STADT WILDENFELS

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET WILDENFELS“
Flurstück 59/7 Gemarkung Härtensdorf
Bebauungsplan gem. § 8 Baugesetzbuch

ENTWURF

Auftraggeber: Casa & Innova GmbH
Muldestraße 14
08056 Zwickau

Planer: Architektur Concept Pfaffhausen & Staudte GbR
Scheringerstraße 3
08056 Zwickau
Dipl.-Ing. Sylvia Staudte

Zwickau/Wildenfels: 27.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 5
1.1 Angaben zum Plangebiet 5
1.2 Planungsanlass 6
1.3 Planerfordernis 6
1.4 Planungsziele 6
1.5 Erforderliche Planinhalte nach Baugesetzbuch 6
1.6 Planverfahren, erforderliche und ergänzende Fachleistungen 7
2. Planerische Vorgaben 10
2.1 Planungsrechtliche Situation 10
2.2 Planerische Vorgaben 10
2.3 Begründung der Ausweisung eines Gewerbegebietes 11
3. Bestand 12
3.1 Planunterlage 12
3.2 Lage und Größe des Plangebietes 12
3.3 Eigentumsverhältnisse 12
3.4 Historische Entwicklung im und am Planbereich 12
3.5 Topographie 12
3.6 Bebauung und deren Nutzung 12
3.7 Verkehrsanlagen 14
3.8 Ver- und Entsorgungsanlagen 14
3.9 Denkmalschutz und Archäologie 15
3.10 Umweltverhältnisse 15
3.10.1 Schutzgebiete 15
3.10.2 Naturraum/Landschaftsbild 15
3.10.3 Klima/Luft 16
3.10.4 Emissionen/Immissionen 16
3.10.5 Vegetation 16
3.10.6 Faunistischer Bestand 17
3.10.7 Boden und Geologie 17
3.10.8 Altbergbau 20
3.10.9 Baugrund 21
3.10.10 Hydrologische Verhältnisse 21
3.10.11 Erdbebenzone 21
4. Planungsergebnis 21
4.1 Grundzüge der Planung 21
4.2 Geplante Bebauung 21
4.5 Waldumwandlung 23

4.6 Artenschutz 24
4.7 Verkehrsanlagen 24
4.8 Ver- und Entsorgungsanlagen 24
4.9 Abfallentsorgung 26
5. Begründung der Festsetzungen 26
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 26
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 26
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB) 26
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) 27
5.1.4 Festsetzungen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 27
5.1.5 Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Fläche 28
5.1.6 Festsetzungen für die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zutreffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 28
5.2 Grünordnerische Festsetzungen 28
5.2.1 Festsetzungen und Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) 29
5.2.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB) 29
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 30
5.3.1 Werbeanlagen (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 SächsBO) 30
5.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB 30
5.5 Hinweise zur Planung 30
6. Flächenbilanz 31
7. Rechtsgrundlagen 31
8. Umweltbericht 33
9. Anlagen zur Begründung 33

In der Begründung verwendete Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz
SächsWaldG	Sächsisches Waldgesetz
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
LSG	Landschaftsschutzgebiet
DHHN2016	Deutsches Haupthöhennetz 2016
iDA	interdisziplinäre Daten und Auswertung (Umweltdatenportal des Freistaates Sachsen)

Abs.	Absatz
Nr.	Nummer
Gem.	gemäß
Flst. Nr.:	Flurstücksnummer
OT	Ortsteil
BAB	Bundesautobahn

1. Allgemeines

1.1 Angaben zum Plangebiet

Die Stadt Wildenfels befindet sich im Süden des Landkreises Zwickau. Der Ortsteil Härtensdorf ist seit 01.10.1995 ein Ortsteil der Stadt Wildenfels und grenzt nördlich an diese an.
Die Ortslage Härtensdorf erstreckt sich entlang des Tales des Härtensdorfer Baches bis zur Bundesautobahn (BAB) 72 im Norden.
Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Härtensdorf unmittelbar an der Gewerbestraße (S286) und südlich der Bundesautobahn (BAB) A72.
Für das jetzige Plangebiet einschließlich des Autohofes wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Lagerneubau eines Zentrallagers der EDEKA GmbH Marktredwitz in Härtensdorf und Wildenfels wurde am 03.05.1993 rechtsverbindlich.
In der Folge wurde zwar der Autohof umgesetzt, das Lager aber nie errichtet. Allerdings wurde das Gelände des gesamten Baugebietes reguliert und ein Teil der Erschließung bereits gebaut.

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,68 ha und befindet sich auf der Flur Härtensdorf, Stadt Wildenfels.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 59/7, 512/1, 59/9 und 59/8. Angrenzende Flurstücke sind (im Uhrzeigersinn von Norden an) mit folgenden Nummern: 483/4; 490/1; 494/4; 59/20; 508/e; 514/1; 512/2; 508/2; 59/19; 497/4.
Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:
Im Süden befindet sich die Arno-Schmidt-Straße bzw. die an diese angrenzende Feldflur, im Nordwesten liegt ein Total-Autohof mit den entsprechenden Stellflächen und Waschanlage. Im Norden und Osten schließt die Feldflur (Acker) an. Das Plangebiet wird durch die nördlich des Autohofs verlaufende Straße erschlossen.

Quelle: Sachsenatlas

1.2 Planungsanlass

Die Stadt Wildenfels plant, auf Teilen der ehemals für die Errichtung des EDEKA-Zentrallagers vorgesehenen Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans, Planungsrecht für ein Gewerbegebiet herzustellen. Damit verbunden ist eine nutzungsbezogene Ergänzung der teilweise bereits bestehenden Erschließung des Standortes.

Mit der Umsetzung des Vorhabens, zu der das Bebauungsplanverfahren der erste Schritt ist, soll die Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbe auf einem Teil der seit Jahrzehnten brach liegenden Fläche erfolgen.
Im Unterschied zum Vorentwurf wurde die Baufläche jedoch stark reduziert (s. Pkt.4.1).
Ein Bedarf für die Entwicklung von Gewerbeflächen an verkehrsgünstigen Standorten, an Autobahnen und Bundesstraßen und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen, ist vorhanden, wie Anfragen zeigen.

1.3 Planerfordernis

Bauleitpläne sind durch die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Für das Plangebiet wurde mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan bereits Planungsrecht hergestellt. Allerdings war dieses auf das konkrete Vorhaben des EDEKA-Lagers abgestellt. Um den Standort mit der Schaffung von Planungsrecht für ein Gewerbegebiet zu entwickeln, fasste die Stadt Wildenfels am 27. März 2020 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes sind folgende Auswirkungen verbunden:

- Erweiterung der Siedlungsstruktur
- Entfall und Ersatz von Waldfläche nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG)
- Erhöhung der Bodenversiegelung
- Lärmemission
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Damit ist die Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahrens begründet.

1.4 Planungsziele

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage für die Entwicklung gewerblicher Bebauung erfolgen:

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- geordnete Erschließung und Sicherung der Erschließung
- Sicherung der Waldumwandlung
- Sicherung der Belange des Umweltrechts (Immissionsschutz, Naturschutz, Bodenschutz, Hochwasserschutz etc.)

1.5 Erforderliche Planinhalte nach Baugesetzbuch

Die Aufstellung des Plans erfolgt nach § 8 BauGB. Die erforderlichen Angaben und Inhalte in der Begründung richten sich nach den Bestimmungen des § 2 a BauGB.

Der Bebauungsplan enthält folgende Angaben für die Regelung der geordneten Entwicklung:

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen und

- örtliche Verkehrsflächen

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

1.6 Planverfahren, erforderliche und ergänzende Fachleistungen

Der Beschluss zur Aufhebung der Teilfläche des Flurstücks 59/7 der Gemarkung Härtensdorf als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes „EDEKA-Zentrallager“ gemäß § 12 Abs. 6 BauGB erfolgte am 26.3.2020 als Grundlage für ein neues Verfahren mit anderen Zielstellungen.
Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 27.03.2020 auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und § 8 BauGB gefasst. Der Grünordnungsplan wird integriert. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung.

Begründung der Wahl des Verfahrens

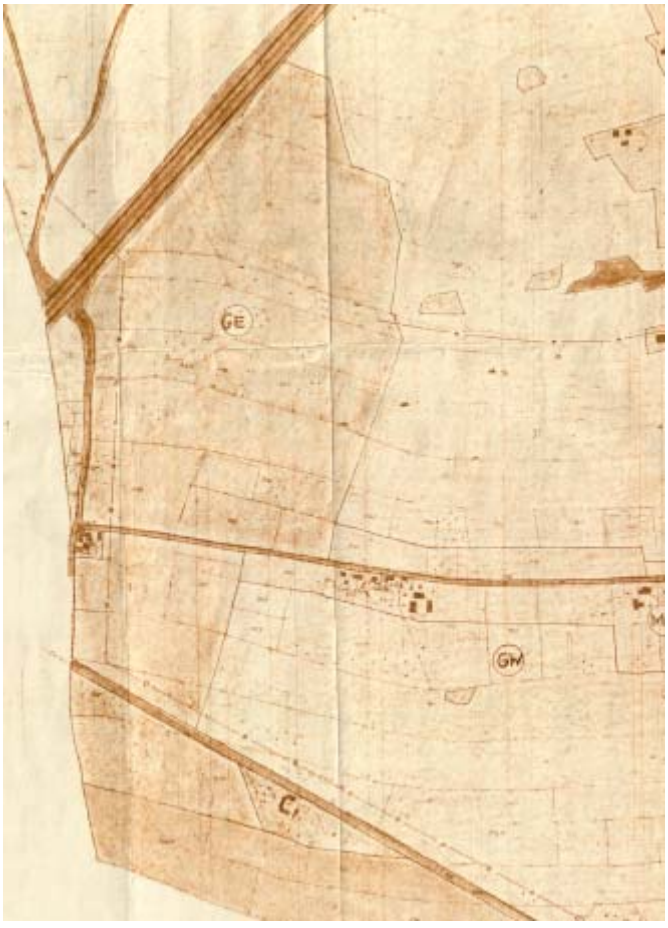
- Das Plangebiet soll zu einem Teil als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO entwickelt werden. Die damit möglichen Nutzungen innerhalb der planspezifischen Festsetzungen bilden einen Nutzungsrahmen, der nicht auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten und somit flexibel ist.

Luftbild des Plangebietes, Quelle: google maps

Aufstellung des Bebauungsplans

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Stadt Wildenfels besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, dieser befindet sich jedoch in Aufstellung. Es handelt sich daher um die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes.
Gem. § 8, Abs. 4 BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erforderlich machen und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht.
(1)„Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). (2) Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“

Im Entwurf des Flächennutzungsplans von 1991 der Gemeinde Härtensdorf (damals noch selbständig) ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Mit der Einleitung des Planverfahrens für die Errichtung eines EDEKA-Zentrallagers in den 1990er Jahren sollte eine Entwicklung des Gebietes in Richtung Gewerbegebiet mit konkreter Untersetzung planungsrechtlich gesichert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan erlangte Rechtskraft, wurde aber nur zu einem kleinen Teil umgesetzt, da die Investition von EDEKA ausblieb.



FNP 1991 Härtensdorf (Ausschnitt)

Nach der Eingemeindung von Härtensdorf in die Stadt Wildenfels wurde am Flächennutzungsplan nicht weiter gearbeitet.

Die Stadt Wildenfels stellt nunmehr mit Beschluss aus dem Jahr 2019 einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf und plant, diesen zur Rechtskraft zu bringen. Der Prozess der

Aufstellung wird jedoch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, da die vorhandenen Planungen den heutigen rechtlichen und sachlichen Anforderungen nicht mehr entsprechen.
Im Vorentwurf des FNP ist das Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer Nutzung als EDEKA-Zentrallager und der Entwicklung eines Gewerbegebietes kann die Nutzung flexibilisiert werden. Gleichzeitig erfolgt die Nutzung einer bereits baulich vorgeprägten und infrastrukturell vorbereiteten Fläche.

Im Bebauungsplan sind gem. § 1, Abs. 6, u. a. die Belange der gesunden Wohnverhältnisse, des Immissionsschutzes, der sachgerechte Umgang mit Abwässern und des Umwelt- und Naturschutzes zu beachten. In den Planungsunterlagen ist nachzuweisen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Nutzungskonflikte entstehen werden. Daher sind im weiteren Planungsfortgang folgende Gutachten und Planungen vorgesehen:

Grünordnungsplan

Als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung haben die Gemeinden gem. § 6 Abs. 3 SächsNatSchG Grünordnungspläne aufzustellen. Dies kann nur ganz oder teilweise entfallen, wenn keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu befürchten sind. Dies ist an diesem Standort nicht der Fall, zumal auch der Waldausgleich gesichert werden muss. Der Grünordnungsplan wird als in den Bebauungsplan integrierter Grünordnungsplan aufgestellt.

Eingriffsregelung

Mit dem Vorliegen eines rechtskräftigen V+E-Plans ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht notwendig. Daher erfolgt im Wesentlichen die Übernahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen. Allerdings ist mit der Beseitigung des Waldes, einem und der hohen Flächenversiegelung usw. auch ein Eingriff in Natur und Landschaft unbestritten. Über ein gesondert zu führendes Waldumwandlungsverfahren muss der Wald entsprechend des festgelegten Faktors ersetzt werden. Für die Waldumwandlung wird ein gesondertes Verfahren geführt. Der durch die zuständige Behörde bereits festgelegte Ersatzfaktor wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Artenschutz

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen für die besonders und die streng geschützten Arten.
Insbesondere sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die Legalausnahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG relevant. Mit dem Wegfall von Sukzessionsflächen und der flächigen Versiegelung werden insbesondere in der Bauphase, Lebensräume von Arten betroffen sein. Um Artenverlust vorzubeugen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (A. Hohmut Umweltplanung, 24. November 2020) erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

Schallimmissionsprognose

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Wohnbebauung an der Arno-Schmidt-Straße. Die Entfernung beträgt ca. 11,00 m. Zwar ist der potentielle Gewerbestandort von einem Erdwall umgeben, aber dennoch sind die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die schutzwürdigen Nutzungen in Nachbarschaft möglich. Im Verfahren ist zu prüfen, inwieweit Schutzmaßnahmen notwendig werden und diese sind festzusetzen. Um über die Möglichkeit zu verfügen, eventuell auftretenden Konflikten frühzeitig planerisch zu begegnen, wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Die Ergebnisse der Prognose (GAF, 9. Oktober 2020) wurden in die Planung eingearbeitet.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich auf der Flur des Ortsteils Härtensdorf der Stadt Wildenfels. Der Siedlungsschwerpunkt des Waldhufendorfes zieht sich östlich des Plangebietes in einem Tal von der Stadtgrenze Wildenfels bis zur BAB 72. Das Plangebiet ist durch die Bebauung an der Arno-Schmidt-Straße mit der Ortslage verbunden, bildet allerdings nutzungsbedingt eine Bebauungsinsel im Außenbereich.
Schutzgebiete wie Landschaftsschutz-, Naturschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind weder mittelbar noch unmittelbar betroffen. Die nächstliegenden Gebiete der o. g. Art befinden sich südlich der Stadt Wildenfels (LSG, FFH-Gebiet, FNP). Funktionelle und räumliche Verflechtungen bestehen nicht.
Das Plangebiet ist zum Großteil mit Wald nach SächsWaldG bestockt. Für die Rodung von Teilflächen des Waldes ist ein Waldumwandlungsverfahren einschließlich des notwendigen, durch die Untere Forstbehörde festgelegten Ersatzes, erforderlich.

2.2 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) für den Freistaat Sachsen legt Ziele und Grundsätze der Landesplanung fest.

Die Stadt Wildenfels befindet sich im verdichteten ländlichen Raum des Verdichtungsraums Chemnitz-Zwickau an der Verbindungsachse Chemnitz-Zwickau-Plauen (Karte 1, Raumstruktur).
Tatsächlich bestehen aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und der bestehenden Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie administrativen und Bildungseinrichtungen starke funktionale Verflechtungen zu diesen beiden Oberzentren. Neben den oberzentralen Einrichtungen in den Städten spielt auch das Arbeitsplatzangebot eine große Rolle, wie z. B. der Pendlersaldo der Oberzentren zeigt.
In der Einleitung zum Landesentwicklungsplan 2013 wird formuliert, dass die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme eine wichtige Aufgabe bei der Entwicklung des Freistaates Sachsen ist.
Der Landesentwicklungsplan formuliert in Z 2.2.1.4 das Ziel, dass die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig ist, wenn innerhalb der Ortsteile nicht ausreichend Fläche in geeigneter Form zur Verfügung steht. Neue Baugebiete sollen nur in städtebaulicher Anbindung an die vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden. Dazu ist auszuführen, dass das Baugebiet bereits in einer Bauleitplanung entwickelt und baulich vorbereitet wurde, damit kein neues Baugebiet entwickelt wird.
Im Ziel Z 2.2.16 wird formuliert: Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie aus den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entsprechender Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
Gem. § 1a Abs. 1 und 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen schonend mit dem Schutzgut Boden umgegangen werden.

Regionalplan

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt. Das Gebiet der Stadt Wildenfels befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Südwestsachsen. Gültiger Planungsstand ist die 1. Gesamtfortschreibung vom 10.07.2008, genehmigt mit Bescheid des SMI vom 28.05.2008, geändert am 17.07.2008. Mittlerweile erfolgte die Anpassung der Planungsziele des Regionalplans mit der im Entwurf für das Beteiligungsverfahren des Regionalplans der Region Chemnitz (Südwestsachsen und Chemnitz-Erzgebirge zusammengefasst). Auf diesen beziehen sich die folgenden Ausführungen.

In der Karte 3 des Entwurfs des Regionalplans, Raumstruktur, wird Wildenfels als grundzentraler Verbund mit der Stadt Hartenstein als Grundzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Grundzentren nehmen überörtliche bzw. lokale Funktionen der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung des Nahbereiches für Bildung und Betreuung, Dienstleistungen, Wirtschaft und Handel wahr. Gleichzeitig liegt die Stadt an einer überregionalen Entwicklungs- und Verbindungsachse (BAB 72).
Die Karte 2 weist Härtensdorf als Programmdorf der ländlichen Entwicklung 1993 bis 2006 aus. Aktuell befindet sich die Stadt Wildenfels im LEADER-Gebiet Zwickauer Land.
Unter Nr. 1 des Textteils des Regionalplans, Siedlungsstruktur, wird mit dem Ziel Z 1.1.3 festgelegt, dass darauf hinzuwirken ist, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung bzw. in den zentralen Orten unter Beachtung der Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt. Grundsätzlich soll Siedlungsentwicklung flächensparend und kompakt erfolgen. Die Entwicklung von Baugebieten in den Kommunen wird mit Ziel Z1.1.7 konkretisiert: u. a. Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

2.3 Begründung der Ausweisung eines Gewerbegebietes

Für das Plangebiet wurde bereits ein Vorhaben- und Erschließungsplan zur Planreife gebracht. Die Planung wurde allerdings nur zum Teil umgesetzt. Mit der teilweisen Umsetzung wurde aber das gesamte Gelände reguliert, verkehrsmäßig erschlossen und für eine Bebauung vorbereitet. Damit ist die Fläche sowohl aus stadtplanerischer als auch aus Sicht des sparsamen Umgangs mit Boden für eine Bebauung eher geeignet, als eine vollkommene Neuerschließung. Für die Stadt Wildenfels ist dies die einzige derart verkehrsgünstig gelegene, vorbereitete Fläche, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann. Bisher existiert im gesamten Gemeindegebiet ein Gewerbegebiet im Ortsteil Schönau an der Wertstoffanlage als Nachnutzung des Altbestandes an Gebäuden sowie weitere Ansiedlungen als teilweise Nachnutzung im landwirtschaftlichen Komplex Wiesenburg sowie als kleine Handwerksbetriebe in Wildenfels und den Ortsteilen. Das Geländerelief, die Landschaftsstruktur und die ausgewiesenen Schutzgebiete lassen kaum Möglichkeiten für großflächigere neue gewerbliche Ansiedlungen zu. Eine städtebauliche Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen existiert mit der Altbebauung an der Arno-Schmidt-Straße im Süden und dem Autohof im Westen des Plangebietes.

3. Bestand

3.1 Planunterlage

Flurkarte, V+E Plan Edeka-Zentrallager 1994

3.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Zwickau auf dem Gebiet der Stadt Wildenfels. Härtensdorf ist ein nördlich der Stadt Wildenfels gelegener Ortsteil. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 9,68 ha und befindet sich westlich der Ortslage zwischen der BAB 72 im Norden und der Arno-Schmidt-Straße im Süden.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum. Der Eigentümer plant die Flächenentwicklung.

3.4 Historische Entwicklung im und am Planbereich

Härtensdorf ist ein Ortsteil der Stadt Wildenfels.
Die Ansiedlung entstand mit der Besiedlung des Erzgebirgsvorlandes als regionaltypisches Waldhufendorf entlang des Härtensdorfer Baches und wurde als Siedlung erstmals 1322 urkundlich erwähnt. Der Charakter des Dorfes und der umgebenden Landschaft wurde jahrhundertelang durch die Landwirtschaft geprägt, wie zahlreiche 3- und 4-Seithöfe in der Ortsstruktur bezeugen. Auch heute spielt die Landwirtschaft noch eine Rolle.
Am 1.10.1995 wurde Härtensdorf in die Stadt Wildenfels eingemeindet.
Der Planbereich ist durch die teilweise bebaute Arno-Schmidt-Straße mit der Ortslage verbunden und liegt westlich außerhalb dieser, innerhalb von Agrarflächen. Mit dem Ausbau der BAB 72 und der Gewerbestraße S 286, die über die B 93 eine schnelle, die Ortslagen umgehende Verbindung zur BAB 4 und zum VW-Werk Mosel darstellt, wurde in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Zwickau Ost mit dem V+E Plan ein Autohof mit Tankstelle und Schnellgastronomie errichtet. Das geplante EDEKA-Lager wurde zwar baulich vorbereitet, eine Umsetzung erfolgte aber nicht.
Das unmittelbare Plangebiet war in der Vergangenheit nicht bebaut.

3.5 Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf einer mittleren geographischen Höhe von ca. 377 m ü. NHN auf einem flachen langgestreckten Höhenzug zwischen zwei westlichen Nebenarmen des Härtensdorfer Baches. Das Gelände ist komplett reguliert und überformt. Es weist nach Nordwesten nach außen einen flacheren Wall mit steiler Außenböschung, im Südosten und Nordosten befindet sich ein höherer Erdwall um das Gelände. Zum bestehenden Bereich des Autohofes verläuft ebenfalls ein Hang. Der Autohof liegt einige Meter höher. Das Gebiet ist, von der Mitte ausgehend, nach allen Seiten schwach geneigt.

3.6 Bebauung und deren Nutzung

<u>Städtebauliche Struktur</u>

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Waldhufendorfes. Dieses ist durch zahlreiche, beidseitig des Härtensdorfer Baches, meist im Hangbereich gelegene, Drei- und Vierseithöfe gekennzeichnet. Nur der westliche Teil der Arno-Schmidt-Straße ist im Anschluss an die Dorflage durchgängig kleinteilig bebaut. Der östliche Teil der Bebauung gruppiert sich kleinteilig um landwirtschaftlich genutzte Höfe.
Das Plangebiet befindet sich in einer relativen Insellage. Durch die Bebauung der Arno-Schmidt-Straße besteht eine städtebauliche Verbindung zur Ortsbebauung. Die Bebauung der Straße wirkt zwar wenig organisch, ist aber über einen langen Zeitraum, beginnend mit Einzelhöfen und Häuslergebäuden,

entlang der Straße gewachsen. Der Autohof mit Tankstelle und Schnellrestaurant nutzt die Verkehrsgunst der Fläche und besitzt keine städtebauliche Verbindung zum Ort mit der noch gut erhaltenen Struktur eines Waldhufendorfes. Die Insellage lässt sich neben der verkehrlichen Erschließung auch mit der Problematik des Schallimmissionsschutzes erläutern, der in einer integrierten Lage für Gewerbegebiete zu erheblichen Einschränkungen führen kann.

Aktuelle Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist seit der Herstellung des Planums und der Erschließung ungenutzt und hat sich spontan bewaldet.
Es hat sich Wald gem. § 30 SächsWaldG angesiedelt.

Plangebiet, Luftbild, Quelle: Google maps

Nutzung der angrenzenden Flächen

Im Westen grenzt das Gebiet an den bestehenden Autohof an, über den es verkehrsmäßig erschlossen wird, ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben. An der südlichen Gebietsgrenze befindet sich eine jetzt ungenutzte Kläranlage der Wasserwerke Zwickau (WWZ).
Die Bebauung der im Süden angrenzenden Arno-Schmidt-Straße, hier ein landwirtschaftlich genutzter Hof, ist ca. 11,00 m von der Plangebietsgrenze entfernt.

ÖPNV

Die Stadt Wildenfels ist mit den Buslinien 23, 141 und 142 des Verkehrsverbund Mittelsachsen (VMS) gut erschlossen. Das Plangebiet liegt an den Linien 23 und 141. Die Linien verbinden die Stadt mit Zwickau, Hartenstein und den Umlandgemeinden. Eine Haltestelle der Erzgebirgsbahn (Zwickau-Johanngeorgenstadt) befindet sich im Ortsteil Wiesenburg.

Gewerbestruktur

In der Stadt befinden sich zahlreiche kleine Gewerbebetriebe hauptsächlich des Dienstleistungs- und Baugewerbes, aber auch Gastronomie, Handel und Landwirtschaftsbetriebe sind vertreten, so dass eine gut durchmischte Struktur besteht. In Wildenfels befinden sich ein Nahversorgungs-Markt, Bäckerei und Getränkehandel sowie mehrere Hofläden mit Eigen- und regionalen Erzeugnissen.

Gewerbliche Ansiedlungen im Altbestand bestehen lediglich im Bereich der Ortsteile Schönau und Wiesenburg.

Kultur

Im Schloss Wildenfels befinden sich das Schlossmuseum und die örtliche Bibliothek. In den aufwändig sanierten Räumen finden Konzerte und Lesungen sowie Ausstellungen statt. Der Schlosshof und Schlossgarten sowie der Park am Schlossteich werden ebenfalls für Veranstaltungen und Märkte genutzt.

3.7 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird durch die Gewerbestraße, die die Anschlussstelle Zwickau-Ost der BAB 72 mit der B 173, B 93, B 175 und der BAB A 4 Anschlussstelle Meerane verbindet, erschlossen. Die Anbindung der Gewerbestraße an die Lößnitzer Straße (mit Anschlussstelle BAB 72) erfolgt über einen ampelgeregelten Abzweig mit Abbiegespur. Im Bereich des jetzigen Gewerbehofes schließt nördlich der Tankstelle die bereits errichtete Erschließungsstraße für das Plangebiet an und endet in einem Wendehammer. Die Straße ist öffentlich gewidmet.

3.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasser / Löschwasser

Die Trinkwassererschließung kann über eine Trinkwasserleitung DN 150 in der Arno-Schmidt-Straße erfolgen. Dazu wird ein separater Hausanschluss durch den Erschließungsträger hergestellt. Bei Ansiedlungen mehrerer Gewerbeeinheiten erfolgt die innere Erschließung des Plangebiets mittels Ringschluss.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz kann derzeit nur mit einer Leistung von 48 m³ über 2 Stunden sichergestellt werden. Für Gewerbegebiete werden i. d. Regel 96 m³ über 2 Stunden benötigt. Aufgrund der Größe und Nutzung des Gebietes geht die Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz des Landkreis Zwickau von einem perspektivischen Bedarf von 192 m³ aus. Deshalb ist geplant, die ungenutzte Kläranlage der Wasserwerke Zwickau auf den Flurstücken 59/9 und 512/1 zur Bevorratung der notwendigen Menge zu nutzen.

Entwässerung

Schmutzwasser

In der Arno-Schmidt-Straße befinden sich Abwasseranlagen im Trennsystem. Derzeit ist es noch nicht möglich, Aussagen zur Einleitung zu treffen, da die entsprechenden Einleitmengen noch nicht bekannt sind.

Regenwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll (s. Schmutzwasser) über den vorhandenen Sammler erfolgen. Analog des V+E Plans für das Gelände wird davon ausgegangen, dass Niederschlagswasser zurückgehalten und nur gedrosselt eingeleitet wird. Die zulässige Einleitmenge beträgt nach Angaben der Wasserwerke Zwickau 55 l/s. Der Sammler in der Arno-Schmidt-Straße leitet in den Härtensdorfer Bach ein. Die Drosselmenge wurde 2016 durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Zwickau gegenüber den WWZ bestätigt.

Eine gezielte Versickerung ist augenscheinlich aufgrund des jetzt vorhandenen verdichteten, künstlich aufgeschütteten Bodens mit Staunässeerscheinungen nicht möglich. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Elektroenergie

Im bzw. in den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Kabelbestände (Mittel- und Niederspannungsanlagen) der envia Mitteldeutsche Energie AG, deren Interessen bzgl. dinglicher Sicherung und Planverfahren Dritter durch die MITNETZ Strom wahrgenommen wird. Eine Versorgung mit Elektroenergie ist möglich, wobei eine genaue Aussage erst nach Vorliegen der Verbrauchsparameter getroffen werden kann.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Gasversorgungsanlagen. In der Arno-Schmidt-Straße befindet sich in Höhe der Hausnummer 15, Flurstücks-Nr. 59/7, das Ende einer Mitteldruck-Gasleitung, die der Endkundenversorgung zur Verfügung steht. Derzeit gibt es auch eine Versorgungsanfrage für das Flurstück 497/4, so dass eine Absprache diesbezüglich vorgeschlagen wird.

3.9 Denkmalschutz und Archäologie

Im oder am Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Mit der vor Jahren erfolgten Vorbereitung des Plangebietes wurden bereits umfangreich Bodeneingriffe getätigt. Dennoch ist das Areal Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes mit zahlreichen archäologischen Denkmalen, die die archäologische Relevanz des Areals verdeutlichen und nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Daher müssen archäologische Grabungen mit ausreichendem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. der Bestimmungen des § 14 SächsDSchG ist einzuholen.

3.10 Umweltverhältnisse

3.10.1 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das LSG „Wildenfelser Zwischengebirge“. Es liegt in einer Entfernung von ca. 2,8 km. Flächen des LSG sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzwerkes Natura 2000 (Kalkbrüche im Wildenfelser Zwischengebirge, EU Nr. 5341-302, in ca. 3 km Entfernung) und ist somit auch als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) geschützt.
Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich mit dem Gebiet „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ (EU-Nr. 5341-301) in ca. 2,85 km Entfernung.

3.10.2 Naturraum/Landschaftsbild

Die Stadt Wildenfels liegt naturräumlich am Südrand des Erzgebirgischen Beckens an der Grenze zum Westerzgebirge. Naturräumliche Besonderheit bildet das Wildenfelser Zwischengebirge (Landschaftsschutzgebiet) mit seinen aufgelassenen Kalkstein- und Marmorbrüchen als historische Landschaftselemente und dem kleinräumigen Landschaftsmosaik. Das nördlich der Stadt Wildenfels gelegene Gemeindegebiet von Härtensdorf ist durch eine flachwellige Hügellandschaft mit eingeschnittenen Bachtälern gekennzeichnet. Aufgrund der auf dem Lößlehmuntergrund vorhandenen relativ guten Braunerdeböden ist das Gebiet stark landwirtschaftlich, im Wesentlichen ackerbaulich, geprägt. Damit einher geht aber auch eine relative Strukturarmut der Hochflächen. Die erosionsgefährdeten Steilhänge der Bach- und Trockentäler dagegen sind oftmals mit Hangwäldern und Feldgehölzen bestockt und geben der Landschaft ihr typisches Gepräge. In den Bachtälern und an kleinen Wasserläufen sind oftmals Teiche aufgestaut. Im Bereich der langgezogenen Ortslage (ehemalige Waldhufe) prägen Wiesen, Weiden und Obstgärten um die 3- und 4-Seithöfe das Landschaftsbild.

Am Standort selbst ist durch die nicht erfolgte Nutzung der vorbereiteten Flächen Wald entstanden, der inselartig und unvernetzt auf einer flachen Kuppe mit einer künstlichen Aufwallung liegt. Westlich des Plangebietes neigt sich das Gelände zu einem der zahlreichen Nebenarme des Härtensdorfer Baches mit Teichkette und typischem Bewuchs.

3.10.3 Klima/Luft

Klima

Die Gemeinde Wildenfels befindet sich im Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland. Das gemäßigte, schwach kontinentale Klima der unteren Lagen (collin) ist gekennzeichnet durch ca. 600 mm Niederschlag/Jahr und eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8-9°C (Quelle REKIS).
Sporadisch auftretende Inversions- und Föhnwetterlagen im Winterhalbjahr sind für das Vorgebirgsklima kennzeichnend.

Hauptwindrichtung ist Südwest (35%) gefolgt von Nordosten, Süden und Nordwesten mit je 11% sowie Westen mit 9%. Aus Norden kommt der Wind mit 7% und aus Osten mit 4% Häufigkeit. Windstille ist mit 3% vertreten. Das Plangebiet ist durch seine Insellage zum Teil als exponiert im Offenlandklima einzuschätzen.

Luft

Luftverschmutzungen durch verkehrsgebundene und landwirtschaftliche Immissionen sind aufgrund der Lage und Nutzung der benachbarten Flächen möglich. Daten liegen nicht vor.

3.10.4 Emissionen/Immissionen

Durch das hohe Verkehrsaufkommen im Umfeld sind Lärmeinträge möglich. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen kann zu temporären Lärm- und Geruchsbelästigungen führen. Die Lärmeinträge durch die Autobahn betragen tags 55-60 dBA und nachts 45-50, im Westteil 50-55 dBA (Quelle Lärmkartierung iDA). Vom Plangebiet selbst sind aufgrund der festgesetzten Nutzung Emissionen zu erwarten. Aus diesem Grund wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Aus dieser leiten sich im Plangebiet festzusetzende Maßnahmen zum Schutz der in der Nähe befindlichen Bebauung ab. Zur Arno-Schmidt-Straße weist das Gebiet bereits eine Aufwallung auf, die offensichtlich aus Lärmschutzgründen angelegt wurde.

3.10.5 Vegetation

Im Umfeld des Plangebietes ist ein Großteil der Flächen außerhalb der Bauflächen landwirtschaftlich genutzt und vergleichsweise strukturarm. Nördlich in einiger Entfernung befindet sich eine Teichkette mit Großgehölzen und Strauchbewuchs. Die Grundstücke an der Arno-Schmidt-Straße sind gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt, hier befindet sich eine Weihnachtsbaumplantage. Die im Norden befindliche Autohoffläche ist hoch versiegelt. Restflächen wurden der Sukzession überlassen.
Das Plangebiet ist zu einem erheblichen Teil bewaldet (Wald gem. SächsWaldG seit 2013). Der Wald entstand durch natürliche Sukzession durch unterlassene Nutzung und Pflege. Lediglich im Zentrum und am Westrand befinden sich Flächen, die nicht als Wald festgesetzt wurden. Diese unterliegen aber ebenfalls der natürlichen Sukzession. Hauptbaumart im Plangebiet ist die Birke als Vorwaldart und Pioniergehölz. Außerdem sind unterschiedliche Weidenarten, Weißdorn, Brombeere usw. insbesondere in den Randbereichen zu verzeichnen.
Die natürliche potentielle Vegetation des Bereiches (ohne anthropogene Beeinflussung, Klimax) wäre ein Zittergrasseggen-Eichen-Wald auf mäßig nährstoffversorgten und bodensauren Standorten.

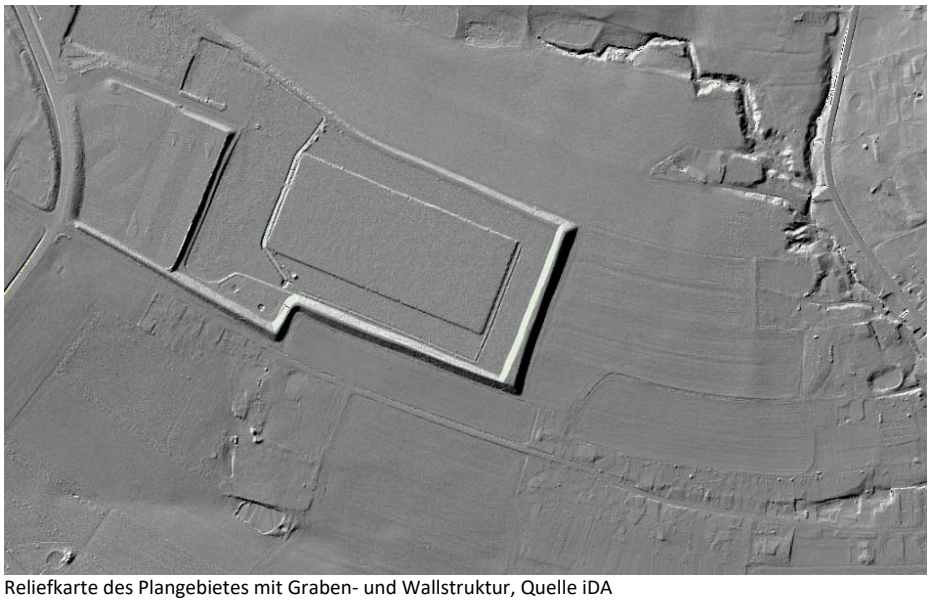
3.10.6 Faunistischer Bestand

Faunistische Erhebungen für das Gebiet liegen nicht vor. Es ist aufgrund der relativen Ungestörtheit (mit Ausnahme Lärm) des Gebietes davon auszugehen, dass das Plangebiet und seine Umgebung Lebensraum und Rückzugsraum für verschiedene Säugetierarten, wie z. B. Fuchs und Rehe, Kleinsäuger, sowie Vogel- und Insektenarten dient. Allerdings ist dabei die Isoliertheit und Kleinräumigkeit des spezifischen Lebensraums zu beachten. Höhlenreicher Altbaumbestand als Rückzugsbereich für verschiedene Fledermausarten und höhlenbrütende Vögel sowie Bilche ist nicht vorhanden.

3.10.7 Boden und Geologie

<u>Geologie</u>

Regionalgeologisch liegt das Plangebiet am Südrand des Erzgebirgischen Beckens.
Der Festgesteinsuntergrund wird durch klastische Gesteine des Rotliegenden (Leukersdorf-Formation) gebildet, die den karbonzeitlichen Ablagerungen auflagern. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um mehr oder weniger sandig und glimmerreich ausgebildete Schluffsteine mit geringmächtig eingelagerten Sandstein- und Konglomerathorizonten. Das Plangebiet liegt in Bereich der Oberhohndorfer-Schwarzenberger Störung. Aus diesem Grund sind entlang der Störungen die Festgesteine in ihrer räumlichen Lage gegeneinander versetzt. Die Festgesteine werden von einer mehreren Meter mächtigen verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht überlagert. Diese steht im ungestörten Zustand als Hangschutt und Hanglehm an. Das Gebiet wurde im Zuge der Vorbereitung für das ursprünglich geplante Lager bereits großflächig reguliert, so dass eine weitgehend plane Fläche mit Aufwallungen zur Südseite und Böschungen nach Norden und teilweise nach Osten entstanden ist. Unterlagen zur Geländeregulierung liegen nicht vor. Es handelt sich dabei augenscheinlich um stark verdichteten, rot gefärbten, bindigen Boden mit sehr geringer Durchlässigkeit für Wasser. Nach Informationen aus den Geodaten des Freistaates Sachsen und den Wasserwerken Zwickau quert ein ehemaliger Bachlauf das Gelände. Dies konnte allerdings durch die dem LfLUG vorliegenden historischen Karten nicht bestätigt werden. Die in der Stellungnahme des LfLUG zum Vorentwurf angemerkten Gräben im Süd- und Ostbereich des Plangebietes sind teilweise noch vorhanden und dienten wahrscheinlich der Planumsentwässerung während der Herstellung des jetzt noch vorhandenen Plateaus. Sie sind funktionslos.



Reliefkarte des Plangebietes mit Graben- und Wallstruktur, Quelle iDA

Rohstoffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst einen Teil eines Lehmvorkommens mit mittlerer Sicherungswürdigkeit zwischen der Arno-Schmidt-Straße und der BAB 72. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist Gewinnung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Zur Sicherung der Abbauwürdigkeit sollte eine Vergrößerung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Natürliche Radioaktivität

Hinweise auf erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft im Plangebiet gibt es bisher nicht. Mit Sicherheit ist jedoch nicht auszuschließen, dass aufgrund unterschiedlicher Einflüsse erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde mit dem 2017 verabschiedeten neuen Strahlenschutzgesetz erstmalig ein Referenzwert für Radon - 222 - Aktivitätskonzentrationen in der Luft von 300 Bq/m³ festgelegt. Der Referenzwert trat am 31. Dezember 2018 in Kraft. Werden Gebäude mit Aufenthaltsräumen errichtet, wie es hier geplant ist, sind grundsätzlich Maßnahmen zu ergreifen, die den Zutritt von Radon aus dem Baugrund unterbinden. Dies gilt erfüllt, wenn die allgemein anerkannten technischen Regeln für Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Grundsätzlich wird empfohlen, auch bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen bzw. ein kompetentes Ingenieurbüro in der Planungsphase hinzu zu ziehen.
Radonberatungsstelle: radonberatung@smul.sachsen.de.
2019 wurde die Strahlenschutzverordnung novelliert:
„Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung“ (Strahlenschutzverordnung-StrlSchV) vom 29. November 2018, die durch Artikel 1 der Verordnung vom 27. März 2020 geändert worden ist.

Geogefahren

Das Gebiet befindet sich auf einer Geländekuppe. Schäden durch Geogefahren, wie wild abfließendes Wasser, Bodenabtrag, Auslaugung etc., sind nicht wahrscheinlich bzw. nicht bekannt.

Erdbebenzone

Gemäß DIN4149:2005-4 Anhang B wird das Plangebiet in die Erdbebenzone I eingeordnet.

Boden

Der natürliche Boden im Plangebiet wurde bereits vor mehr als 20 Jahren im Zuge der Geländeregulierung annähernd komplett abgetragen. Ein Oberbodenauftrag erfolgte offensichtlich nicht oder nur in geringem Maße. Da das Gelände weder genutzt noch gepflegt wurde, erfolgte eine spontane Besiedelung (Vorwald-Wald) mit Pionierpflanzen und teilweise bildete sich eine geringe Humusauflage. Der bindige und stauende Rohboden ist allerdings an vielen Stellen sichtbar.
Bei den natürlich vorkommenden Böden in diesem Bereich handelt es sich um teilweise anthropogen beeinflusste Pseudogley-Böden (Braunerde Pseudogley) aus periglazialem Kies führendem Schluff auf periglazialem Kies führendem Lehm (Schieferton, Sandstein). Die Böden sind schwach sauer und mäßig feucht bis wechselfeucht.
Sie werden durch hohe Bodenfruchtbarkeit (Stufe IV), hohe Erodierbarkeit, hohe Filter- und Pufferkapazität und hohes Wasserspeichervermögen charakterisiert.
(Quelle Bodenatlas des Freistaates Sachsen, Teil2, standortkundliche Verhältnisse, 1997)

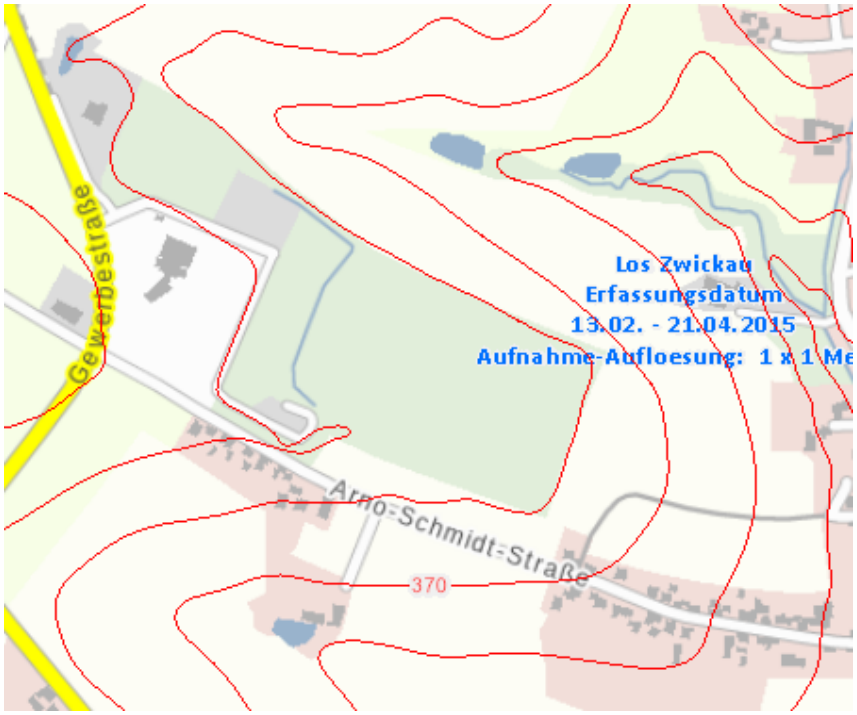
Altlasten

Laut Sächsischem Altlastenkataster SALKA ist das Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert.

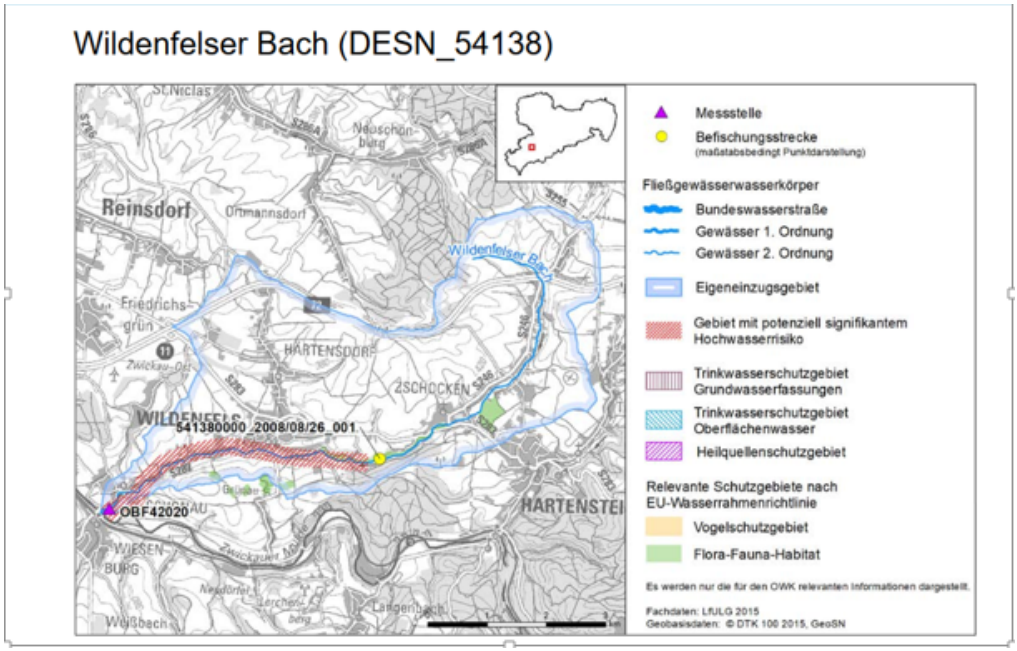
Wasser

Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich auf einer Kuppe und entwässerte ursprünglich vermutlich nach Süden in einen Seitenarm des Härtensdorfer Baches. Der ursprünglich vermutete und in einigen Unterlagen eingezeichnete Bachlauf ist nicht vorhanden und aus dem natürlichen Relief auch nicht ableitbar. Es handelt sich hierbei vermutlich um einen Graben zur Entwässerung des Rohplanums. Dieser ist teilweise im Gelände noch zu sehen, aber bedingt durch den Bewuchs, funktionslos.
Das Niederschlagswasser aus dem Autohof/Arno-Schmidt-Straße wird durch einen Kanal der WWZ aufgenommen und in den Härtensdorfer Bach eingeleitet (s. Pkt 3.8 Ver- und Entsorgungsanlagen).
Der Härtensdorfer Bach fließt von Norden kommend in den Wildenfelser Bach. Dieser ist potentiell hochwassergefährdet.



Plangebiet mit Graben Quelle: geoviewer Sachsen



Hochwassergefährdung Wildenfelser Bach, Quelle Gewässersteckbrief LfULG Sachsen

<u>Grundwasser</u>

Der Grundwasserflurabstand ist größer als 10 m, die Fließrichtung Südost. Bergbau- oder industriebedingte Beeinflussungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

3.10.8 Altbergbau

In der Hohlraumkarte des Freistaates Sachsen sind sowohl südlich des Plangebietes im Bereich der Lößnitzer Straße als auch östlich des Plangebietes im Bereich um die Kirche Hohlräume (Bereich Kirche Bergkelleranlagen) verzeichnet. Werden im Plangebiet ebenfalls derartige Anlagen oder Spuren alten Bergbaues aufgefunden, ist das Oberbergamt in Freiberg in Kenntnis zu setzen (s. a. unter „Hinweise“).

Quelle: Hohlraumkarte Freistaat Sachsen

3.10.9 Baugrund

Die örtlichen Baugrundverhältnisse werden im Rahmen der konkreten Bauplanung erkundet. In diesem Rahmen werden Baugrundgutachten (DIN 4020) für die jeweils konkreten Maßnahmen erstellt.

3.10.10 Hydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes.

3.10.11 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1.

4. Planungsergebnis

4.1 Grundzüge der Planung

Die Stadt Wildenfels plant gemeinsam mit dem privaten Grundstückseigentümer, im Bereich des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplans für die Errichtung eines EDEKA-Zentrallagers, der nur teilweise umgesetzt wurde, ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Im Vorentwurf wurde ein Großteil der bisher unbebauten Fläche des Flurstücks in die gewerbliche Bebauung einbezogen.
Im Entwurf wurde die Baufläche reduziert, da es sich im Verfahren als schwierig darstellte, den notwendigen Ersatz für die umzuwandelnde Waldfläche nachzuweisen. Mit der nun zu entwickelnden Fläche ist bereits eine konkrete Planungsabsicht und Investition verbunden, die mit der Bauleitplanung gesichert werden soll. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist das Gebiet bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Gebiet befindet sich an verkehrsgünstiger Lage an der Anschlussstelle Zwickau-Ost der BAB 72. Das Plangebiet liegt außerhalb der eigentlichen Ortslage, ist aber durch die Bebauung der Arno-Schmidt-Straße mit dieser verbunden.
Das Plangebiet ist durch Erschließungsanlagen und Geländeregulierung baulich bereits für eine Nutzung vorbereitet.
Durch die nicht erfolgte Bebauung hat sich auf einem Großteil der Fläche Wald angesiedelt. Damit erfordert die Bebauung ein Waldumwandlungsverfahren, dessen Durchführung durch die Stadt Wildenfels am 27. März 2020 beschlossen wurde. Der Waldausgleich wurde durch die Untere Forstbehörde aufgrund des Entwicklungsstandes auf 1 : 0,75 festgesetzt. Die stadttechnische Erschließung liegt am Rand des Plangebietes an. Hier sind die genauen Vorgaben entsprechend des prognostischen Bedarfes mit den jeweiligen Versorgungsträgern noch abzustimmen.
Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gewerbestraße und die bereits vorhandene und zu erweiternde Erschließungsstraße.
Grünordnerische- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt und dokumentiert.
Die Maßnahmen für den Umgang mit Niederschlagswasser sollen innerhalb des Planumgriffs umgesetzt und die Umsetzung mit der Planung gesichert werden.

4.2 Geplante Bebauung

Nutzung
Das Plangebiet soll für gewerbliche Bebauung zur Verfügung stehen. Um diese Nutzung umsetzen zu können, wurde ein großzügiges Baufeld entsprechend der Nutzeransprüche festgesetzt. Damit kann eine entsprechende Flexibilität der Bebauung erreicht werden. Kleinere Bauteile können über die Baugrenze hinausragen. Eine Nutzung durch frei aufgestellte Solaranlagen soll nicht zulässig sein, da

die günstig gelegene und erschlossene Gewerbefläche auch als solche genutzt werden soll. Das Baufeld erhält Stellplatz- und Abstellflächen mit Baumpflanzungen.

Da bei gewerblicher Bebauung die normalen Geschosshöhen nicht anwendbar sind, wurde die maximale absolute Höhe des Gebäudes, bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz DHHN2016 festgesetzt.
Mit der großflächigen gewerblichen Bebauung, den dafür notwendigen Abstell-, Park- und Andienungsflächen, wird die Fläche stark versiegelt. Deshalb wurde festgesetzt, dass der Versiegelungsgrad der Freiflächen zum Teil beschränkt ist. Dies dient zudem der Verringerung des Abflusses von Niederschlagswasser. Um die Vorflut nicht zu überlasten, wird eine Regenrückhaltung mit maximalem Drosselabfluss festgesetzt.
Empfohlen wird zumindest teilweise Dachbegrünung, die auch der Regenrückhaltung und Vergleichmässigung der Niederschlagsableitung dient.

4.3 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten erstellt. Dieses betrachtet die gesamte Fläche als Gewerbefläche, analog des Vorentwurfes. Die jetzt noch geplante Gewerbefläche entspricht dem GE 2 der Schallimmissionsprognose. Das angrenzende Gebiet an der Arnold-Schmidt-Straße mit Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden wurde entsprechend des Bearbeitungsstandes des FNP und der Realnutzung in der Prognose als Dorfgebiet (MD) eingestuft. Die in die schalltechnischen Berechnungen eingegangenen Immissionspunkte:
IP 1 Arno-Schmidt-straße 21
IP2 Arno-Schmidt-Straße 26c
IP 3 Arno.Schmidt-Straße 31 a
IP 4 Karl-Marx-Straße 97
Wurden entsprechend ihrer Lage zum Plangebiet und ihrer Schutzwürdigkeit ausgewählt.
Die Untersuchung wurde in den Szenarien „Gewerbe Zusatz“ (Berechnung der Lärm-Immissionskontingente der geplanten gewerblichen Teilflächen mittels einfacher Prognose) und „Gewerbe Gesamtlast“ Berechnung wie oben, jedoch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorlasten, die durch detaillierte Prognose ermittelt wurden.
Die Ergebnisse der Berechnung nach den beiden unterschiedlichen Szenarien Gesamtlast und Zusatzlast zeigt die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005/9/ in sämtlichen Beurteilungsräumen und Immissionspunkten. Eine einzige geringfügige Überschreitung wird am Immissionspunkt 1 (IP 1) mit 1 dB im Nachtzeitraum prognostiziert. Diese Größenordnung ist entsprechend der TA Lärm bei der Berücksichtigung von gewerblichen Gesamtlasten, wie hier erfolgt, zulässig.
Mit der Schallimmissionsprognose wurde die aus Sicht des Schallschutzes uneingeschränkte gewerbliche Nutzung des Plangebietes nachgewiesen. Deshalb wurde auf diesbezügliche Festsetzungen verzichtet, insbesondere, da mit dem vorliegenden Entwurf lediglich das GE 2 entwickelt wird, wo eine erhebliche Unterschreitung der Richtwerte prognostiziert wird.
Mit der Festsetzung des Erhaltes des Walls im Plangebiet kann der Schutz der angrenzenden Nutzungen vor Lärmimmission dauerhaft gewährleistet werden.

4.4 Konzept der Grünordnung

Das Plangebiet ist bewaldet und mit einem dichten Gürtel alter Sukzessionsbestände, zum Großteil Wald auf einem Wall bzw. Hang zur Feldflur, begrenzt. Dieser Grüngürtel soll, auch aus Lärmschutzgründen, erhalten bleiben.
Die durch Errichtung notwendiger Erschließungsbauwerke und Leitungsdurchführungen, wie z. B. Regenrückhaltebecken, zu rodenden Bereiche des Gürtels müssen neu angelegt werden. Innerhalb des Gebietes werden Baumpflanzungen an Stellplätzen vorgesehen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Empfohlen wird außerdem der Einsatz von Dachbegrünung.

4.5 Waldumwandlung

Mit der geplanten Bebauung entfallen 40.061 m² Wald. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ist der entfallene Wald (Birke, Vorwaldstadium) mit dem Faktor 0,75 m² Ersatz für 1 m² gerodetem Wald zu ersetzen. Insgesamt sind damit 30.046 m² Aufforstung notwendig. Diese muss im Waldumwandlungsverfahren nachgewiesen werden. Die Genehmigung zur Waldumwandlung ist Voraussetzung, um den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen.

Waldbestand im Plangebiet/Landratsamt Zwickau

Flächenbilanz ARC, s.Tabelle

Mit der Verkleinerung der Gewerbefläche stellt sich der notwendige Ersatz wie folgt dar:

Tabelle mit Ersatzfaktor

Wald gesamt gemäß Einstufung	65.350	m²
davon:		
Erhaltung Wald	25.287	m²
Wald zu Sukzessionsfläche aufgrund geringer Flächentiefe	13.498	m²
Wald zu Gewerbe bzw. Verkehrsfläche	26.565	m²
Zu ersetzender Wald	40.061	m²
Umwandlungsfaktor 0,75	30.046	m²

Der Antrag auf Waldumwandlung wird entsprechend den zur Verfügung stehenden Flächen in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der unteren Landwirtschaftsbehörde erfolgen. Bei dieser wird die Genehmigung zur Erstaufforstung beantragt und die bestätigten Flächen als Umwandlungsantrag an die Untere Forstbehörde gestellt.

4.6 Artenschutz

Die Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden in die Planung übernommen.

4.7 Verkehrsanlagen

Das Gebiet wird über die Gewerbestraße und anschließend über die nördlich der Tankstelle abzweigende Erschließungsstraße mit Wendehammer angedient. Innerhalb des Gebietes wird die Straße weiter geführt und endet wiederum in einem Wendehammer. Die Straße verbleibt beim Grundstückseigentümer. Die Zufahrt ist 7 m breit und erhält einen 1,5 m breiten Fußweg an der Südseite.

<u>Widmung</u>

Für die Zufahrtsstraße im Gebiet ist keine öffentliche Widmung vorgesehen.

4.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

<u>Trinkwasser</u>

Die Trinkwassererschließung erfolgt über Arno-Schmidt-Straße an die Trinkwasserleitung DN 150 PVC der WWZ unter Herstellung eines separaten Anschlusses für das Plangebiet.
Die Löschwasserversorgung kann aus einem Hydranten auf einer Leitung DN 150 PC in der Nähe des Hausgrundstücks Arno-Schmidt-Straße 23 zur Verfügung gestellt werden. Die Entnahmemenge beträgt 48 m²/h über die Dauer von 2 Stunden. Damit kann die Löschwasserversorgung nicht vollständig abgesichert werden.
Daher ist geplant, die Behälter der außer Betrieb genommenen Kläranlage der WWZ auf den Flurstücken Nr. 512/1 und 59/9, Gemarkung Härtensdorf, die sich direkt südlich angrenzend an das

Plangebiet befindet, als Löschwasserzisterne zu nutzen. Dementsprechende Verhandlungen der Stadt Wildenfels mit den WWZ stehen kurz vor dem Abschluss.

Entwässerung

Schmutzwasser

In der Arno-Schmidt-Straße südlich des Plangebietes befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 250 Stz. Der Anschluss an diesen Kanal ist vorgesehen. Hierzu gab es bereits Kontakt mit den WWZ. Im Zuge der weiteren Planung werden die Anschlusswerte und damit die Anschlussbedingungen präzisiert. Der Schmutzwasserkanal bindet in die Kläranlage Wildenfels ein. Für die Entwässerungsleitung aus dem vorhandenen Baugebiet, die über das Plangebiet verlaufen, wurde ein Leitungsrecht festgesetzt.

Regenwasser

In der Arno-Schmidt-Straße befindet sich auch ein Regenwasserkanal DN 400 Sb der WWZ. Es ist vorgesehen, in diesen einzuleiten. Die Einleitmenge wurde durch die WWZ vorgegeben (55 l/s). Eine Drosselung der Einleitmenge ist notwendig, da der Härtensdorfer und nachfolgend der Wildenfelser Bach hochwassergefährdet sind. Im Baugebiet ist daher eine Regenrückhaltung und Drosselung des Abflusses auf die o.g. Menge notwendig. Es wurde bereits beschrieben, dass die ursprüngliche Bebauung reduziert wurde, da es aktuell nicht möglich ist den notwendigen Ausgleich auf Aufforstungsfläche zu erbringen. Da aber eine mögliche Nutzung der verbleibenden Fläche nicht dauerhaft blockiert werden soll, wird eine anteilige Einleitmenge für das mit Gewerbe beplante Gebiet festgesetzt.

	unbebaut		GE mit Zufahrt		Gesamt	
	A m²	Au m²	A m²	Au m²	A m²	Au m²
	52.889	5.289	43.916	25.624	96.805	30.913
Anteil %	**55**	17	**45**	83	%	
55	l/s	**30**	l/s	**25**	l/s	

Ermittlung Flächenanteile Einleitung

Die Art der Rückhaltung des Niederschlagswassers wird nicht zwingend festgesetzt, sondern soll dem Investor überlassen werden. Den Nachweis der Einleitmenge, der Rückhalte- und Drosselbauwerke erfolgt im entsprechenden Genehmigungsverfahren.
Flächen für Regenrückhaltung wurden vorgesehen, um die Wahlmöglichkeit für eine technisch und wirtschaftlich akzeptable Lösung beizubehalten.
Für die Entwässerungsleitungen aus dem vorhandenen und dem geplanten Baufeld, die über das Plangebiet verlaufen, wurden Leitungsrechte festgesetzt.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt vom vorhandenen Netz. Im Gewerbegebiet wird eine Trafostation für die Absicherung der Versorgung der Gewerbeansiedlung errichtet. Für die Führung von Erdkabeln außerhalb der Erschließungsstraße über private Grundstücke wurde ein Leitungsrecht festgesetzt. Die genauen Anbindepunkte sind im Rahmen des Verfahrens noch abzustimmen.

Gasversorgung

Der Anschluss des Gewerbegebietes kann laut Versorgerauskunft durch einen Anschluss an die in der Arno-Schmidt-Straße verlegte Gasleitung erfolgen. Eine Abstimmung mit dem Versorger und dem Antragsteller für die das Nachbargrundstück betreffende Anfrage erfolgt bereits im Zuge der konkreten Objektplanung.

Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Netz in separater Trasse (s. o.).

4.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer erfolgen.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO:

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind damit gem. § 8 BauNVO gewerblich tätige Betriebe, wie produzierendes Gewerbe, Büros, Lageristik, Logistik usw. sowie alle damit verbundenen Nutzungen, soweit sie die gebietsbezogenen Vorgaben des Lärmschutzes bzw. des Immissionsschutzes insgesamt einhalten. Die verkehrsgünstig gelegene, teilerschlossene Gewerbefläche soll gewerblich genutzt werden, um zur Sicherung stabiler wirtschaftlicher Verhältnisse beizutragen. Aufgrund der Lage des Gebietes und zum Schutz der zentralen Bereiche der umgebenden Gemeinden wurden Verkaufseinrichtungen jeder Art und die Nutzungsausnahme gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO – Vergnügungsstätten - ausgeschlossen.
Weiterhin ausgeschlossen wurden frei aufgestellte Solaranlagen. Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend der Obergrenze § 17, Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit soll eine effiziente Nutzung der vorhandenen, bereits vorbereiteten Fläche erfolgen und ein über diese Fläche hinausgehender Landschafts-verbrauch vermieden werden.

Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aufgrund der für gewerbliche Bauten nicht zu definierenden Geschosshöhen, z. B. für produzierendes Gewerbe, für den höchsten Punkt des Gebäudes (Firsthöhe bzw. Attikahöhe), festgesetzt. Diese bezieht sich auf die mit der in Arbeit befindlichen Vermessung zu definierenden Geländeoberfläche bzw. Straßenkante. Über den höchsten Punkt des Gebäudes hinausragende Elemente, die der Nutzung des Gebäudes dienen, wie Belichtungs-, Belüftungs- und Entrauchungsanlagen sowie andere haustechnische oder auch informationstechnische Anlagen, sind im Umfang von bis zu 15 % zulässig. Mit einer Gebäudehöhe von ca. 12 m ist die Nutzung durch eine große Bandbreite von Gewerbeanlagen möglich. Da das Gelände bereits dicht eingegrünt ist und einen

Wall zur Bebauung Arno-Schmidt-Straße besitzt, der ebenfalls bereits mit Bäumen bestanden ist, wird die Bebauungshöhe weniger landschaftswirksam.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bebauung entspricht dem Nutzungszweck Gewerbe. Die Möglichkeit, größere Gebäudestrukturen ohne seitlichen Bauabstand zu errichten, lässt eine weite Bandbreite der Nutzung auch durch größere Gewerbeeinheiten zu.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Festsetzung von Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass für die zukünftige Bebauung Flexibilität besteht.
Da es sich um eine inselartige gewerbliche Baustruktur handelt, die in keiner Beziehung zur städtebaulichen Struktur der Gemeinde steht, können aus dieser keine städtebaulichen Vorgaben abgeleitet werden.

Durch die mögliche geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) wird eine flexible Einordnung z.B. von Überdachungen, Eingangsbauwerken etc. möglich.

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässige Gebäude und Anlagen

In der nichtüberbauten Grundstücksfläche sind Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Das sind in diesem Fall Gebäude und Anlagen der Zugangskontrolle, technischen Versorgung und Überdachungen für Außenlager und Maschinen. Diese Flächen wurden auf 450 m³ begrenzt, um insgesamt eine städtebauliche Ordnung innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten, den Überbauungsgrad zu begrenzen und einer sukzessiven Überbauung mit Nebengebäuden entgegenzuwirken.

Stellplätze und Abstellflächen

Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden und funktionell notwendigen Stellplätze sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenfalls zulässig sind die dem Betrieb des Gebietes dienenden Abstellflächen für LKW, Trailer und vergleichbare Transporttechnik.

Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden und Anlagen bebauten Flächen im Gewerbegebiet sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll der Versiegelungsgrad begrenzt und eine Durchgrünung gesichert werden.

5.1.4 Festsetzungen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltung

Der Abfluss des auf Dächern und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal soll vergleichmäßigt und gedrosselt werden. Dazu wurden Flächen für Regenrückhaltebecken festgesetzt. Grund ist die Überlastung der natürlichen Vorflut Härtensdorfer

bzw. Wildenfelser Bach bei Starkregen. Neben der klimatischen Veränderung ist die zunehmende Versieglung mit der damit verbundenen verminderten Aufnahmefähigkeit der Böden ein Grund für zunehmendes Hochwasserrisiko. Mit der Rückhaltung und gedrosselten Abführung mit Festsetzung einer maximalen Einleitmenge und Versickerung von Teilmengen (s. o.) wird die Zuführung zur natürlichen Vorflut verzögert und vergleichmäßigt, so dass Hochwasserspitzen gemindert werden können. Zudem wird Dachbegrünung als Puffer und Möglichkeit der Abflussverzögerung empfohlen.

Versiegelung untergeordneter Fläche

Der Versiegelungsgrad untergeordneter befestigte Flächen, wie PKW-Stellplätze, auch Feuerwehrzuwegungen und Fuß- bzw. Wirtschaftswege wird auf einem Abflussbeiwert von 0,5 begrenzt. Damit sind nur versickerungsoffene Befestigungen, wie ungebunden verlegtes Pflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, haufwerksporiges Pflaster, Rasengitter oder Schotterrasen zulässig.

5.1.5 Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Fläche

Leitungsrechte

Die Breite der jeweiligen Schutzzonen für die unterschiedlichen Versorgungsleitungen hängt von den jeweiligen technischen Vorgaben der Versorger ab. Diesen wird über diese Festsetzung Zugangsrecht für Revision und Instandsetzung und Durchleitungsrecht auf dem privaten Grundstück gesichert.
Die WWZ besitzen bereits eingetragene Leitungsrechte für das Flurstück 59/7. Für die Gewerbefläche wurde ein Leitungsrecht für alle Versorgungsmedien im Bereich des verbleibenden Grundstücks und der Löschwasserfläche festgesetzt.

Geh- und Fahrrecht

Geh- und Fahrrechte wurden zugunsten der Feuerwehr und der Stadt Wildenfels festgesetzt. Die ehemalige Kläranlage soll als Löschwasserspeicher dienen und wird zu diesem Zweck durch die Stadt Wildenfels erworben. Diese benötigt somit einen Zugang. Dieser besteht zur Zeit aus einem unbefestigten Weg, der außerhalb des Plangebietes an der nordwestlichen Grenze verläuft und dann in das Plangebiet einbiegt. Dieser muss perspektivisch den Vorgaben der DIN 14090 (Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) entsprechen, da diesen Weg ggf. auch Fahrzeuge der Feuerwehr nutzen. Gleiches gilt für die Verbindung zwischen Gewerbefläche und Löschwasserspeicher.

5.1.6 Festsetzungen für die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zutreffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen des Immissionsschutzes sowie die schutzbedürftigen Immissionsorte sind noch nicht definiert, insofern ist noch nicht klar, ob und welche Maßnahmen im Plangebiet getroffen werden müssen.
Die Einhaltung der zulässigen Schallimmissionswerte und die dafür notwendigen baulichen oder/und technischen bzw. organisatorischen Maßnahmen sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Sicherung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sollte durch die Kommune mit den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke auf Grundlage des § 178 BauGB vertraglich vereinbart werden.

5.2.1 Festsetzungen und Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In der Planzeichnung wurden durch Flächensignatur Erhaltungsflächen (E) gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Teile des Waldbestandes. Dieser besitzt mit der Hauptbaumart Birke Vorwaldcharakter und soll im Wesentlichen der natürlichen Sukzession und Waldentwicklung überlassen werden. Nur unbedingt notwendige Eingriffe, z. B. bei Leitungs-durchführungen, sind zulässig. Damit werden Lebensraum, Rückzugsflächen und die Einbindung in die Landschaft teilweise erhalten. Während der Baumaßnahmen und im Betrieb sind diese Bereiche wirksam vor Zerstörung zu schützen und die Pflege bestandsgerecht durchzuführen sowie die Verkehrssicherung abzusichern.

5.2.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

Unterhaltung und Schutz der Pflanzungen

Die mit Planeintrag festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und für die dauerhafte Vitalität und ggf. den Ersatz der Pflanzungen ist Sorge zu tragen. Die Pflanzungen tragen gebietsgliedernden und vernetzenden Charakter und bilden langfristig Trittsteinbiotope in der stark bebauten Umgebung.

Artenliste

Die Artenliste enthält standortheimische Pflanzen, die das naturnahe Potential der Planumgebung ergänzen. Für die Bäume innerhalb der gewerblich genutzten Fläche werden klimaresistentere Arten empfohlen, da sich die Fläche potentiell stärker erwärmen wird als das Umland und aufgrund des Versiegelungsgrades auch trockener ist.

Standortvariabilität

Da eine konkrete Planung noch nicht vorliegt, können Versorgungsleitungen und Zuwegungen noch nicht exakt verortet werden. Deshalb sollen festgesetzte Baumpflanzungen in ihrem Standort in gewissem Umfang verschiebbar sein.

Begrünung von PKW-Stellplätzen

Mit der Festsetzung der Begrünung von PKW-Stellplätzen soll eine Durchgrünung des Gebiets, mit der u. a. eine Verbesserung des Kleinklimas einhergeht, umgesetzt werden. Die Größe der Baumscheiben dient dem langfristigen Vitalitätserhalt.

Waldumwandlung

Laut schriftlich vorliegender Vereinbarung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Zwickau ist der mit Umsetzung der Maßnahme entfallende Wald im Verhältnis von 1 : 0,75 zu ersetzen. Dies ist auf Flächen vorwiegend im Bereich der Gemeinde Wildenfels geplant. Eine genaue Bestimmung der Fläche erfolgt im Verfahren der Waldumwandlung.

Artenschutz

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz soll sichergestellt werden, die Bestimmungen des § 44 BNatSchG eingehalten und streng geschützten Arten nach BNatSchG durch die Umsetzung der Maßnahme nicht in unstatthaftem Maße beeinträchtigt werden. Aus den Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags wurden nachfolgende Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen:

CEF (continuous ecological functionality)-Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Maßnahmen - wurden festgesetzt, um für die Möglichkeit, das Lebensraum von Zauneidechsen verloren geht, Ersatzquartiere bereitstellen zu können.

Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt, um zu verhindern, dass sich Brutvögel im unmittelbar durch die Baufreimachung betroffenen Bereich ansiedeln.
Für die fachliche Begleitung und Durchführung der Maßnahmen sowie für deren Evaluierung wurde eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Schutzmaßnahmen wurden festgesetzt um den Gehölzbestand insbesondere während der Bauarbeiten zu sichern.

Artenliste: Mit der Artenliste und der Festsetzung von Verwendung gebietseinheimischen Saat- und Pflanzgutes in ausgewählten Bereichen wird die Verwendung einheimischen, genetisch an die Standortverhältnisse angepassten Pflanzgutes gesichert.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Festsetzungen zur Baukörpergestaltung wurde verzichtet. Das Gebiet ist von den öffentlichen Bereichen nur begrenzt einsehbar und die konkrete Nutzung noch nicht bekannt, so dass eine sinnvolle Regulierung hier nicht möglich scheint.

5.3.1 Werbeanlagen (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 SächsBO)

Werbung ist nur am Standort und mit direktem Bezug auf die gewerbliche Tätigkeit bzw. die hergestellten Produkte zulässig. Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten und Leuchtwerbung ist nicht zulässig. Damit wird neben der Einbindung in das Landschaftsbild dem Schutz der Anwohner vor Lichtimmission und dem Insekten- und Fledermausschutz Rechnung getragen.

5.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Der Verlauf aller Versorgungsleitungen wurde nachrichtlich übernommen.

5.5 Hinweise zur Planung

Nachfolgende Hinweise zur Planung sind auf der Planzeichnung enthalten:

- Zugrunde liegende Gutachten: Schallimmissionsprognose zu Gewerbelärm, GAF GmbH, 09.Oktober 2020, Artenschutzfachbeitrag, A. Hohmut Umweltplanung, 24.November 2020
- Schallschutz
- Geodätische Festpunkte
- Schutz des Mutterbodens
- Bodenschutz
- Erneuerbare Energien
- Regenrückhaltung
- Archäologische Denkmale
- Radon
- Altlasten und Lagerstätten
- Kampfmittelfunde
- Erdbebenzone
- Leitungsrechte
- Sicherung der Pflanzmaßnahmen
- Waldumwandlung
- Artenschutz

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	**9,68 ha**
Gewerbefläche	**2,70 ha**
Private Verkehrsfläche:	**0,29 ha**
Private Grünfläche Bestand	**3,69 ha**
Private Grünfläche Neuanpflanzung	**0,07 ha**
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser:	**0,17 ha**
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	**0,23 ha**
Flächen für Wald	**2,53 ha**

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27.6. 2017, (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232) geändert worden ist, und Verordnung zum Schutz vor der schädlichen

Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018, (BGBl. I S. 2034, 2036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 748) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch das Gesetz vom 24. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 431) geändert worden ist

Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191)

Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist

Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreiVO) vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S. 675), die durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

8. Umweltbericht

Anlage 2

9. Anlagen zur Begründung

Anlage 3 Leitungsplan