort selbst sind geringere Fahrzeiten anzunehmen). Der Standort liegt im Dreieck Dresden-Leipzig-Chemnitz. Im Falle eines Verzichts auf die Planung würde der Standort brach fallen. Gegebenenfalls müssten zur Gewerbeflächenentwicklung heute unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Der Standort befindet sich abseits schutzwürdiger Bebauung. Alles in Allem ist die Lage als Wirtschaftsstandort deshalb gut geeignet.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

„In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind nach §8 Abs. 2 BauGB folgende Nutzungen zulässig:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.“*

„In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

- *Tankstellen*
- *Anlagen für sportliche Zweck.“*

„In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

„In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:

- *fotovoltaische Freiflächenanlagen,*
- *Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sowie*
- *Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.“*

„In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 können ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerk- und Gewerbebetrieben stehen und über nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche verfügen.“

Durch die Einschränkungen allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll die Flächeninanspruchnahme vorzugsweise zugunsten des produzierenden Gewerbes gesteuert werden.

In einer Entfernung von ca. 2 km befindet sich bereits an der B 175 eine Tankstelle. Eine Notwendigkeit für eine weitere Tankstelle besteht nicht. Nichtöffentliche Betriebstankstellen sind von der Regelung nicht berührt. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig, da das produzierende Gewerbe möglichst nicht durch diese Einrichtungen, die in zentraler Lage konfliktärmer fortgeführt oder entwickelt werden können, eingeschränkt werden soll.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist in der BauNVO abschließend geregelt. So kommt beispielsweise die Zulassung einer Spielhalle auch als "sonstiger Gewerbebetrieb" nicht in Betracht. Somit soll den zulässigen Nutzungen eindeutiger Vorrang eingeräumt werden.

Mit dem Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber in dem Gewerbegebiet soll die Ansiedlung potentieller Immissionsorte verhindert werden.

Die Fotovoltaik soll in Form von Dachanlagen auf Produktionsbetrieben zulässig sein, nicht jedoch als selbständiges Bauvorhaben, die Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe verbrauchen. Durch die Einschränkung von Einzelhandelbetrieben soll der vorhandene verbrauchernahe Einzelhandel sowie innerstädtische Revitalisierungschancen nicht gefährdet werden. Eine Unterversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich droht durch diese Einschränkung nicht. Temporäre Sondernutzungen, etwa Hausmessen, werden davon nicht berührt.

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK bzw. richtungsabhängige Zusatzkontingente LEK.zus nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor LEK_i durch LEK_i + LEK_i.zus zu ersetzen ist.“

Planfläche	Emissionskontingent LEK,tags/LEK,nachts in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent für Richtungssektor LEK,tags.zus/LEK,nachts.zus in dB(A)/m ²
GE TF 1 (FLGK001)	71 / 56	6 / 6
GE TF 2 (FLGK002)	74 / 59	6 / 6

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die beiden Baugebiete GE1– GE2 wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO von 0,8 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Geltungsbereiches von 28.973,54 m² maßgebend. Zudem sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Da keine städtebaulichen Gründe für geringere höchstzulässige Grundflächenzahlen (GRZ) erkennbar sind, wurde für die GE1– GE2 die gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige GRZ festgesetzt.

Für die Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen wurde der untere Bezugspunkt definiert als die durchschnittliche Geländehöhe in m über Normalhöhennull (NHN) des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016). Demnach ist eine höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen in den GE1– GE2 von 15 m festgesetzt.

„Die in den Baugebieten festgesetzten höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen von Fotovoltaikanlagen und untergeordneten Bauteilen, z.B. Dachlüftungsanlagen und Kaminen, ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.“

Dies wird in Bezug zur zulässigen Gebäudehöhe von 15 m als angemessen betrachtet. Die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist für das geplante Vorhaben nicht zielführend. Aufgrund der zu erwartenden Gebäudestrukturen und Kubaturen ist die Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe besser geeignet, für eine angemessene und umgebungsverträgliche Einordnung zu sorgen. Infolge der baugebietsbezogenen Festsetzungen zur max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind keine überhöhenden Wirkungen bzw. störenden Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

„Als unterer Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gesamthöhen der Gebäude sowie der sonstigen selbstständigen baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der Einfahrt festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).“

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen. Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Carports, Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten sind soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Abhängigkeit der Grundstücksverhältnisse und in Abstimmung auf die Verkehrserschließung entsteht ein angepasstes Baufeld.

Abstandsflächen gemäß SächsBO sind in den nachgeordneten Bauanträgen nachzuweisen.

5.4 Bauweise

„In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und Gebäudeverkettungen über 50 m (§22 Abs. 4 BauNVO).“

5.5 Flächen für Nebenanlagen

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Feuerwehrezufahrt dient der Sicherung der Erschließung für Rettungsfahrzeuge.

5.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb von Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen nach §9 Abs. 1 und 2 FStrG¹⁰.

Deshalb dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, nicht errichtet werden.

Des Weiteren bedürfen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

¹⁰ Stellungnahme zum Vorentwurf des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr vom 16.08.2018

Zur Gewährleistung dieser Abstände wurde im Bebauungsplan für diese Bereiche eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

5.7 Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

„Die Planstraße (Sackgasse) ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt.“

„Der Wendeanlage am Ende der Planstraße wird gemäß RASt 06 [3] mit Abmessungen für 3-achsige Müllfahrzeuge festgesetzt.“

Das geplante Gewerbegebiet wird von einer Erschließungsstraße (Sackgasse) entlang der südlichen Grenze der Gewerbefläche erschlossen. Der Anschluss an die Dorfstraße/K 7534 erfolgt im bestehenden Bestand.

Der Ausbau erfolgt auf einer Länge von 235 m für eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, beidseitig begrenzt von Naturbordsteinen mit 3 cm Bordhöhe. Am Ende der Sackgasse wird gemäß RASt 06 [3] eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge angeordnet.

„Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen entsprechend den Planeinschriften festgesetzt:

- L1 Leitungsrecht – beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Döbeln Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH für das Trinkwasser, bestehend in dem Recht auf Betrieb und Unterhaltung der vorhandenen Trinkwasserleitung PE DN100, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung*
- L2 Leitungsrecht – beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft. Strom mbH „Mitnetz“, bestehend in dem Recht auf Betrieb und Unterhaltung der vorhandenen Stromleitung, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung*

5.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die vorhandene Randbegrünung weitgehend zu erhalten und zu pflegen. An den, an öffentliche Straßen grenzenden, Nord- und Westseiten beträgt die Breite dieser Begrünung 20 m zur Einhaltung der Abstandsregeln. Es verbleibt eine Grünfläche von 8.427,18 m², die etwa dem Bestand der Randeingrünung entspricht. Weiterhin sollen nicht überbaute Grundstücksflächen begrünt werden. Dazu sind weitere Pflanzungen von Bäumen 1. und 2. Ordnung geplant.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur dauerhaften Erhaltung von Grünzonen als Lebensraum und Fortpflanzungshabitat sind laut des Artenschutzgutachtens weitere Maßnahmen erforderlich:

„Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, d.h. Ausfälle sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.“

Diese Fläche dient der Einbindung in das Landschaftsbild und der dauerhaften Erhaltung von Grünzonen als Lebensraum und Fortpflanzungshabitat.

„Auf den privaten Baugrundstücken ist je 6 ebenerdigen PKW, je 2 LKW- und je Sattelzug-Stellplatz mindestens 1 mittel- bis großkörniger Laubbaum der Artenliste A oder bis zu einem Anteil von 50 % der Artenliste B zu pflanzen.“

Die Festsetzung dient der weiteren Durchgrünung des Plangebietes.“

„Für die Baumpflanzungen sind mindestens 6 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,5 m Mindestbreite vorzusehen.“

„An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAS-K 1 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 min. 2,50 m Höhe.“

„Sämtliche Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die jeweilige Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.“

Außerdem sind die Vorgabe von den zu verwendenden Gehölzarten bei Neu- und Ersatzpflanzungen, die in dem Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachen festgestellt und als Entwicklungsziele der hier betroffenen (Teil-)Kulturlandschaft des Landkreises sind, zu empfehlen, und bei der Ableitung ggf. erforderlicher Maßnahmen zu beachten.

Abstandmaße nach RPS 2009¹¹ sind zu beachten. Sollten in den dort definierten kritischen Abständen Hindernisse oder schutzbedürftige Bereiche geschaffen werden,

¹¹ Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen

sind Schutzeinrichtungen einzurichten. Gehölze sind so anzulegen/zurückzuschneiden, dass die Sichtfelder (100 km/h = 200m) im Kreuzungsbereich B 175 | K 7534 nicht beeinträchtigt werden¹⁰.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft und Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Aus dem Artenschutzgutachten geht hiervor:

Die geplanten Anpflanzungen von Bäumen muss so erfolgen, dass es zu keiner zusätzlichen Beschattung von Reptilienhabitaten kommt (entweder in zentralen Bereichen z. B. als Stellplatzbegrünung oder in Lücken der westlichen Randbegrünung).

„Zur Sicherung der Artenschutzbelange ist eine optimale Ausnutzung der für die Grünordnung verfügbaren Flächen erforderlich. Dazu ist auf der Nord- und Ostseite die private Grünfläche die 3 m breite Abstandsfläche einzuschließen. Auf dieser Abstandsfläche soll ein Magerrasensaum angelegt werden, der sowohl für Vögel als auch Reptilien als ein Teil des Habitats fungieren kann.“

„Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen oder der Tötung von Jungtieren der in der Randbegrünung brütenden Vögel sind Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Brutzeit) abzuschneiden. Auch der Rückbau der alten Straßenlaternen muss im gleichen zulässigen Zeitraum erfolgen, somit kann die Einhaltung des Verbotes des § 39 Abs. 5 BNatSchG erreicht werden.“

„Der unvermeidbar eintretende Verlust der Fortpflanzungsstätten in den Straßenlaternen ist für den Feldsperling mit vier Nistkästen mit einer Fluglochgröße von mindestens 30 mm (RICHARZ & HORMANN 2008; z. B. die Nisthöhle 1B von Schwegler®) zu kompensieren. Die Nistkästen müssen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG spätestens bis zu der, auf die Entfernung der Straßenlaternen folgenden Brutzeit (Anfang März) angebracht werden.“

„Bauliche Arbeiten sind bevorzugt im August/September durchzuführen, so kann der Verlust von der Zauneidechse nutzbarer Habitatflächen zur Vermeidung der Verlet-

zung artenschutzrechtlicher Verbotsverletzungen minimiert werden. Die Arbeitsrichtung ist von der versiegelten Fläche nach außen zu wählen, so dass Eidechsen in die Randbegrünung flüchten können.“

„Um den unvermeidlichen Verlust von Habitatflächen in der überbaubaren Grundstücksfläche und in Folge von Schattenwurf zu kompensieren sind es mindestens drei Eiablageplätzen, drei Reißighaufen und drei Eidechsenhaufen mit Steinen im Gebiet zu bauen. Somit kann es den Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG genügt werden.“

„Im südlichen Bereich der Randeingrünung ist eine ausreichende Habitatfläche der streng geschützten Zauneidechse zur Aufrechterhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der ortsansässigen Population zu gewährleisten.“

5.10 Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet können sich Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Abstände gemäß SEVESO-II-RL12 und §50 BImSchG sind zu wahren und die Zulässigkeit der Ansiedlung in einem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

In die textlichen Festsetzungen wird folgender Abschnitt als Hinweis aufgenommen:

„Bei der Ansiedlung von Betrieben, die der 12. BImSchV unterliegen sind angemessene Abstände zu Einrichtungen und Flächen nach EU-RL 96/82/EG und § 50 BImSchG zu wahren.“

Laut der Stellungnahme des Landratsamts Mittelsachsen von 17.08.2018 besteht gegen das geplante Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Das Plangebiet soll nach der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die nach BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber sind jedoch laut den Festsetzungen unzulässig. Somit ist eine Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen nicht erforderlich.

¹² Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen

In Bezug auf Lärmschutz wurde eine Ermittlung der potenziellen Lärm-Emissionen ausgehend vom Plangebiet vorgenommen. Das GAF mbH Büro in Zwickau wurde beauftragt, eine Immissionsprognose zu erstellen. Eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des Gewerbelärms in der Umgebung des Untersuchungsgebietes wurde erstellt:

Hinsichtlich des Teil B des B-Plans wurde für die gewerblichen Aktivitäten der ausgewiesenen Gewerbe-Teilflächen gemäß DIN 45691 die Festsetzung § 1 Abs. 6 getroffen.

Hinsichtlich des Nutzungspotenzials der Erweiterungsflächen sind die ausgewiesenen Schallleistungen der Flächen den Schallleistungen wirklicher Schallquellen gegenüberzustellen (vorzugsweise solcher Schallquellen, die sich schlecht abschirmen lassen, wie Schallquellen des anlagenbezogenen Fahrverkehrs bzw. des innerbetrieblichen Transports).

Die Folgen der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet in Bezug auf Immissionsschutz werden im Abschnitt 7.1.2 „Auswirkungen bezüglich des Immissionsschutzes“ detaillierter dargelegt.

5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ansatzpunkt für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen, ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern.

Die Ausführung der Stellplätze, Gehwege und Zugänge in wasserdurchlässiger Bauweise dient dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten und zugleich einer hohen Versickerung zu leisten. Die Festsetzung dient zudem dem Hochwasserschutz und dem örtlichen Mikroklima.

Durch die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen soll eine weitere Durchgrünung des Standortes erzielt werden.

Die Beschränkungen der Werbeanlagen dienen der Außenwerbung im Gebiet, ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beherrschen.

Aufgrund dessen, dass keine Bauarten und Materialien bei Einfriedungen festgelegt wurden, sollen die besonders abriegelnden Formen sowie der einfache Maschen-

drahtzaun durch Begrünung aufgewertet werden. Die festgesetzte max. Höhe von Einfriedungen dürfte dem Sicherheitsbedürfnis vollkommen genügen. Ungeachtet der erwarteten hochgradigen Überbauung soll mit dem Bodenabstand von Einfriedungen eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet werden.

Mit der Begrünung der Dächer wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers durch gezielte Retention nicht zum Abfluss gebracht und die Verdunstung erhöht. Neben der Verbesserung des Mikroklimas erfolgt auch eine Reduzierung der Schadstoffe im Abfluss.

5.12 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	28.973 m²
Gewerbegebiet (GE)	17.541 m ²
darunter Baugrenze	15.548 m ²
Grünfläche	8.903 m ²
davon Erhalt	7.871 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.430 m ²
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	174 m ²
Versorgungsanlagen	925 m ²
davon Fläche LW	79 m ²
davon RRB	846 m ²

6 Stadttechnische Erschließung

Im Plangebiet beträgt die Geländeneigung $1\% < IG \leq 4\%$ (Gr. 2). Der Befestigungsgrad im Bereich der Gewerbefläche wird entsprechend dem B-Plan pauschal mit 80 % in Ansatz gebracht. Die befestigten Flächen ergeben sich aus den Festlegungen der planerischen Zeichnung des Bebauungsplans.

6.1 Trinkwasser, Gas und Eit-Versorgung

Die Möglichkeiten und Voraussetzungen der Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Eit- und Gasversorgung sowie die fernmeldetechnische Versorgung über vorhandene Leitungen der betroffenen Versorger sind im Plangebiet vorhanden geprüft. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die aktuellen Angaben der Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeholt worden. Laut der Stellungnahme Wasserverband Döbeln-Oschatz vom 06.08.2018 kann die Versorgung des B-Plans „Gewerbegebiets Steina“ mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz prinzipiell gesichert werden.

Außerdem wurde das G.U.B die Ingenieure beauftragt, ein Gutachten bezüglich der technischen Erschließung für das Plangebiet zu erstellen. In dem Gutachten, das am 02.11.2021 erstellt wurde, geht folgendes hervor:

Der Versorgungsträger envia Energie Sachsen verfügt über einen Festnetzanschluss, MS Stickleitung und Trafostation für 15 kW (umbaubar auf 20 kW). Außerdem befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Trinkwasserversorgungsleitung PE DN 100, die dinglich zu Gunsten der Döbeln Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH gesichert ist. Der Einbau eines UF-Hydranten mit einer Leistung bis 50m³/h ist möglich. Seitens AZV „Unter“ Zschopau sind keine abwassertechnischen Anlagen vorhanden oder geplant.

In dem Bebauungsplan muss der Pflanzabstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen einschließlich Zubehör mindestens 2,5 m betragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Schutzstreifen für die Trinkwasserleitung vorgesehen. Im Schutzstreifen der Leitung (3 m beiderseits der Leitungsmittelachse) ist eine Bebauung und Bepflanzung nicht zulässig.

6.2 Abfall

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Mittelsachsen. Die Tochtergesellschaft des Landkreises Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH (EKM) ist zuständig für Gewährleistung der Daseinsvorsorge im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung. Standplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück bereitzustellen.

Der Fahrweg (die private Planstraße) kann nach der Baumaßnahme mit den im Landkreis Mittelsachsen herkömmlich zum Einsatz kommenden Müllsammelfahrzeugen befahren werden.

6.3 Regen- bzw. Niederschlagswasser

Auf der Fläche des geplanten Gewerbegebietes befand sich ursprünglich eine Asphaltmischanlage. Nach Aufgabe der Nutzung erfolgte bis auf die Fundamente und die Flächenbefestigungen/Straßen der Komplettrückbau der Betriebsanlagen. Die Entwässerungsanlage mit Vorflut zu den Kaskadenteichen wurde erhalten und sie befindet sich im guten Zustand. Speziell besteht entlang des südlichen Randes des Gebietes ein Kanal DN 250 mit Entwässerungsrichtung nach Osten. Am Ende des Flurstückes 28/26 wurde ein Schacht angeordnet, von dem aus der Kanal DN 250 unter Querung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Vorflut in den Steinaer Bach geführt wird. Die bisherige Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung vom 01.06.1993, in der die Einleitung von 53,9 l/s in den unterliegenden Steinaer Bach gestattet wurde.

Die Neuermittlung der Einleitmenge in den Steinaer Bach von 20 l/s entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen erfolgte nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (quantitativer Nachweis), siehe Unterlage U18 im Erschließungsbericht (Erschließungsplanung). Davon fließen ca. 3 l/s ungedrosselt über das alte Entwässerungssystem (letzter Einlauf vor der Dorfstraße) und ca. 17 l/s vom RRB gedrosselt über die neue Gebietsentwässerung.

Regenwasserkanal

Unter Berücksichtigung des Mindestdurchmessers DN 300 und entsprechend den hydraulischen Erfordernissen werden die Regenwässer über Kanäle StB DN 300 – DN 600 dem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Unter Berücksichtigung der Vorfluthöhe am Bestandsschacht erhält der Kanal ein durchgängiges Längsgefälle von 0,5 %.

Regenrückhaltebecken

Es wird ein Regenrückhaltebecken, bemessen nach DWA – A 117 [6] in der Spezifik einer Speicherblockrigole mit Rigofill-Speicherblocken und der Bauform Behälter, ausgeführt. Das RRB $L * B * H = 31,20 \text{ m} * 12,80 \text{ m} * 1,32 \text{ m}$ erhält einen Notüberlauf DN 300 und einen Sohlablauf DN 400, die dem Mönchbauwerk zugeführt werden. Entsprechend den wassertechnischen Berechnungen nach U 18 im Erschließungsbericht wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von $483,69 \text{ m}^3$ mit vorgeschaltetem Verteiler- und Sedimentationsbauwerk aus 2 Sedi-Pipe 600/12 sowie dem o.g. Mönchbauwerk vorgesehen.

Das Auslauf- bzw. Mönchbauwerk wird als geschlossene Stahlbetonkonstruktion hergestellt, siehe Zeichnung-Nr. U 16.3. Das geschlossene Bauwerk wird mit einem Stahlbeton C 30/37 LP XC4, XD1, XF3, XM1, WA BSt 500 hergestellt. Es erhält 2 von der Abdeckung her begehbare Kammern mit den Mäsen $1,25 \text{ m} * 1,30 \text{ m}$ und $1,00 \text{ m} * 1,30 \text{ m}$. In Kammer 1 mit einem Zulauf DN 400 und einem Ablauf DN 200 wird auf der Ablaufseite ein Abflussregler HydroSlide Typ MINI DR 250, 17 l/s eingebaut (senkrechter Q-h-Kennlinie). Auf Höhe Stauziel HQ5 wird über die gesamte lichte Breite eine Überlaufschwelle (Notüberlauf) zu Kammer 2 vorgesehen. Kammer 2 erhält einen Ablauf zum Kanal PP DN 300 SN 10, der zum Bestandsschacht führt. Das Sohlängsgefälle im Bauwerk beträgt 1% und das Quergefälle 0,5%. Der Zugang zu den Kammern erfolgt über die Boshung auf die Deckenplatte, von dort über Öffnungen $1,00 \text{ m} * 1,00 \text{ m}$ und Steigeisengängen. Die Öffnungen werden mit Schachtabdeckungen SD1, regensicher der Firma Huber o.g. gesichert.

Ableiter vom RRB bis zur Einleitung in den Steinaer Bach

Vom RRB bis zum bestehenden Bestandsschacht wurde ein Kanal StB DN 300 geplant und vom Bestandsschacht bis zur Einleitung in den Steinaer Bach liegt im Bestand ein 646 m langer Ableiter DN 250 vor.

Entwässerung der Planstraße

Der Straßenbereich der Erschließungsstraße entwässert über das Längs- und Quergefälle des Straßenkörpers in seitlich vor der Bordkante der Fahrbahn angeordnete Tagwassereinflüsse (TWE) 500/500 und von dort über Anschlusskanäle DN 150 zum geplanten Regenwasserkanal DN 300 / 600.

Die Gradiente erhält von 0+0,00 an der Einmündung zur Dorfstraße bis 0+60,00 ein Längsgefälle von +2,2% (Bestand), von Station 0+60,00 bis 0+147,50 ein Längsgefälle von +0,5 % und von Station 0+147,50 bis 0+235,00 ein Längsgefälle von -0,5%.

Das Quergefälle beträgt durchgängig 2,5 %

6.4 Abwasser und Schmutzwasser

Für das Schmutzwasser liegt gemäß der Stellungnahme AZV Untere Zschopau keine Vorflut vor und für das Gewerbegebiet wird keine zentrale Abwasserbehandlung bzw. Abwasserentsorgung vorgesehen. Die Abwasserentsorgung durch z.B. abflusslose Gruben, Klaranlagen usw. und die Einholung der wasserrechtlichen Genehmigungen dazu liegt somit in der Obliegenheit der einzelnen Gewerbeansiedlungen.

Die bisherige Ableitung des sanitären Abwassers erfolgt gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung vom 01.06.1993, in der die Einleitung in den unterliegenden Steinaer Bach gestattet wurde.

6.5 Löschwasser

Es liegt eine Stellungnahme der OEWA Wasser und Abwasser GmbH / Veolia Wasser Deutschland GmbH vom 19.10.2021 betreffs der Deckung des Bedarfs an Löschwasser in Bezugnahme auf das DVGW Arbeitsblatt W 405:2008-02 vor. In der o.g. Stellungnahme wird zur Löschwasserbereitstellung die Aussage getroffen, dass 50 m³/h für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden können, Entnahmestelle ist ein neu zu installierender UF-Hydrant. Damit liegt in Bezugnahme auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 eine Fehlmenge von 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vor, aus der sich ein Fehlvolumen von 96 m³ ergibt. Unter Einhaltung der Bedingungen der DIN 14230 ist der Einbau eines PE-HD / PP Löschwasserbehälters als Fertigteil mit einem Volumen von 100 m³ geplant (mit allen Einbauten und Anschlüssen versehen), der über das Trinkwassernetz befüllt wird. Es wurde ein Behälter DN = 3,50 m und L = 10,90 m gewählt. Der Behälter wird mit 0,60 m Überdeckung eingebaut. Auf der Oberfläche wird die Fläche mit Schotterrasen befestigt.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf von 96 m³/h ist nach Errichtung des Löschwasserbehälters in einem Umkreis (Radius) von 300 m verfügbar. Damit sind die Bedingungen von DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 [5] erfüllt.

6.6 Strom

Laut der Stellungnahme der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Sachsen von 23.07.2018 wird im Bebauungsgebiet Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes von Mitnetz im Auftrag der envia Mitteldeutsche Energie AG betrieben.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt seit dem Winter 2001 durch den Anschluss an das Mittelspannungsnetz der envia Energie Sachsen Brandenburg AG durch eine neue errichtete MS-Stichleitung und eine ebenfalls neue errichtete Transformatorstation. Die Station ist für eine Reihenspannung von 20 kV ausgelegt, die Versorgung erfolgt derzeit mit einer Spannung von 15 kV. Die Spannung kann auf 20 kV umgestellt werden. Über das Betreiben und Instandhalten der Trafostation wurde zwischen der envia Energie Sachsen Brandburger AG und dem Eigentümer, der Norddeutsche Mischwerke GmbH, eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen.

Das bauausführende Unternehmen hat vor Beginn der Bauarbeiten den aktuellen Anlagenbestand auf der Internet-Auskunft unter dem Link: <https://userservices.mitnetz-strom.de/planauskunft/> und/oder unter der E-Mail-Adresse: Planauskunft-Westsachsen@mitnetz-strom.de einzuholen.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Die Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes bedarf einen offiziellen Antrag auf Versorgung.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen. Diese Vorgaben haben in der zeichnerischen Planung Berücksichtigung gefunden.

6.7 Telekom

Laut der Stellungnahme der DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH von 27.07.2018 befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereiches mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zuständige Ressort ist PT113, Kärrnerstr, 66, 04288 Leipzig. Für den Rückbau des Telekommunikationsnetzes ist ein Auftrag notwendig.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

7.1.1 Auswirkungen auf die Natur und Landschaft

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 u.a. auch auf die Versiegelungsbilanz und Maßnahmen zum Bodenschutz zu.

Am Standort sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG vorhanden.

Durch den Erhalt der Randeingrünung wird die Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild hergestellt bleiben.

7.1.2 Auswirkungen bezüglich des Immissionsschutzes

Im Gewerbegebiet können sich Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Abstände gemäß SEVESO-II-RL13 und §50 BImSchG sind zu wahren und die Zulässigkeit der Ansiedlung in einem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

In die textlichen Festsetzungen wird folgender Abschnitt als Hinweis aufgenommen:

„Bei der Ansiedlung von Betrieben, die der 12. BImSchV unterliegen, sind angemessene Abstände zu Einrichtungen und Flächen nach EU-RL 96/82/EG und § 50 BImSchG zu wahren.“

Laut der Stellungnahme des Landratsamts Mittelsachsen von 17.08.2018 besteht gegen das geplante Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Das Plangebiet soll nach der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die nach BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber sind jedoch laut den Festsetzungen unzulässig. Somit ist eine Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen nicht erforderlich.

¹³ Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen

In Bezug auf Lärmschutz wurde über potenzielle Lärm-Emissionen ausgehend vom Plangebiet ermittelt. Das GAF mbH Büro in Zwickau wurde beauftragt, eine Immissionsprognose zu erstellen. Eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des Gewerbelärms in der Umgebung des Untersuchungsgebietes wurde vorgenommen.

Im Zuge der Prognose wurden die maßgeblichen Immissionsorte bestimmt, d.h. die Immissionsorte, an denen (Zitat TA Lärm: „am ehesten Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind“). Nach der vollständigen Modellierung der Emissionsquellen und der Immissionsbereiche und Schallausbreitungsrechnungen wurden als maßgebliche Immissionsorte die Wohnbebauungen Nauhain 33 (IP1), Töpelstraße 2 (IP2), Höllochweg 1 (IP3) sowie die Wohnbebauung Dorfstraße 9 (IP4) ermittelt (Verortung in der Lageeinkartung, Anlage 1, Anlage 3 der Immissionsprognose, welche beigefügt ist), wobei nach Ansicht des Sachverständigen von einem Schutzanspruch wie für Dorf-/Mischgebiete (MD) auszugehen ist. Die Wohnbebauungen „Am Kellerberg“ besitzen ca. den zweifachen Abstand zum Untersuchungsgebiet wie IP4 (deshalb trotz B-Plan-Einstufung als Wohngebiet nicht als Immissionsort betrachtet).

Für die Gesamtheit aller einwirkenden gewerblichen Lärmquellen sind die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bei der Einstufung als Dorf-/Mischgebiet für Gewerbelärm mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Betracht zu nehmen. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen die Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an allen Immissionsorten bzw. die Unterschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte um jeweils 6 dB (so dass evtl. gewerbliche Vorlasten gemäß TA Lärm später nicht zu berücksichtigen sind). Die ausgewiesenen Lärm-Emissionskontingente L_{EK} für die potenziell emittierenden Flächen des B-Plans sind somit in hinreichender Größenordnung gewählt (incl. richtungsabhängiger Zusatzkontingente im ausgewiesenen Richtungssektor).

Hinsichtlich des Teil B des B-Plans wurde für die gewerblichen Aktivitäten der ausgewiesenen Gewerbe-Teilflächen gemäß DIN 45691 die Festsetzung § 1 Abs. 6 getroffen.

Hinsichtlich des Nutzungspotenzials der Erweiterungsflächen sind die ausgewiesenen Schallleistungen der Flächen den Schallleistungen wirklicher Schallquellen gegenüberzustellen (vorzugsweise solcher Schallquellen, die sich schlecht abschirmen lassen, wie Schallquellen des anlagenbezogenen Fahrverkehrs bzw. des innerbetrieblichen Transports).

Für Teilfläche „TF1“ (FLGK001) mit Schalleistungen von $L_w = 112/97$ dB(A) tagsüber/nachts ergeben sich mögliche Nutzungen, beispielsweise von ca. 1.000 LKW-Fahrten je Stunde tagsüber und ca. 40 LKW-Fahrten je Stunde nachts (ohne zusätzliche weitere Lärmquellen) oder des Tag-Einsatzes beispielsweise eines 200 kW – Prallbrechers als Beispiel einer Baumaschine. Bei Ausnutzung der richtungsabhängigen Zusatzkontingente (z.B. durch Ausnutzung von abschirmenden Wirkungen durch Bebauungen) ergeben sich Nutzungen mit jeweils dem 4-fachen der angegebenen Verkehrsfrequenzen bzw. der Anzahl der Baumaschinen.

Für Teilfläche „TF2“ (FLGK002) mit Schalleistungen von $L_w = 116/101$ dB(A) tagsüber/nachts ergeben sich mögliche Nutzungen, beispielsweise von 2.000 LKW-Fahrten je Stunde bzw. die dauernde gleichzeitige Nutzung von 40 Dieselstaplern der 3-6 t – Klasse tagsüber bzw. 100 LKW-Fahrten je Stunde nachts (ohne zusätzliche weitere Lärmquellen). Bei Ausnutzung der richtungsabhängigen Zusatzkontingente (z.B. durch Ausnutzung von abschirmenden Wirkungen durch Bebauungen) ergeben sich Nutzungen mit jeweils dem 4-fachen der angegebenen Verkehrsfrequenzen bzw. der Anzahl der Baumaschinen.

Zusammenfassung

Für die potenziellen Gewerbeteilflächen des B-Plans, von denen Geräuschemissionen ausgehen können, sind sog. „Lärm-Emissionskontingente“ auszuweisen und diese mit dem Betrieb typische Anlagenquellen zu vergleichen (Potenzialanalyse).

Nach der Modellierung der Emissionsdaten wurden Berechnungen der Geräuschemission für das folgende Szenarium durchgeführt:

Variante 0 „Gewerbe Zusatzlast“, Berechnung der Immissionswirkungen der im B-Plan festzusetzenden Lärm-Emissionskontingente mittels einfacher Prognose.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen die Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an allen Immissionsorten bzw. die Unterschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte um jeweils 6 dB (so dass evtl. gewerbliche Vorlasten gemäß TA Lärm später nicht zu berücksichtigen sind). Auf Grund der vielfältigen worst-case-Annahmen, insbesondere aber auch wegen des verwendeten Berechnungsverfahrens gemäß DIN 45691 (einfache Schallausbreitung), wird die Qualität der Prognose an der oberen Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (ca. 3 dB) angenommen.

7.1.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Angesichts der durch die bauliche Vornutzung bereits erfolgten Eingriffen, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Das Artenschutzgutachten, welches von Volkmar Kuschka im Zeitraum von 01.04 bis 31.8.2021 erstellt worden ist, kam jedoch zum Ergebnis, dass insbesondere Brutvögel im Plangebiet vorkommen, die durch den Rückbau der alten Straßenlaternen und durch mögliche Beseitigung von Gehölzen betroffen sein können.

Entsprechend dem Habitatpotential wurden in diesem Gebiet im Rahmen von Bestandsaufnahmen 2021 insbesondere Brutvögel (9 Arten, davon 8 im Plangebiet brütend) und Reptilien erfasst. Vorkommen der Wald- und Zauneidechse wurden dabei nachgewiesen. Die im Plangebiet brütenden Vögel sind (mit Ausnahme des Feldsperlings und ggf. der Blaumeise) an die Randeingrünung als Fortpflanzungsstätten gebunden. Feldsperlinge brüten in alten beschädigten Straßenlaternen auf dem Gelände. Im Wirkraum des Plangebietes (bis 100 m) gibt es weiterhin vier Brutreviere der Feldlerche in der umgebenden Feldflur.

Entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Sicherung der Artenschutzbelange wurden in die textlichen Festsetzungen bereits aufgenommen. Diese sorgen für keine Auswirkung bzw. zu einer positiven Auswirkung durch Eingriffe in die Natur und Landschaft. Ferner befinden im Umweltbericht Analysen und Bewertungen der Eingriffe durch Durchführung des Bebauungsplans.

7.1.4 Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

Die Nutzung der Fläche ist eine Nachnutzung eines bereits vorgeprägten Standortes und daher findet keine neue Flächeninanspruchnahme statt.

Durch die Nachnutzung eines bereits bebauten Standortes werden negative Auswirkungen auf den Boden und die Fläche minimiert bzw. verhindert.

Im Zuge der Planung sind keine Tatbestände in Bezug auf Boden und Fläche zu erwarten, denn großflächige Versiegelung bereits bestehen.

7.1.5 Auswirkungen auf das Wasser

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. Gewässer sind am Standort nicht vorhanden.

Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

7.1.6 Auswirkung auf Luft und Klima

Von großen Auswirkungen auf das Regional Klima ist nicht auszugehen. Meso- und mikroklimatisch werden sich marginal veränderte Luftströmungen, ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten durch die Überbauung und untergeordnete Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung ergeben. Den Auswirkungen soll durch, die in den textlichen Festsetzungen beschriebene, begrünte Gestaltung des Randbereichs sowie Anpflanzung von Gehölzen entgegengewirkt werden.

Als Festsetzung sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Emissionskontingent nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) im GE 1 71 / 59 dB(A)/m² und im GE 274 / 59 dB(A)/m² nicht überschreiten, zulässig.

Im Gewerbegebiet können sich Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Abstände gemäß SEVESO-II-RL 14 und §50 BImSchG sind zu wahren und die Zulässigkeit der Ansiedlung in einem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG vor Baubeginn zu prüfen.

Auf dem Plangebiet sind Außerdem Umsetzung von modernen Wärmekonzepten (Nutzung alternativen Energien) möglich. Fotovoltaik sind in Form von Dachanlagen auf Produktionsbetrieben zulässig.

¹⁴ Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen

7.2 Auswirkungen auf Wirtschaft und soziale Verhältnisse

Die Stadt Hartha kann im Rahmen der planungsrechtlich vorbereiteten Gewerbegebietsentwicklung Arbeitsplätze in der Stadt sichern bzw. schaffen und langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren, was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Laut der Stellungnahmen der Verkehrsverbund Mittelsachsen vom 08.08.2018 ist das Gebiet ausschließlich mit motorisiertem Individualverkehr und ggf. Im Radfahrverkehr zu erreichen. Die tangierende Buslinie 926 ist insbesondere auf die Anforderungen aus dem Schüllerverkehr ausgerichtet. Der Standort verfügt im Bestand bereits über eine Zufahrt zur K 7534. Durch die vorhandene Anbindung an die leistungsfähige B 175 sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

7.4 Auswirkungen auf den Bestand

Durch das geplante Gewerbegebiet sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten. Im Plangebiet ist eine Gewerbenutzung vorhanden gewesen und die Fläche des Plangebiets ist bereits zum größten Teil versiegelt.

Das Verkehrsaufkommen wird durch die geplante Gewerbebebauung nur unwesentlich erhöht. Stellplätze sind in dem privaten Grundstück untergebracht, so dass für die Töpelstraße und die Dorfstraße keine wesentlichen Auswirkungen durch Fahrverkehr und ruhenden Verkehr zu erwarten sind.

TEIL II UMWELTBERICHT

1 Vorbemerkung und rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steina" wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) durchgeführt. Die erforderliche Umweltprüfung ist durch die Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden. Sie ist hierdurch zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses ausgestaltet worden, der in das Aufstellungsverfahren integriert ist und eine rechtssichere und handhabbare Anwendung ermöglichen soll.

Die Gemeinde hat in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) zu ermitteln, in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB und Anlage 1) zu beschreiben und in der Abwägung zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu §2 Abs. 4 und 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist den Begründungen in der jeweiligen Bauleitplanung in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

1.1 Untersuchungsinhalte

Zu betrachten sind die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter und Umweltmedien:

- 1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- 2 Landschaft und biologische Vielfalt,
- 3 den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- 4 Kultur- und sonstige Sachgüter.

1.2 Berücksichtigte Fachpläne

Der Umweltbericht des Bebauungsplanes ist den Umweltzielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Umgang mit Umwelt, den Schutzgütern und der Landschaft sind im Umweltbericht und Landschaftsprogramm des **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013** (LEP 2013), in Kraft getreten am 14.08.2013, als landesweite Gesamtkonzeption festgeschrieben. Die Umweltziele des Landesentwicklungsplanes sind in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Zuständig für die Regionalplanung sind die Regionalen Planungsverbände in Trägerschaft der Landkreise und kreisfreien Städte. Für den Gewerbestandort Steina gilt der **Regionalplan Westsachsen** (in Kraft getreten am 25.07.2008).

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

2.1 Planungsanlass

Am Standort befand sich ursprünglich eine Asphaltmischanlage. Nach Nutzungsaufgabe wurden die Betriebsanlagen vollständig zurück gebaut. Lediglich die Fundamente und Asphaltflächen sind derzeit noch vorhanden. Um den vorgeprägten Standort gewerblich nachnutzen zu können, erfolgt die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Asphaltmischanlage", OT Steina sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Stadtrat Hartha hat am 12.07.2018 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Steina“ gefasst. Somit erklärte die Stadt Hartha die Erforderlichkeit sowie den Bedarf des Bebauungsplans für ihre städtebauliche Entwicklung. In der Bekanntmachung des oben genannten Aufstellungsbeschlusses wird geäußert, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Realisierung des Planziels der Revitalisierung eines gewerblichen Altstandortes unerlässlich ist.

Mit dieser Aufstellung verfolgt die Stadt Hartha das Ziel einer Nachnutzung einer Gewerbebrache und verhindert gleichzeitig eine erneute Flächeninanspruchnahme. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der K 7534 über die bereits vorhandene Zufahrt.

2.2 Standort, Flächengröße und Nutzung

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die B 175 und Flächen für die Landwirtschaft
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Westen durch die K 7534 und Flächen für die Landwirtschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

2.3 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, fotovoltaische Freiflächenanlagen, Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig. Im Gewerbegebiet können jedoch ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerk- und Gewerbebetrieben stehen und über nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche verfügen.

2.4 Bauliche Veränderungen im Geltungsbereich infolge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Verfall und der Verwahrlosung des Standortes der ehemaligen Asphaltmischanlage entgegengewirkt werden und somit die gewerbliche Nachnutzung angestrebt werden.

Die Wohnbebauungen Nauhain 33 (IP1), Töpelstraße 2 (IP2), Höllochweg 1 (IP3) sowie die Wohnbebauung Dorfstraße 9 (IP4) sind benachbarte Bebauung und werden durch das Vorhaben nur auf einer immissionstechnischen Ebene gestört. Dagegen sind bereits Festsetzungen mit *Emissionskontingente* getroffen wurden. Die Wohnbebauungen „Am Kellerberg“ besitzen ca. den zweifachen Abstand zum Untersuchungsgebiet wie, deshalb trotz B-Plan-Einstufung als Wohngebiet nicht als Immissionsort betrachtet. Das geplante Gewerbegebiet wird von einer Erschließungsstraße (Sackgasse) entlang der südlichen Grenze der Gewerbefläche erschlossen. Der Anschluss an die Dorfstraße/K 7534 erfolgt im bestehenden Bestand. Die Planstraße ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt.

Der Ausbau erfolgt auf einer Länge von 235 m für eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, beidseitig begrenzt von Naturbordsteinen mit 3 cm Bordhöhe. Am Ende der Sackgasse wird gemäß RASf 06 [3] eine Wendeanlage für 3-achsige Mulfahrzeuge angeordnet.

Geplante Nutzung

Maßgeblich zeichnerisch festgesetzt sind:

- Gewerbegebiet (GE1 und GE2) nach § 8 BauNVO,
- private Grünflächen der Randeingrünung und
- private Verkehrsfläche als Berichtigung entsprechend dem Bestand.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- (2) In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen:
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zweckegemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- (3) In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstättengemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- (4) In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind:
 - fotovoltaische Freiflächenanlagen,
 - Einzelhandelbetriebe jeglicher Art sowie
 - Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wendengemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- (5) In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 können ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben stehen und über nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche verfügen.

3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfügt die Stadt Hartha über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan deshalb 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. Vorhaben- und Erschließungsplan "Asphaltmischanlage"

Tabelle 4: Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) / Biotop- und Artenschutz – Schutzausweisungen	
Schutzgebiete nach §1a Abs.4 BauGB/BNatSchG und nach §§ 14 bis 19 und § 22 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG	Laut der Stellungnahme des Landratsamts Mittelsachsen vom 17.08.2018 werden sowohl Schutzgebiete nach Natura2000 (FFH, SPA) als auch gesetzlich geschützte Biotope werden vom Vorhaben nach vorhandener nicht berührt. Hinweise zum Vorhandensein gesetzlich geschützter Arten innerhalb des Plangebietes liegen der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls nicht vor.
Schutzgut Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
BauGB, BImSchG und BImSchVO, TA Lärm, DIN 18005, WHG	<ul style="list-style-type: none"> - Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten, - rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan "Asphaltmischanlage" weist bereits GE aus - Nachnutzung einer Gewerbebrache (Flächenpotential)
Naturhaushalt und die Landschaft	
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
Schädigungsverbot (§44 Abs.1 Nr.3 und 4 BNatSchG): Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.	Im Zuge der Planung treten keine Tatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ein. Auf dem Plangebiet sind überwiegend versiegelte Flächen bereits vorhanden. Die Randeingrünung ist vollständig zum Erhalt festgesetzt, außerdem sind Festsetzungen zur weiteren Durchgrünung des Standortes getroffen worden.

<p>Störungsverbot (§44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG): Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.</p>	<p>Bauliche Maßnahmen auf dem Gebiet bedürfen dem Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde.</p>
<p>Tötungsverbot (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG): Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.</p>	<p>Unter diesen Voraussetzungen wird nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen.</p>
<p>Schutzgut Fläche und Boden</p>	
<p>Laut Karte 16 RP WS liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit überwiegend sehr hoher Wassererosionsdisposition. Laut Karte 9 RP-E RC liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens.</p> <p>Z 4.4.1 RP-WS: Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.</p> <p>Nach Z 2.1.5.3 RP-E RC „ist darauf hinzuwirken, dass (...) bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird.“</p> <p>Nach Z 2.1.5.4 RP-E RC „sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes getroffen werden“.</p>	<p>Die Nutzung der Fläche ist eine Nachnutzung eines bereits vorgeprägten Standortes und daher findet keine neue Flächeninanspruchnahme statt.</p> <p>Im Zuge der Planung treten keine Tatbestände in Bezug auf Wassererosionen ein, denn großflächige Versiegelung bereits bestehen.</p> <p>Hinweise bezüglich Vorsorge während der Baumaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

Schutzgut Wasser	
<p>Nach § 70 SächsWG sind Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen.</p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb Trinkwasserschutzzonen und Überschwemmungsgebieten. Laut des Erschließungsberichts, welcher von G.U.B im November 2021 erstellt wurde, erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung vom 01.06.1993, in der die Einleitung von 53,9 l/s in den unterliegenden Steinaer Bach gestattet wurde.</p> <p>Entsprechend den wassertechnischen Berechnungen wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 483,69 m³ vorgesehen.</p> <p>Laut der Stellungnahme des Landratsamts von 17.08.2018 befindet sich der Standort des Plangebiets außerdem in keinem Wassereinzugsgebiet, wodurch Belange des Trinkwasserschutzes nicht berührt werden.</p>
Schutzgut Luft und Klima	
<p>Nach dem Planungsleitsatz „Klimaschutz und Klimaanpassung“ (§1 Abs.5 S.2 BauGB) sollen Bauleitpläne „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, (...) fördern.</p>	<p>Auf dem Plangebiet sind Umsetzung von modernen Wärmekonzepten (Nutzung alternativen Energien) möglich.</p> <p>Fotovoltaik sind in Form von Dachanlagen auf Produktionsbetrieben zulässig.</p> <p>Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Emissionskontingent nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) im GE 1 71 / 59 dB(A)/m² und im GE 2 74 / 59 dB(A)/m² nicht überschreiten.</p> <p>Im Gewerbegebiet können sich Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Abstände gemäß SEVESO-II-RL15 und §50 BImSchG sind zu wahren und die Zulässigkeit der Ansiedlung in einem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG vor Baubeginn zu prüfen.</p>
<p>Nach § 1a Abs.5 BauGB („Klimaschutzklausel“) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.</p>	
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) Vermeidung von Emissionen.</p>	
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p>	
<p>§ 12 BImSchV und § 50 BImSchV</p>	

¹⁵ Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	
<p>Nach §1 BNatSchG sind „Natur und Landschaft (...) auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) zu schützen“.</p> <p>Im Sinne des SächsNatSchG, des WaldG und des SächsWaldG</p>	<p>Durch den vollständigen Erhalt der Randeingrünung werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaft und Landschaftsbild positiv beeinflusst.</p> <p>Eine Inanspruchnahme von Waldflächen für welche der Staatsbetrieb Sachsenforst als obere Forstbehörde die betroffenen forstlichen Belange zu vertreten hat, ist nicht vorgesehen. In der unmittelbaren Umgebung ist kein Wald ebenfalls vorhanden</p>
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
<p>Im Sinne des SächsDSchG</p>	<p>- keine Kulturdenkmale vorhanden</p>
Wechselwirkungen der Schutzgüter	
<p>Im Sinne des BauGB und des BNatSchG</p>	<p>Durch die Nachnutzung eines bereits bebauten Standortes werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser minimiert bzw. verhindert</p>

Tabelle 5: Ausweisungen des LEP 2013

G/Z	Beschreibung der Ausweisung	Beschreibung der Betroffenheit/ Auswirkung
G 2.2.1.1	Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.	Verhinderung von Neuinanspruchnahme von Flächen durch die Nachnutzung eines bereits bebauten und erschlossenen Standortes.
Z 2.2.1.6	Siedlungsentwicklung, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, ist nur in zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in Gemeinden mit bes. Gemeindefunktion zulässig.	Das Ziel verfolgt den schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen. Die Nachnutzung vorhandener baustruktureller Potenziale ohne zusätzlichen Flächenverzehr entspricht dem Ziel.
Z 2.2.1.7	Beplanung und Zuführung einer Nutzung von Brachen	Bauliche Vorprägung des Standortes durch die ehe. Asphaltmischanlage. Verhinderung von Verfall und Verwahrlosung eines bereits erschlossenen und versiegelten Standortes. Mit der Aufstellung des B-Planes verfolgt die Stadt das Ziel der standortkonformen Nachnutzung einer Brache für eine dauerhafte und standortangepasste gewerbliche Nutzung.

Tabelle 6: Ausweisungen des Regionalplanes Westsachsen

Karte	Beschreibung der Ausweisung	Beschreibung der Betroffenheit/ Auswirkung
14	Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche keine Betroffenheit von Vorbehalts- und Vorranggebieten	keine Betroffenheit
9	keine Schutzgebiete Natur und Landschaft berührt	keine Betroffenheit
10	Plangebiet wird von einem Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts umschlossen	Plangebiet nicht direkt betroffen.
16	Plangebiet liegt in einem Gebiet mit überwiegend sehr hoher Wassererosionsdisposition	Bauliche Vorprägung des Standortes durch die ehe. Asphaltmischanlage. Erhalt der vollständigen Randeingrünung Hinweise bezüglich Versorge während der Baumaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15.12.2015 für die öffentliche Auslage beschlossene **Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz** ist nicht in Kraft. Dennoch sind die im Planentwurf als in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und somit im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Tabelle 7: Ausweisungen des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz

Karte	Beschreibung der Ausweisung	Beschreibung der Betroffenheit/ Auswirkung
1.1	Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche keine Betroffenheit von Vorbehalts- und Vorranggebieten	- keine Betroffenheit
10	Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion	- Standort ist bereits erschlossen und versiegelt - Erhalt der vollständigen Randeingrünung
9	Hartha liegt in einem Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens	bauliche Vorprägung des Standortes durch die ehe. Asphaltmischanlage Erhalt der vollständigen Randeingrünung Hinweise bezüglich Versorge während der Baumaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Flächennutzungsplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfügt die Stadt Hartha über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, sodass der Bebauungsplan nicht daraus entwickelt werden kann. Der Bebauungsplan wird gemäß §8 Abs. 4 BauGB aufgestellt und unterliegt der Genehmigungspflicht gemäß §10 Abs.2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde.

4 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** (Basisszenario), einschließlich der **Umweltmerkmale** der Gebiete, die voraussichtlich **erheblich** beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**, (...);
2. eine **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB
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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j** sowie Maßnahmen zu deren Verhinderung oder Verminderung und ggf. Einzelheiten zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen derartiger Krisenfälle;

5 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Vorabschätzung der Umweltbeeinträchtigungen

Das Gelände ist von großflächigen Versiegelungen (teil- und vollversiegelte Flächen siehe Anlage 1 - Bestandserfassung) sowie durch eine Randeingrünung (Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Sal-Weide, Schneeball, Hasel und Eiche) geprägt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Verfall und der Verwahrlosung des Standortes der ehemaligen Asphaltmischanlage entgegengewirkt werden und somit langfristig die gewerbliche Nutzung gesichert werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der K 7534 über die bereits vorhandene Zufahrt.

Durch das Vorhaben können potenzielle Immissionswirkungen sowie andere Auswirkungen ausgelöst werden. In den folgenden ausgeführten Tabellen werden die potenziellen Auswirkungen und erwarteten Beeinträchtigungen in Bezug auf die Umwelt ausführlich dargelegt.

Tabelle 8: Schutzgutbezogene Vorabschätzung der erwarteten Umweltbeeinträchtigung

Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB						
§1 Abs.6 Nr.7 BauGB (und §1a BauGB)	Umweltzustand/Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete indirekte/Direkte Störungen/Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigung	
a)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - 2/3 Habitatverlust für die Zauneidechse durch die Bebauung - Vorhandene brütender Vögel und der streng geschützten Zauneidechse - Geringere Verletzung der vorhandenen Waldeidechse - Verlust von vier Fortpflanzungsstätten der Feldsperling durch den Rückbau der alten beschädigten Straßenlaternen - Beachtung der Vorgaben zu Grenzabständen für Pflanzen nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG). 	<ul style="list-style-type: none"> - Angrenzende, intensiv genutzte Ackerflächen - Im Anschluss an die Südböschung besteht ein sehr scharfer Übergang zum intensiv genutzten Ackerland - Mögliche Beeinträchtigung Teils Bereiche am Böschungsfuß an der Südböschung durch Bodenbearbeitung. - angrenzende B 175 und K 7534 - Ein Teil Brutreviere der brütenden Vogelarten außerhalb des Plangebiets 	M	M	
	Schutzgut Fläche und Boden (und §1a Abs.2 BauGB – Bodenschutzklausel)	<ul style="list-style-type: none"> - flächige Versiegelungen - Überwiegend verdichteter, gestörter Boden vorhanden - vorhandene Randeingrünung 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringer bis kein weiterer Bodenverlust und Verlust von Bodenfunktionen durch bereits bestehende großflächige Versiegelung - Sehr hoher Erosionsgefährdung Teile des Vorhabengebiets (südwestlich und östlich) 	<ul style="list-style-type: none"> - Angrenzende Ackerflächen - Angrenzende B 175 und K 7534 	M	M
	Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Flächige Versiegelungen - Vorhandene Randeingrünung - Plangebiet außerhalb Wassereinzugsgebiets - Lage innerhalb des Schwerpunktgebietes für Strukturanreicherung und des Schwerpunktgebietes für Grundwassersanierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringer bis keinen weiteren Verlust der Wasseraufnahmefähigkeit der Böden - Pufferfunktion durch Begrünung 	<ul style="list-style-type: none"> - Angrenzende Ackerflächen mit potenzieller Wassererosionsgefährdung durch Starkniederschlägen/Oberflächenwasseranfall/Abfluss 	M	M

Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB						
§1 Abs.6 Nr.7 BauGB (und §1a BauGB)		Umweltzustand/Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete indirekte/Direkte Störungen/Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigung
	Schutzgut Luft und Klima (und §1a Abs.5 BauGB – Maßnahmen des Klimaschutzes)	- Plangebiet außerhalb von Frisch- und Kaltluftbahnen	- keine Beeinträchtigung	- Angrenzende Ackerflächen - Angrenzende B 175 und K 7534	○	○
	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	- Flächige Versiegelungen - Vorhandene Randeingrünung	- Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch Randeingrünung	- Angrenzende Ackerflächen - Angrenzende B 175 und K 7534	○	○
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Naturhaushalt)	- Randeingrünung bietet Lebensraum für Tiere - flächige Versiegelungen	- geringe bis keine weiteren Beeinträchtigungen durch bereits vorhandenen Eingriff/Nutzung	- Angrenzende Ackerflächen - Angrenzende B 175 und K 7534	M	M
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und §1a Abs.4 BauGB – Schutzgüter)	- keine Betroffenheit	- keine Betroffenheit	- keine Betroffenheit	X	X
c)	Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	- Beeinträchtigung für Mensch durch relevante Emissionen - Beeinträchtigung durch Lärm- und Staubemissionen	- Mittlere Beeinträchtigung während der Betriebsphase - Erhalt der Randeingrünung - Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente	- Angrenzende Ackerflächen - Angrenzende B 175 und K 7534 - Verkehrslärm durch die B175	○	M
d)	umweltbezogene Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	- kein Denkmalschutz - keine archäologische Relevanzzone	- keine Betroffenheit	- keine Betroffenheit	X	X
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	- ehe. Nutzung als Asphaltmischanlage - Erschließung vorhanden	- gewerbliche Nutzung - Erschließung vorhanden	- Angrenzende Ackerflächen - Angrenzende B 175 und K 7534	○	○
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	- derzeit keine Nutzung erneuerbarer Energien	- Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich möglich	- Angrenzende Ackerflächen - Angrenzende B 175 und K 7534	○	○
g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	- kein LP vorhanden	- keine Betroffenheit	- kein LP vorhanden	X	X

Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB						
§1 Abs.6 Nr.7 BauGB (und §1a BauGB)		Umweltzustand/Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete indirekte/Direkte Störungen/Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigung
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	- Flächige Versiegelungen - ehe. Asphaltmischanlage	- keine wesentlichen Emissionen zu erwarten	- Angrenzende Ackerflächen - Angrenzende B 175 und K 7534	○	○
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	- Randeingrünung bietet Lebensraum für Tiere - flächige Versiegelungen	- geringe bis keine weiteren Beeinträchtigungen durch bereits vorhandenen Eingriff/Nutzung	- Angrenzende Ackerflächen - Angrenzende B 175 und K 7534	M	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."	- ehe. Asphaltmischanlage	- gewerbliche Nutzung	- Angrenzende Ackerflächen - Angrenzende B 175 und K 7534	○	○

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; ○ – nicht beeinträchtigt; M – mittel beeinträchtigt; E – erheblich beeinträchtigt

Fazit: Es sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten

6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine andere Nutzung als im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan "Asphaltmischanlage", OT Steina ist nicht möglich. Durch den bereits erfolgten Rückbau der Betriebsanlagen ist der VEP bereits funktionslos.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Standort der ehemaligen Asphaltmischanlage dem Verfall und der Verwahrlosung unterliegen.

7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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 Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Nachnutzung einer Gewerbebrauche (ehemalige Asphaltmischanlage) und verhindert eine neu Flächenneuanspruchnahme.

Tabelle 9: Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7a und 7b-i BauGB

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
Bestand: geplante gewerbliche Nutzung – tlw. vorhanden				
Planung: weitere gewerbliche Nutzung				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7a und 7b - i BauGB:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	
	Bauphase	Betriebsphase		
a) Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Randeingrünung - Festsetzungen zur weiteren Durchgrünung des Standortes - Verletzung brütender Vögel und der streng geschützten Zauneidechse - Geringere Verletzung der vorhandenen Waldeidechse - Verlust von vier Fortpflanzungsstätten der Feldsperling durch den Rückbau der alten beschädigten Straßenlaternen - Anlegung vom Magerrasensaum für Vögel und Reptilien - Vermeidung spiegelnder Glassfassaden und reflektierender Materialien - Ersatz der Verlust der Fortpflanzungsstätten durch Nistkästen - Bezüglich der Vorgaben zu Grenzabständen für Pflanzen nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) findet keine Parzellierung statt. 	
a) Schutzgüter Fläche und Boden	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Flächige Versiegelung - Überwiegend verdichteter, gestörter Boden - Erhalt der Randeingrünung - Geringer bis kein weiterer Bodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch bestehende Versiegelungen - Nachnutzung einer Brache zur Vermeidung von Flächenneuanspruchnahme - Sehr hoher Erosionsgefährdung Teile des Vorhabengebiets (südwestlich und östlich) - Vorsorgemaßnahmen vor und während der bei Bauausführung 	
a) Schutzgut Wasser	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Flächige Versiegelungen - Erhalt der Randeingrünung - geringer bis keinen weiteren Verlust der Wasseraufnahmefähigkeit der Böden - Pufferfunktion durch Begrünung - Entwässerungskonzept mit einem Regenrückhaltebecken 	
a) Schutzgüter Luft und Klima	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Lage außerhalb von Frisch- und Kaltluftbahnen - Festsetzung von höchstzulässigen Gebäudehöhen - Einsatz alternativer Energien möglich - Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen dient der CO²- Bindung und Sauerstoffbildung 	
a) Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Geringe bis keine weitere Beeinträchtigung durch bereits vorhandenen Eingriff/Nutzung - Durch Randeingrünungserhalt bleiben Vegetationsbereiche als Lebensräume bestehen - Anpflanzung, 1 mittel- bis großkronigen Laubbaum der Artenliste A oder bis zu einem Anteil von 50% der Artenliste B (je 6 ebenerdige PKW, je 2 LKW- und Sattelzeug-Stellplatz) 	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a)	Landschaft	M	O	- Einbindung in die Landschaft durch Erhalt der Randeingrünung - Festsetzung von höchstzulässigen Gebäudehöhen
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und §1a Abs.4 BauGB – Schutzgüter)	X	X	- keine Betroffenheit
c)	Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	M	M	- Mittlere Beeinträchtigung während der Betriebsphase - Erhalt der Randeingrünung - Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente - Vermeidung von Lärm und Staub während der Bauphase nach Stand der Technik - Beachtung von Arbeitsschutzanordnungen während der Bauphase
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	X	X	- keine Betroffenheit
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	M	O	- Gewerbliche Nutzung - Planung und Ausführung während der Bauphase nach Stand der Technik - Sachgerechte Entsorgung von Abfällen
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	O	O	- Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich möglich - Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen
g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	X	X	- kein Landschaftsplan vorhanden
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	M	O	- Gewerbliche Nutzung - keine empfindlichen Nutzungen in unmittelbarer Umgebung - Planung und Ausführung während der Bauphase nach Stand der Technik
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	M	M	- Nutzung eines Flächenpotenzials zur Vermeidung von Flächenneuanspruchnahme - Geringe bis keine weitere Beeinträchtigung durch bereits vorhandenen Eingriff/Nutzung

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigt; M – mittel beeinträchtigt; E – erheblich beeinträchtigt

Tabelle 10: Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
Bestand: geplante gewerbliche Nutzung – tlw. vorhanden			
Planung: weitere gewerbliche Nutzung			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bauphase	Betriebsphase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	M	O	- Rückbau der Betriebsanlagen der ehe. Asphaltmischanlage ist erfolgt - Eingriff in das Boden-Wasser-Regime durch vorhandene Versiegelung sehr gering bis nicht vorhanden - Bei Baumaßnahmen könnten Erosionsschäden eintreten. Vorsorge dagegen vor und während der Bauphase.
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	M	- Durch Randeingrünungserhalt bleiben Vegetationsbereiche als Lebensräume bestehen - keine Inanspruchnahme neuer Gewerbefläche erforderlich - Festsetzungen zur Durchgrünung des Standortes - Anpflanzung vom 1 mittel- bis großkronigen Laubbaum der Artenliste A oder bis zu einem Anteil von 50 % der Artenliste B (je 6 ebenerdige PKW, je 2 LKW- und Sattelzeug-Stellplatz)
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	M	M	- Gewerbliche Nutzung - Planung und Ausführung während der Bauphase nach Stand der Technik - Vermeidung von Lärm und Staub während der Bauphase
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	M	M	- Berücksichtigung der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises - Sachgerechte Entsorgung von Abfällen
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	M	M	- Einhaltung der Anforderungen zum Arbeitsschutz - Erhalt der Randeingrünung - Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf Nutzung natürlicher Ressourcen,	O	O	- Kumulierung mit den Auswirkungen anderer Vorhaben innerhalb des Gewerbegebietes ist nicht zu erwarten - im Umfeld sind keine bestehenden Umweltprobleme bekannt
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	O	O	- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen dient der CO ² - Bindung und Sauerstoffbildung - Einsatz alternativer Energien möglich
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	O	O	- Bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik sind keine Auswirkungen zu erwarten

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigt; M – mittel beeinträchtigt; E – erheblich beeinträchtigt

Die Randeingrünung bleibt vollständig erhalten und sichert mit den geplanten Baumpflanzungen den Lebensraum von Flora und Fauna. Zudem können dadurch erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden werden.

Durch die Nachnutzung einer Gewerbebrache (ehemalige Asphaltmischanlage) sowie der Begrenzung der überbaubaren Flächen auf bereits versiegelte bzw. baulich vorgeprägte Bereiche können Eingriffe in unbelasteten Boden vermieden werden.

8 Bewertung des Eingriffs und der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu verpflichten, 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).

Um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB bewerten zu können, wird auf der Grundlage der Flächenbilanz des Vor- und des Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ durchgeführt.

Tabelle 11: Flächennutzung im Bestand

Pos.	Flächenart	Fläche [m ²]	Anteil in %
1	Asphalt, vollversiegelt	14.122,27	48,74
2	Bau- und Lagerflächen, vollversiegelt	3.239,81	11,18
3	Bau- und Lagerflächen, teilversiegelt	1.906,68	6,58
4	gebäudenahe Grünflächen	1.269,65	4,38
5	Gehölzstreifen	8.435,12	29,11
räumlicher Geltungsbereich		28.973,54	100

Tabelle 12: Flächennutzung Planung

Pos.	Flächenart	Fläche [m ²]	Anteil in %
1	Gewerbegebiet	17541	60,54
	Davon Baufenster	15548	
2	Grünflächen	8903	31,34
	Davon Erhalt	7870	
3	Straßenverkehrsfläche	1431	4,93
	Davon mit Zweckbestimmung Parkplatz	174	
4	Versorgungsanlagen	925	3,19
	Davon RRB	846	
	Davon Fläche LW	79	
räumlicher Geltungsbereich		28.973,54	100

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten/ -) sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne/ +) unterschieden. Für das Plangebiet und der nicht im Plangebiet gelegenen Ausgleichsflächen werden diese Wertverluste und -gewinne anhand der nachfolgenden Tabellen sowie verbal argumentativ dargestellt.

Der Ausgleichs- und Ersatzbedarf bemisst sich am Ausgangszustand der Biotope und Biotopfunktionen innerhalb des Plangebietes und daran, was durch den Eingriff verloren geht oder beeinträchtigt wird. In der Tab. 13 - Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet werden die bestehenden Flächen und Biotope anhand ihres Biotopwertes in Bezug zur Fläche als Werteinheiten [WE] (10.000 WE = 1 Ökopunkt) charakterisiert. Dem gegenüber stehen die zukünftig zu erwartenden Biotope einschließlich ihrer Biotopwerte, den sog. „Planungswerten“. Biotope, die bestehen bleiben, erhalten den gleichen Biotop- und Planungswert. Biotop- und Planungswerte im Bereich 0 – 5 gelten für vollversiegelte und anthropogen stark beeinträchtigte Flächen. Werte zwischen 5 - 15 besitzen einen eingeschränkten bis mittleren ökologischen Wert, der u.a. mit einer langen Entwicklungsdauer einhergeht. Werte zwischen 16 – 25 zeigen besonders wertvolle Biotope für Flora und Fauna an, wie z.B. Gehölze und artenreiches Grünland. Der Biotopwert wird etwas geringer bestimmt, sofern die anthropogenen Einflüsse das Biotop erkennbar beeinträchtigen.

Tabelle 13: Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Biotoptypen im Plangebiet	Bestand				Planung				
	Biotopwert	Fläche in m ²	darunter in m ²	[WE]	Planungswert	Fläche in m ²	darunter in m ²	[WE]	
Biotopbestand									Planung, Biotoptypen
ehmalige Asphaltmischanlage	28.974				28.974				Gewerbegebiet
Asphalt vollversiegelt	1		14.122	14.122	1		15.548	15.548	Gewerbegebiete GE1 Und GE2
Bau- und Lagerfläche vollversiegelt	0		3.240	0	0		1.430	0	Verkehrsfläche vollversiegelt
Bau- und Lagerfläche teilversiegelt	3		1.906	5.718	1		79	79	Fläche LW (Technische Infrastruktur)
Gebäudennahe Grünflächen 1 & 2	10		1.270	12.700	10		848	8.480	Regenrückhaltebecken
Gehölzstreifen	22		8.435	185.570	22		8.904	195.888	Grünfläche: Randeingrünung
Birkenaufwuchs	27		74	1.998,00					
		28.974		220.108		28.974		219.995	
biotopbezogener Wertverlust gesamt:					Wertverlust	-	Wertgewinn	-113	Werteinheiten [WE]

Da der Eingriff bereits früher stattgefunden hat, sind nunmehr keine wesentlichen Verschlechterungen des biotopbezogenen und funktionsbezogenen Wertes zu erwarten. Das zeigt sich auch in den Berechnungen nach der im Freistaat Sachsen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen". So würden nur **113** Werteinheiten (0,1 Biotobpunkt) bei Durchführung der Planung fehlen.

Angesichts der durch die bauliche Vornutzung bereits erfolgte Eingriff, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB also nicht erforderlich.

9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Bei dem Standort handelt es sich um eine **Nachnutzung einer Gewerbebrache** (ehemalige Asphaltmischanlage). Der Geltungsbereich ist bereits durch großflächige Versiegelungen geprägt und verfügt durch die direkte Lage an der B 175/K 7534 über eine vorhandene und leistungsstarke Verkehrsanbindung.

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde ein weiteres **Brachfallen des Standortes** nach sich ziehen. Im ungünstigsten Fall würden für Gewerbeansiedlungen neue Flächen in Anspruch genommen.

Das Gewerbegebiet Hartha West "Flemmingen" (rechtskräftiger Bebauungsplan) besitzt Reserven von insgesamt ca. 7,1 ha. Die größte zusammenhängende Fläche hat dabei eine Größe von ca. 2,9 ha.

Aufgrund der Nachnutzung der ehemaligen Asphaltmischanlage sowie der verkehrsgünstigen Lage, abseits von schutzwürdiger Bebauung stellt der Standort ein attraktives Gewerbegebiet, ohne erneute Flächeninanspruchnahme, für die Stadt Hartha dar.

10 Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Steina" sind die Nachnutzung einer Gewerbebrache sowie die Nutzung eines Flächenpotentials vorgesehen. Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind derzeit nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe

In der Umgebung befinden sich folgende Störfallbetriebe der unteren Klasse:

- Milchviehanlage Reinsdorf, Reinsdorfer Agrargenossenschaft e.G. in 04736 Waldheim
- Metallveredlung Döbeln GmbH in 04720 Döbeln
- Oberflächentechnik Döbeln GmbH in 04720 Döbeln
- Kanal-Türpe Umwelt GmbH & Co. KG in 04720 Döbeln

11 Zusätzliche Angaben

Laut der Stellungnahme des Landratsamts Mittelsachsen vom 17.08.2018 stehen dem B-Plan „Gewerbegebiet Steina“ keine vom Referat 33.3, Bereich Brand- und Katastrophenschutz, zu vertretenden öffentlich-rechtlichen Belange und etwaige Nebenbestimmungen entgegen.

12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen verfahren

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zur Planung und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzlichkeiten aufgestellt. Geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung wurden in der Planung und dem integrierten Umweltbericht für den Entwurf entsprechend fortgeschrieben.

13 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Stadt Hartha und die zuständigen Behörden nehmen die erforderliche Kontroll- und Monitoring-Funktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung sind von den zuständigen Behörden nach Abschluss festzustellen. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie die Einzelbaumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planung

- Revitalisierung einer Gewerbebrache
- standortkonforme Nachnutzung für eine dauerhafte und standortangepasste gewerbliche Nutzung
- bereits erschlossener und versiegelter Standort
- städtebaulich vertretbare Neuordnung
- wirtschaftlich angemessene Folgenutzung
- Flächenrecycling und Vermeidung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich

Nutzungsmaß

- GRZ 0,8
- GH = 15 m
- abweichende Bauweise

Maßnahmen zum Umweltschutz

- Nachnutzung einer Gewerbebrache, keine Flächenneuanspruchnahme
- Vermeidung von weiteren Eingriffen in Boden und Naturhaushalt durch Nutzung der versiegelten Flächen
- Erhalt der Randeingrünung
- Integration in das Landschaftsbild durch getroffene Festsetzungen (u.a. Randeingrünung, Gebäudehöhen)
- grünordnerische Maßnahmen (zusätzliche Baumpflanzungen)

Tabelle 14: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung

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

keine Auswirkungen

geringe Auswirkungen

erhebliche Auswirkungen

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Anlage 1

Bestandserfassung

Ersteller

Büro für Städtebau Chemnitz GmbH
Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz

Datum

19.06.2018

Anlage 2

Erschließungsplanung

Ersteller

G.U.B Ingenieur AG,
Katharinenstraße 11, 08056 Zwickau

Datum

12.11.2021

(externes Dokument)

Anlage 3

Schallimmissionsprognose

Ersteller

GAF – Gesellschaft für Akustik und
Fahrzeugmeßwesen mbH
Lessingstraße 4, 08058 Zwickau

Datum

02.04.2020

(externes Dokument)

Anlage 4

Artenschutzfachbeitrag

Ersteller

Volkmar Kuschka

Gutachten * Fachberatung * Umweltbil-
dung * Ausstellungen

Talstraße 10, D-09557 Flöha

Datum

23.09.2021

(externes Dokument)

Anlage 5

Wasserrechtliche Erlaubnis

Ersteller

Landratsamt Döbeln

Dezernat IV

Amt für Natur – und Umweltschutz

Straße der Frieden 20, 04711 Döbeln

Datum

23.02.1993

Anlage 6

Vermessungsplan

Ersteller

Vermessungsbüro Oertelt

Zwickauer Straße 211, 09116 Chemnitz

Datum

16.04.2021