

GROSSE KREISSTADT CRIMMITSCHAU

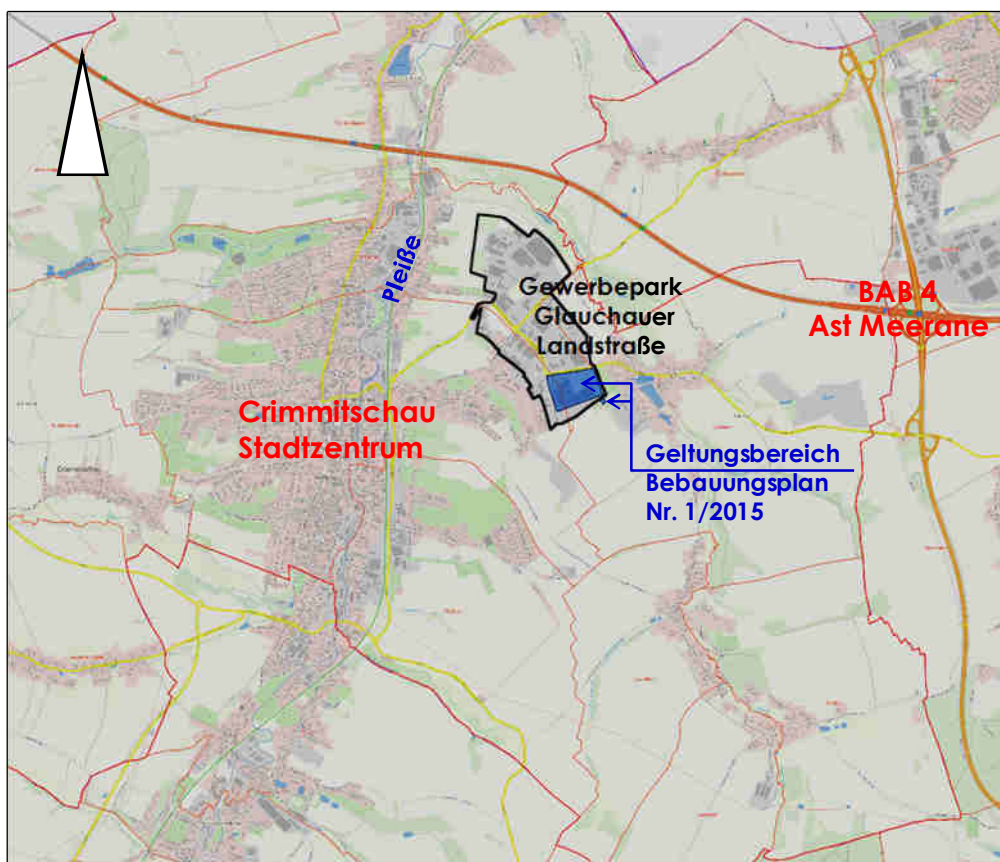
LANDKREIS ZWICKAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2015

MIT INTEGRIERTEM GRÜNNORDNUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET HARTHAUER WEG“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



STAND:

JANUAR 2020

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170/177

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Crimmitschau

Nr. 1/2015 „Gewerbegebiet Harthauer Weg“ zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbepark Crimmitschau“

Stand: Januar 2020

Gemeinde: Große Kreisstadt Crimmitschau

Landkreis: Zwickau

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

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

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

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

Verantwortl. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Bothe

Geschäftsleitung

Chemnitz, Februar 2020

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 DER BEGRÜNDUNG

TEIL I	GRUNDLAGEN	3
1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
1.1	Lage des Standorts im Raum	3
1.2	Lage und Grösse des Plangebiets	4
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.4	Standortbedingungen	4
1.5	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets	10
1.6	Nutzungsstruktur in der Umgebung	12
1.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	13
1.8	Altlasten	13
1.9	Denkmalschutz	14
1.10	Naturschutz	15
1.11	Sonstige Nutzungsbeschränkungen	15
1.12	Plangrundlage	17
2	RECHTSGRUNDLAGEN	17
3	HÖHERRANGIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	18
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	18
3.2	Flächennutzungsplan	25
3.3	bestehendes Satzungsrecht, Fachplanungen	25
4	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	27
4.1	Planungsanlass und -erfordernis	27
4.2	Planungsalternativen	29
4.3	Planungsgrundsätze	30
TEIL II	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	31
1	PLANINHALT	31
1.1	Art der baulichen Nutzung	31
1.2	Maß der baulichen Nutzung	35
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	37
1.4	Verkehrsflächen	39
1.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	41
1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	41
1.7	Immissionsschutz	42
1.8	Grünflächen	46
1.9	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	46
1.10	Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	49
1.11	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung	52
1.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	53
1.13	Flächenbilanz	55
2	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	56
2.1	Wasserversorgung, Brandschutz	56

2.2	Elektroenergieversorgung	59
2.3	Gasversorgung	61
2.4	Abwasserbeseitigung	62
2.5	Abfallentsorgung, Wertstofferfassung	65
2.6	Telekommunikation	65
2.7	Fernwärme	66
3	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	66
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	66
3.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	68
3.2	Auswirkungen auf den Verkehr	68
3.4	Auswirkungen auf den Bestand	71
4	UMSETZUNG DER PLANUNG	71
4.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	71
4.2	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung	71
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	71
4.4	Kostentragung	72
TEIL III	UMWELTBERICHT	73
1	EINLEITUNG	73
1.1	Kurzdarstellungen des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	73
1.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	74
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	82
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basis-szenario)	82
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung insbesondere der erheblichen Auswirkungen	86
3	BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN	104
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	107
3.2	Eingriffsausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	108
3.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	109
4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND STANDORTALTERNATIVEN	112
5	AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB	112
6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	112
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	112
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	113
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	113
8	ERKLÄRUNG	114

ANLAGEN

ANLAGE 1	BESTANDSERFASSUNG
ANLAGE 2	SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE
ANLAGE 3	ENTWÄSSERUNGSVORPLANUNG
ANLAGE 4	GUTACHTEN ALTLASTENERKUNDUNG IM ERWEITERUNGSGEBIET
ANLAGE 5	PFLANZLISTEN

VERZEICHNISSE

TEIL I GRUNDLAGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 LAGE DES STANDORTS IM RAUM

Die Große Kreisstadt Crimmitschau ist beiderseits der nach Norden fließenden Pleiße am nördlichen Rand des Landkreises Zwickau in Grenzlage zum Freistaat Thüringen gelegen. Im 6.115 ha großen Stadtgebiet leben per 31.12.2018 insgesamt 18.930 Einwohner in 11 Ortsteilen¹. Die Entfernung zum Oberzentrum Chemnitz beträgt 37,5 km in östliche Richtung. Nach der Kreisstadt Zwickau in Richtung Süden sind es 13,5 km Luftlinie und nach dem thüringischen Gera 22,5 km in westliche Richtung. Die Autobahnanbindung ist nahe dem Standort des Bebauungsplans an der Abfahrt Meerane (AS 62) der BAB 4 (Abschnitt Erfurt – Chemnitz – Nossen – Dresden) gegeben. Über die Bundesstraße B 93 besteht Anschluss nach Zwickau und Aue im Süden und Richtung Altenburg, Borna und Leipzig im Norden.

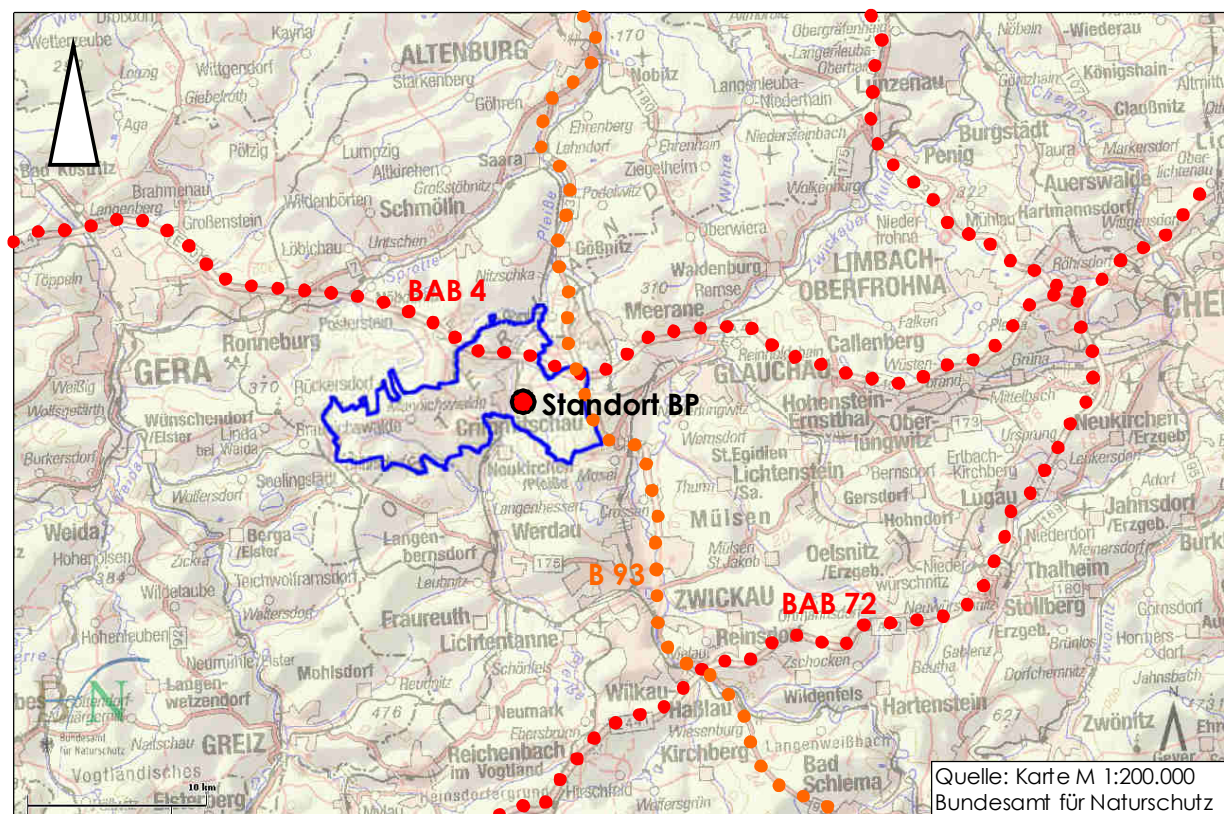


Abb. 1: Lage der Stadt Crimmitschau im Raum

Nachbarkommunen von Crimmitschau sind:

im Norden: im thüringischen Landkreis Altenburger Land die Gemeinden Ponitz und Heyersdorf (erfüllende Gemeinde Stadt Gößnitz) sowie Jonaswalde und Thonhausen in der Verwaltungsgemeinschaft Oberes Sprottental,

¹ Quelle: Einwohnermeldeamt der Großen Kreisstadt Crimmitschau, Angabe vom 03.04.2019

im Osten	im sächsischen Landkreis Zwickau die Gemeinde Dennheritz und die Stadt Meerane,
im Süden	im sächsischen Landkreis Zwickau die Gemeinden Langenbernsdorf, Neukirchen und die Kreisstadt Zwickau sowie
im Westen	im thüringischen Landkreis Greiz die Gemeinden Seelingstädt, Braunichswalde und Rückersdorf in der Verwaltungsgemeinschaft „Ländereck“.

1.2 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Die Lage des Plangebiets in der Stadt Crimmitschau ist auf dem Titelblatt der Begründung ersichtlich. Das insgesamt 8,74 ha große Änderungsgebiet grenzt südlich an die Glauchauer Landstraße (Staatsstraße S 289) an, welche eine östliche Anfahrtsmöglichkeit aus Richtung der Bundesstraße B 93 (in 3,1 km Entfernung) und der Autobahnanschlussstelle der BAB 4 Ast Meerane (4,1 km) darstellt. Zusammen mit dem rd. 0,11 ha großen Erweiterungsgebiet am Rand des Sportplatzes Gablenz ergibt sich eine Gesamtfläche des Satzungsgebiets von rd. 8,85 ha.

Die Stadtmitte ist in 1,8 km Entfernung westlich in der Pleißenau zu erreichen. Beiderseits der Glauchauer Landstraße wurde mit dem 66,14 ha großen Bebauungsplan Nr. 1/91 in den 90er Jahren ein Gewerbepark entwickelt, in dessen südlichem Teil das „Crimmitschau-Center“ als Standort für großflächigen Einzelhandel gelegen ist. Dieser rd. 360 m x 250 m große Planbereich besteht zu rd. 40% aus Zufahrten und Parkplätzen.

1.3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke Fl.-Nrn. 1614/9, 1616/1 und 1616/2 der Gemarkung Crimmitschau, ferner die Fl.-Nrn. 482/4, 482/5, 482/6, 674/1, 674/2 und 675/2 der Gemarkung Leitelshain sowie Teile des Flurstücks Fl.-Nr. 704/2 der Gemarkung Gablenz.

Weitere Flächen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs werden zum Nachweis des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt benötigt, und zwar zugeordnete Teile des Flurstücks Fl.-Nr. 57/3 der Gemarkung Mark Sahnau.

1.4 STANDORTBEDINGUNGEN

1.4.1 Geländeverhältnisse, Topographie

Physisch-geografisch ist Crimmitschau dem Zwickau-Chemnitzer Hügelland, als westlichstem Teil des Sächsischen Berglandes zuzurechnen. Die naturräumliche Einordnung stellt sich folgendermaßen dar:

Naturregion: Sächsische Lössgefülle

Naturraum: Altenburg-Zeitzer Lößhügelland im Flusseinzugsgebiet der Weißen Elster.

Der Planbereich gehört gemäß Kartierung der Sächsischen Akademie der Wissenschaften, AG Naturhaushalt und Gebietscharakter (Dresden, 1997) naturräumlich zu:

Makrogeochore: Ostthüringisches Lößhügelland

Mesogeochore: Crimmitschauer Pleißeland

Microgeochore: Waldsachsen-Gablenzer Plateaurand

Zentrale Achse im Crimmitschauer Pleißeland ist die abschnittsweise mit kräftiger Hangneigung eingetiefte Pleiße, deren Aue auf einer Höhenlage von rd. 232,5 m ü. NHN im Stadtzentrum rd. 300 m breit ist. Der Pleißezufluss Paradiesbach nördlich des Gewerbeparks hat sich tief in die um 275 m ü. NHN hohe Platte eingeschnitten. Der Untergrund der Platten wird größtenteils von Plattendolomit, dolomitischen Sandsteinen oder Sandsteinen des Oberrotliegenden gebildet, die jedoch weitgehend von einer Lößlehmdecke überlagert sind.

Das natürliche Gelände würde am Standort einen mit rd.3% nach Nordosten abfallenden Plattenrand darstellen, wurde aber komplett durch Erdmassenausgleich auf eine Höhe knapp unter 275,0 m ü. NHN nivelliert.

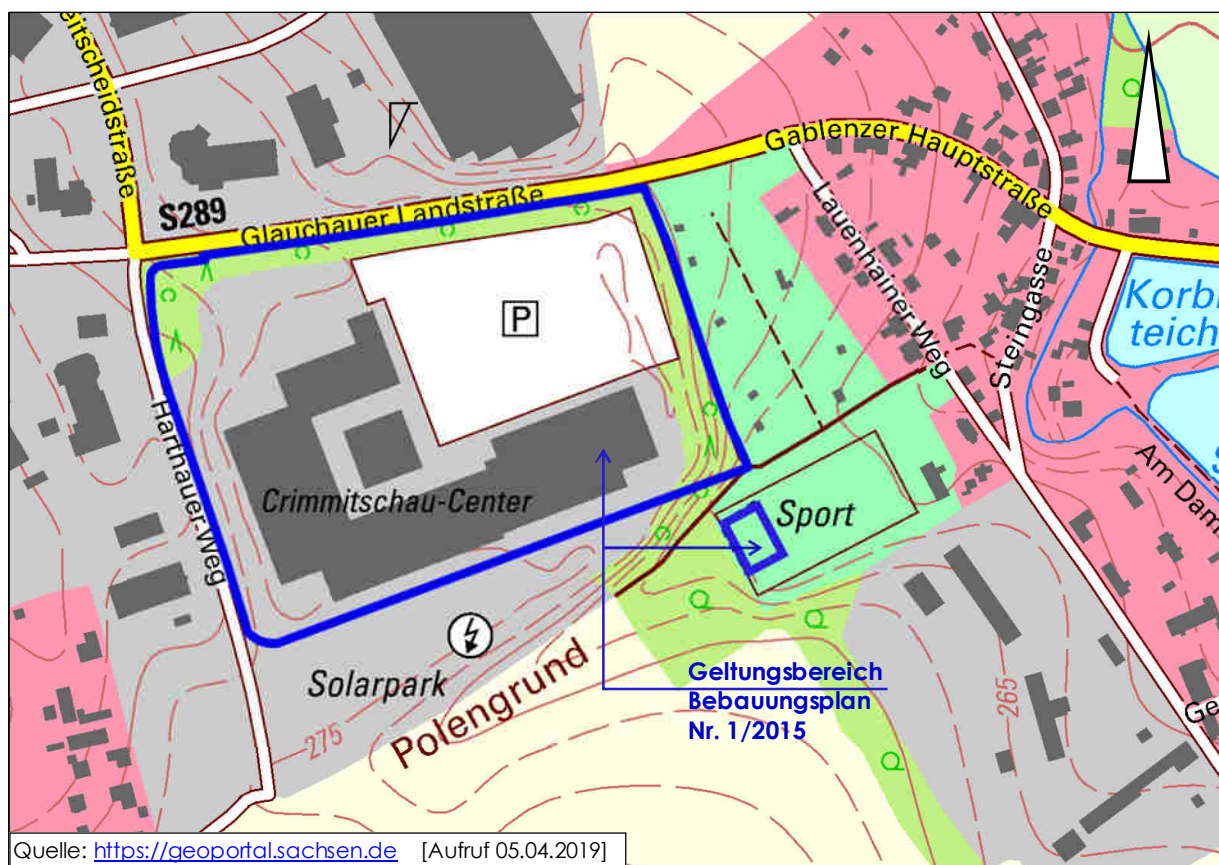


Abb. 2: Lage des Plangebiets in der Topografischen Karte DTK10 (Stand 2018)

Die Einschnittsböschung am SW-Rand des Plangebiets zum Harthauer Weg hin ist rd. 5 m groß. Die Aufschüttungshöhen am NO-Rand steigen von rd. 5 m im Norden an der

Glauchauer Landstraße auf rd. 10 m im Süden neben dem Gablenzer Sportplatz im Polengrund, wo sich die Ergänzungsfläche für ein Regenrückhaltebecken auf einer Höhe von rd. 262,0 m ü. NHN befindet. Das Entlastungsniveau der natürlichen Oberflächenentwässerung in den Paradiesbach liegt bei rd. 252,5 m ü. NHN.

1.4.2 Geologie, Hydrogeologie, Bodenverhältnisse

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zur Zeitz-Schmöllner Senke, d.h. es steht ein jungpaläozoisches bzw. mesozoisches Deckgebirge über verschiedenen älteren Einheiten an. Dieses östliche Teilgebiet der Thüringischen Senke liegt zwischen den NW-SO streichenden Gößnitzer und der Crimmitschauer Störung. Als Festgesteinsuntergrund wird im Plangebiet ein braunrotes Konglomerat aus dolomitischem, geröllführenden Sandstein, z. T. auch Schluffstein aus dem Paläozoikum, Periode Perm, Epoche Zechstein erwartet. Dessen Zersatzmächtigkeit kann mehrere Meter betragen.

Ergänzend weist das LfULG in der Vorentwurfsstellungnahme vom 01.08.2016 darauf hin, „dass innerhalb der dominierend klastischen Schichtenfolge des Zechsteines auch Dolomitsteine (sog. Plattendolomit der Leine-Formation) vorkommen, welche in Tiefen von etwa 35 m bis 40 m unter Gelände zu erwarten ist. Die Dolomitsteine sind allgemein als verkarstungs- bzw. lösungsfähig/-anfällig zu bewerten. Informationen über ältere/rezente Verkarstungserscheinungen (z. B. Erdfälle) liegen ... allerdings nicht vor.“

Die Festgesteine werden von tertiären und quartären Lockergesteinen unterschiedlicher lithologischer Zusammensetzung und Verbreitung (z. B. Löß-/Hanglehm, Sande/Kiese) überlagert. Daher werden laut Rohstoffkarte des LfULG tertiäre Kiese/Sande vermutet. Beim LfULG liegen an Standorten rund um das Plangebiet geologische Aufschlussdaten mit einer Endteufe von bis zu 50,5 m aus der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts vor.

Das Gebiet wurde eiszeitlich mehrfach überprägt, zuletzt durch Weichsel-kaltzeitlichen Löß- und Lößlehm. Dem entsprechend lassen sich die Bodenverhältnisse folgendermaßen beschreiben:

Tab. 1: Angaben laut Bodenübersichtskarte BÜK400 des LfULG

Leitböden als Hauptmerkmal der Fläche	Löß-Staugley; Löß über Geschiebelehm, Schmelzwassersand, Flussschotter oder Festgestein
Leitbodentyp	Löß-Staugley
Begleitböden in der Fläche	Löß-Parabraunerde, Löß-Parabraunerde-Staugley
Substrat	Löß über Geschiebelehm, Schmelzwassersand, Flussschotter oder Festgestein
Bodenart des Oberbodens	lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm

Bodenart des Unterbodens	kiesig-steiniger, sandiger Lehm bis Lehm, kiesiger Sand und verwittertes Gestein
Wasserhältnisse	grobporer armer Untergrund verstärkt den Wasserstau, ausgeprägter Wechsel von Staunässe und Austrocknung
Nutzbare Wasserkapazität	mittel
pH-Wert	schwach sauer bis sauer
Nährstoffpotential	mittel
Ertragsvermögen	mittel
Bodennutzung	Acker, Grünland, z. T. Wald

Die digitale Bodenkarte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) weist im Plangebiet anthropogen überprägten Boden aus und wird folgendermaßen beschrieben:

Tab. 2: Bodenbeschreibung in DBK50 des LfULG

Leitbodenform	Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff (Lößlehm)
Leitbodenform Symbol	RQn: oj-(k)u(Lol)
Begleitböden Symbol	OL-RQ: oj-s(Yü), LL-SS: p-u(Lol), OLn: oj-s(Yü), YOn: oj-s(Yü)
Substrateinheit	Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten
Leitbodenassoziation Symbol	R:o-(v)u
Leitbodenassoziation	Ah/C-Böden aus Skelett führendem Schluff
Vernässungsstufe	sehr schwach vernässt
Ökologische Feuchtestufe	frisch und mäßig frisch (5 – 6)
pH-Wert-Stufe	schwach sauer (6,5 – 6)
Basensättigungsstufe	mittelbasisch (20 – 50%)

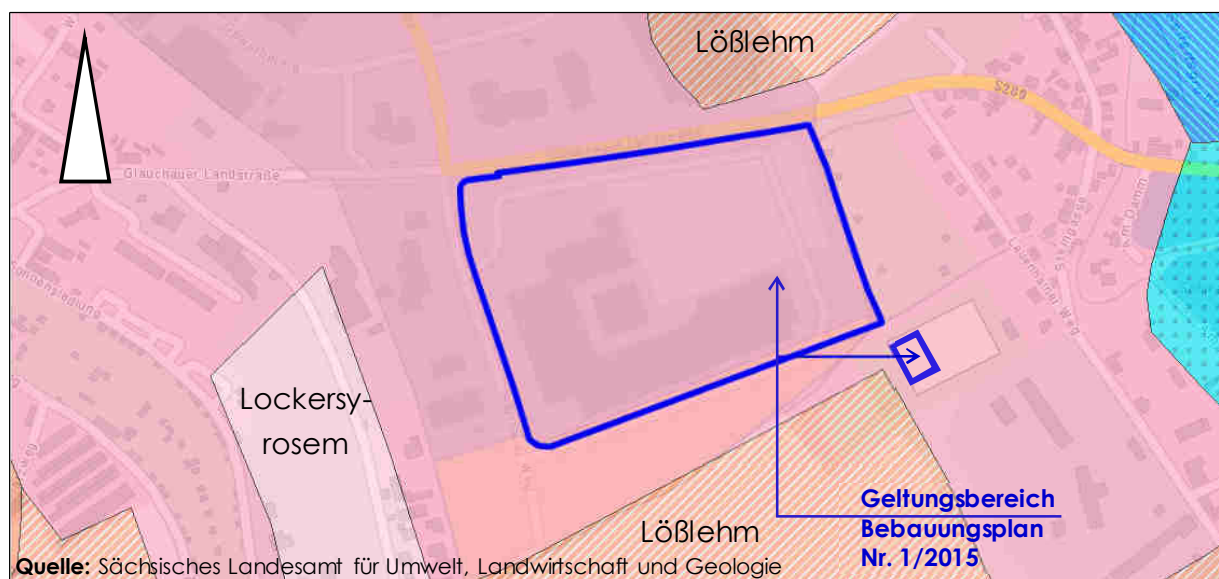


Abb. 3: Auszug aus digitaler Bodenkarte DBK50 des LfULG

Nördlich und südlich steht mäßig feuchte bzw. wechselfeuchte Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Schluff (Lößlehm) an, wohingegen die ebenfalls anthropogen überprägten Bereiche westlich trockener Lockersyrosem aus gekipptem Sand (Lockermaterial) bestehen. Laut Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung (MMK) 1: 100.000 der Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR (1980) standen im Plangebiet vor den getätigten Eingriffen Löß-Staugley mit z. T. bis in Krume wirksamer Staunässe 4 – 6 dm unter Flur an.

Grundwasser kann in den rolligen Lockergesteinen des Tertiärs und Quartärs zirkulieren (Porengrundwasserleiter). In den Festgesteinen bewegt sich das Grundwasser ausschließlich auf hydraulisch wirksamen Trennflächen der Festgesteine, wie z. B. offenen Klüften oder Störungszonen (Kluftgrundwasserleiter). Die Dolomitsteine ab 35 – 40 m Tiefe sind hinsichtlich ihres Grundwassertyps als Kluft- bis Karstgrundwasserwasserleiter einzustufen.

Für die sich an den Bebauungsplan anschließenden Planungsphasen werden unter Zuhilfenahme bereits vorliegender Erkenntnisse auf die künftige Flächennutzung ausgerichtete Untersuchungen zu den hydrogeologischen / hydrologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Hingewiesen wird darauf, dass Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche z. B. von der Stadt Crimmitschau oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (z. B. Abwasserzweckverband) in Auftrag gegeben werden, gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben sind.

Das LfULG weist in der Stellungnahme vom 04.07.2019 darauf hin, dass sich im Polengrund (südlich des Plangebietes) aufgrund morphologischer Gegebenheiten eine erosionsgefährdete Abflussbahn befindet. „Bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen besteht hier die Gefahr des Ab- bzw. Eintrages von Erosionsmassen (Boden). Dieser Umstand sollte bei der Planung des Regenrückhaltebeckens mit berücksichtigt werden.“ Dazu wird die aktuelle Erosionsgefährdungskarte² unten zitiert. Der Belang soll im Vollzug des Bebauungsplans durch entsprechend vorsorgende Planung beachtet werden.

² Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml> ...[Aufruf 17.01.2020]

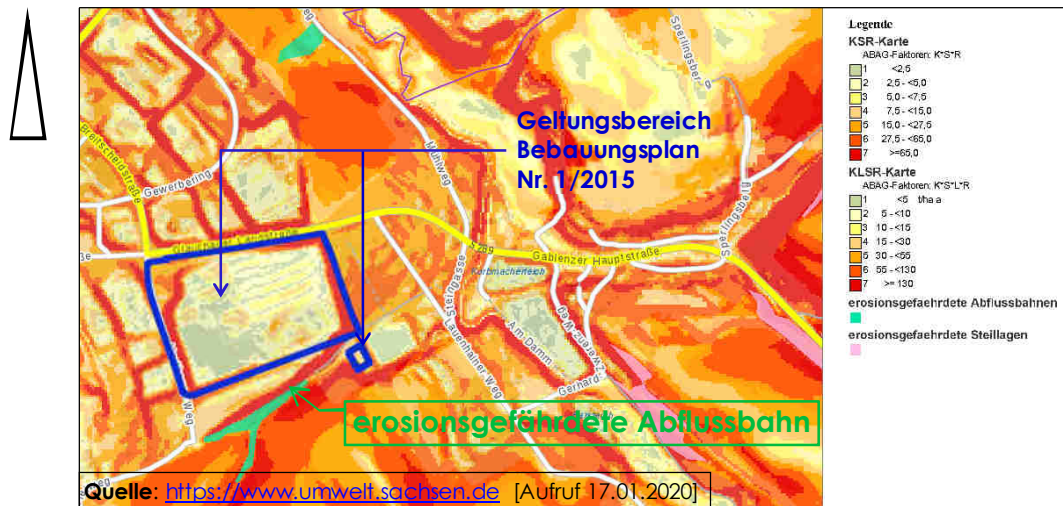


Abb. 4: Auszug aus Erosionsgefährdungskarte

1.4.3 Klimaverhältnisse

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

- Mittlere jahresdurchschnittliche Lufttemperatur: 8,7°C

Mittlere jahresdurchschnittliche Niederschlagshöhe: 631,6 mm, davon

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

Die Winde wehen hauptsächlich aus südwestlichen Richtungen, wie eine Windrose der nahe gelegenen Station Werdau zeigt.



Abb. 5: Windrose

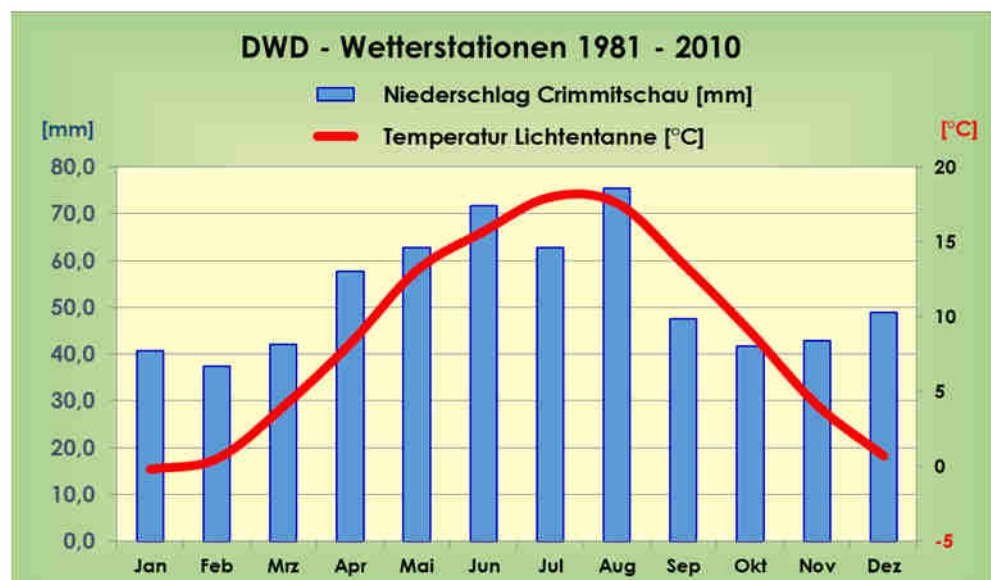


Abb. 6: Angaben des Deutschen Wetterdienstes zum Planbereich

Die künftigen mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Absorption der Sonnenstrahlung durch Gebäude- und Verkehrsflächen sowie die für Verschattung und Windschutz sorgenden baulichen Anlagen und Gehölze beeinflusst.

1.5 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS

Die Zufahrt erfolgt vom Harthauer Weg aus über eine den Höhenunterschied der Böschung überwindende gewundene Rampe. Der auf einem einheitlichen Höhenniveau von rd. 275,0 m ü. NHN eingeordnete zwischen 6 – 10 m hohe Gebäudekomplex wurde für verschiedene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen U-förmig verkettet angeordnet. So ergibt sich an der SSO-Seite eine geschlossene Bebauung mit rd. 265 m Gesamtlänge, während der NNW-Flügel nur etwa halb so lang ist. An der SWW-Seite wird eine Gesamtausdehnung von weniger als 200 m erreicht. Im Zentrum des U befindet sich ein allseits zugängliches Gebäude mit annähernd quadratischem Grundriss von rd. 45 m Kantenlänge. Der von Pkw-Verkehr ursprünglich vollständig freie Zwischen(“Straßen“)raum mit einem Querschnitt von ca. 18 m ist entlang der Gebäude zu je 1/3 mit Glas überdacht, wodurch im Schutz der Kolonnade eine gewisse Witterungsunabhängigkeit für Fußgänger besteht. An den Außenseiten des U sind die Anlieferzonen der seit Schließung der Ankermieter Kaufland (November 2017) und des B1-Baumarkt (Februar 2018) überwiegend nicht mehr aktiven Handelsflächen erschlossen, wobei eine zweite Zufahrtsmöglichkeit vom Wendeplatz einer südlich angrenzenden öffentlichen Stichstraße besteht. Verbliebene Mieter, wie z. B. eine Fleischerei, Imbiss und eine Tanzschule, genießen gesetzlichen Bestandsschutz.

Rings um das Plateau sind die teils großen Böschungen mit Gehölzen begrünt, ebenso ein rd. 20 m breiter Abstandsgrünstreifen zur Glauchauer Landstraße, wobei hier Versorgungsleitungen die Verwendung von Großgehölzen einschränken.

Knapp 1/3 der Plangebietsfläche entfallen auf die mit Betonstein gepflasterten Besucherparkplätze samt asphaltierten Fahrgassen und Sammelfahrbahnen. Je etwa 10 Pkw-Parkplätze ist ein Einzelbaum zwischen den Querparkstreifen eingeordnet. Die Gesamtzahl aller ursprünglich hergestellten Besucher- und Mitarbeiterstellplätze liegt bei rd. 800 Pkw. Lkw-Abstellmöglichkeiten sind in die Anlieferzonen integriert. Bedingt durch den Leerstand von Handelsflächen werden die Pkw-Parkplätze nicht in so großer Zahl benötigt und daher temporär z. B. als Fahrschulplatz genutzt. Der aktuellste verfügbare IHK-Handelsatlas für den Kammerbezirk Chemnitz weist in seiner Fassung vom August 2015 für Crimmitschau am Standort des großflächigen Einkaufszentrums folgende Handelseinrichtungen bei einer Gesamtverkaufsfläche von 13.090 m² aus:

SB-Warenhaus	„Kaufland“	5.000 m ² VFl.
FM Bau/Garten/Heimwerker	„B1 Discount-Baumarkt“	6.500 m ² VFl.
weitere Geschäfte		1.590 m ² VFl.

Der ursprüngliche Anteil dieser Flächen an allen in der Stadt erfassten Einzelhandelsflächen betrug 38,3%.

Gemäß in der Anlage 1 dokumentierter Bestandserfassung ergibt sich inklusive der Erweiterungsfläche für einen Regenrückhalteraum folgende Flächenbilanz:

Tab. 3: Flächenbilanz Bestand

lfd. Nr.	Flächenart	Fläche [m ²]	Anteil von Gesamt [%]
1	Gebäude – vollversiegelt	21.622,1	24,4
2	Überdachungen – vollversiegelt	5.488,4	6,2
3	Fahrbahnen / Zufahrten – vollversiegelt	26.020,7	29,4
4	Pkw-Stellplätze – teilversiegelt	10.290,5	11,6
5	Fußwege / Lagerflächen – teilversiegelt	3.705,9	4,2
6	Begrünte Flächen – unversiegelt	20.289,4	22,9
7	Ruderalflur am Sportplatz	1.081,8	1,3
	Gesamt	88.498,8	100,0

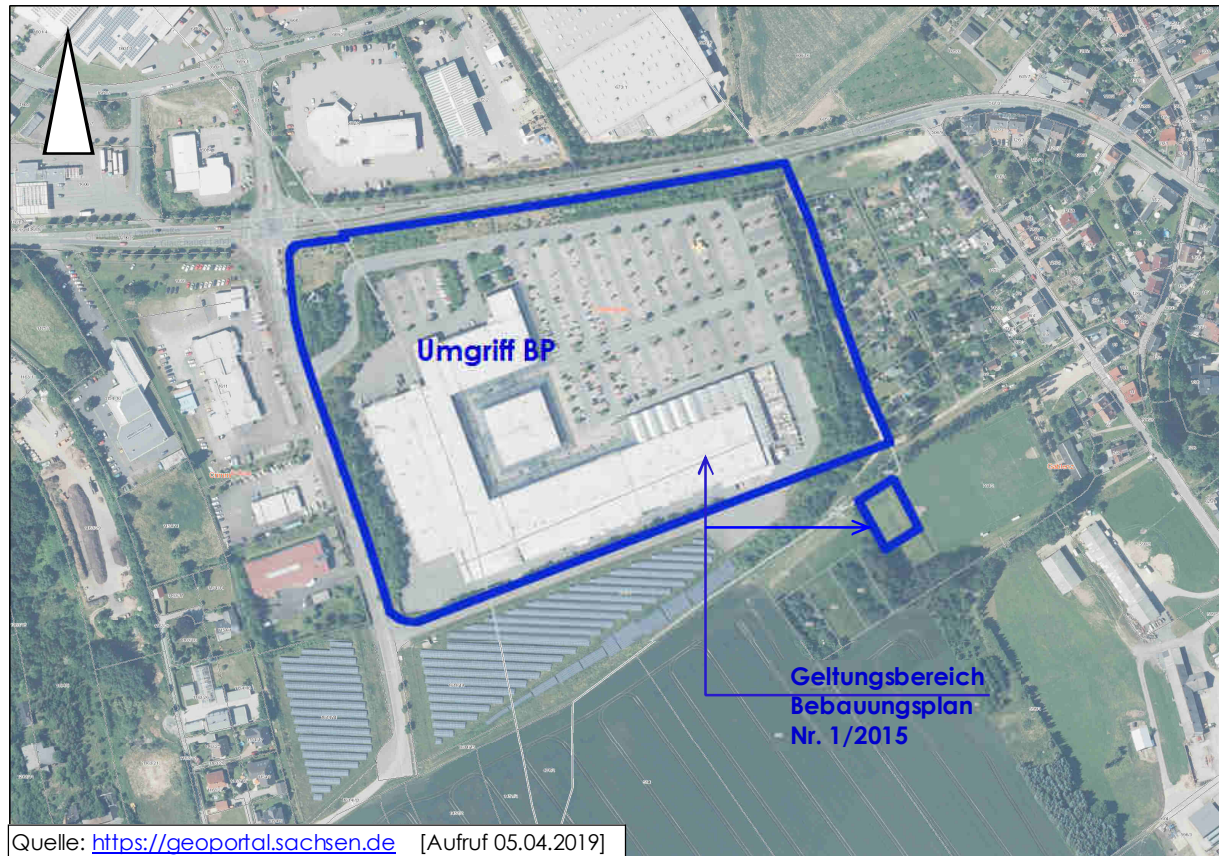


Abb. 7: Luftbild vom 24.06.2016

1.6 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Nördlich des Plangebiets befinden sich die Glauchauer Landstraße (S 289) und weitere Teile des „Gewerbeparks Crimmitschau“ mit produzierendem Gewerbe und Logistik. Östlich grenzt eine Gartenanlage unterhalb der Aufschüttungsböschung an, im weiteren Verlauf dann die gemischtgeprägte Ortsbebauung des OT Gablenz mit einem erheblichen Wohnanteil überwiegend in max. 2geschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Im südlich gelegenen Polengrund befindet sich in dessen Ostteil der Gablenzer Sportplatz. An der an das Plangebiet und die Stichstraße angrenzenden Hangflanke ist eine Freiflächenfotovoltaikanlage installiert. Innerhalb der weiter südlich angrenzenden Ackerflächen ist in südwestliche Richtung ein Lehmtagebau aktiv. Dem Plangebiet am Harthauer Weg vis-a-vis westlich gelegen sind mehrere Betriebe des Kfz-Gewerbes, ein Handelsbetrieb sowie ein weiteres Solarfeld, dahinter grenzen Gewerbe- und Wohngebäude (EFH) an. Nachfolgende Fotos stammen aus dem Jahr 2015 und beschreiben die zur Beurteilung der städtebaulichen Situation maßgebliche Umgebung auch 2019 noch zutreffend.



Abb. 8: Harthauer Weg Ri. Norden zur Kreuzung mit Glauchauer Landstraße



Abb. 9: Westlich Harthauer Weg Ri. Süden



Abb. 10: Stichstraße und PVA südlich



Abb. 11: RRB-Standort neben Sportplatz Gablenz im Polengrund östlich Böschung



Abb. 12: Kleingartenanlage östlich Ri. Gablenz



Abb. 13: Glauchauer Landstraße (S 289) stadtwärts

1.7 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die beplanten Flurstücke Fl.-Nr. 1616/2 der Gemarkung Crimmitschau, die Fl.-Nrn. 482/4, 482/5, 482/6 und 674/2 der Gemarkung Leitelshain sowie das Flurstück Fl.-Nr. 704/2 der Gemarkung Gablenz befinden sich im Eigentum der Stadt, darunter sind die unterstrichenen Flurstücke als öffentlicher Fuß- und Radweg gewidmet.

Auch die zugeordnete Fläche für den naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich, Teile von Fl.-Nr. 57/3 der Gemarkung Mark Sahnau, ist Stadteigentum.

Die Flurstücke Fl.-Nrn. 1614/9 und 1616/1 der Gemarkung Crimmitschau sowie die Fl.-Nrn. 674/1 und 675/2 der Gemarkung Leitelshain befinden sich gegenwärtig in Privateigentum (juristische Person).

1.8 ALTLASTEN

Im Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbepark Crimmitschau“ sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 26.07.2016 keine Altlastenverdachtsflächen registriert (Stellungnahme LRA Zwickau vom 04.08.2016). Das Sächsische Oberbergamt teilte am 11.07.2019 mit, dass sich das geplante Regenrückhaltebecken im Bereich eines alten, jetzt verfüllten Tagebaurestloches (Lehm) befindet. Das Landratsamt Zwickau – Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde hatte mit Schreiben vom 26.07.2019 mitgeteilt, dass eine Altablagerung „Sportplatz Polengrund“ bis zum Stand einer Historischen Erkundung (HE) untersucht und unter der Altlastenkennziffer 93100012 im Sächsischen Altlastenkataster registriert ist, weitergehende Untersuchungen wurden gefordert. Der Stadt Crimmitschau liegt mit Stand 11.11.2019 ein Gutachten zur Altlastenerkundung der Altablagerung „Sportplatz Polengrund“ im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens vor.

Aufgabe der in der Anlage 4 dieser Bebauungsplanbegründung enthaltenen orientierenden Erkundung war eine Gefährdungsabschätzung mit dem Schwerpunkt Schutzgut Grundwasser an Hand aktuell ermittelter Analysenwerte für das Medium Boden. „Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten zum Bau eines Regenrückhaltebeckens die Altablagerung vollständig entfernt wird. Eine Gefährdung des Grundwassers durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.“ Zutage gefördertes Deponat soll entsprechend abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt werden.

Im Teil B – Text des Bebauungsplans wurde folgender Hinweis im Zuge der Abwägung ergänzt: „Für die Altablagerung „Sportplatz Polengrund“ (Altlastenkennziffer 93100012) liegt eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung (Fa. BAeR-Agentur für Bodenaushub GmbH) mit Stand 11.11.2019 vor. Bei vollständiger Entfernung der Altablagerung bei Erdarbeiten zum Bau eines Regenrückhaltebeckens besteht bezüglich der Wirkungspfade Boden – Mensch, Ablagerungen – Boden und Ablagerungen – Grundwasser kein Handlungsbedarf. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt können weiterführende Untersuchungen im Boden unterhalb der Auffüllungen bzw. Altablagerung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.“

1.9 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmalschutzobjekte. Das Landesamt für Archäologie hat in der Stellungnahme vom 16.07.2019 gefordert, neben der bereits als Texthinweis enthaltenen Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz) folgende Auflage zur Baubeginnsanzeige in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Das Landesamt für Archäologie ist bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe tiefer als 0,3 m erfordern, vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Bei allen anderen Maßnahmen bitten wir die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.“ Die Auflage wurde im Ergebnis der Abwägung im Teil B – Text der Satzung redaktionell sinnwährend umformuliert unter III. Hinweise ergänzt.

1.10 NATURSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich keine Naturschutzobjekte. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im Umfeld das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet FFH „Bachtäler im Oberen Pleißeland“ (Meldenr. DE5140301, dunkelgrün diagonal schraffiert) und das Landschaftsschutzgebiet „LSG Paradiesgrund“ (Verordnung des LRA Zwickauer Land vom 02.10.1996, hellgrün Karoschraffur). Diese sind rd. 300 m vom Zentrum des Plangebiets entfernt und durch die Ortsbebauung Gablenz abgeschirmt gelegen.

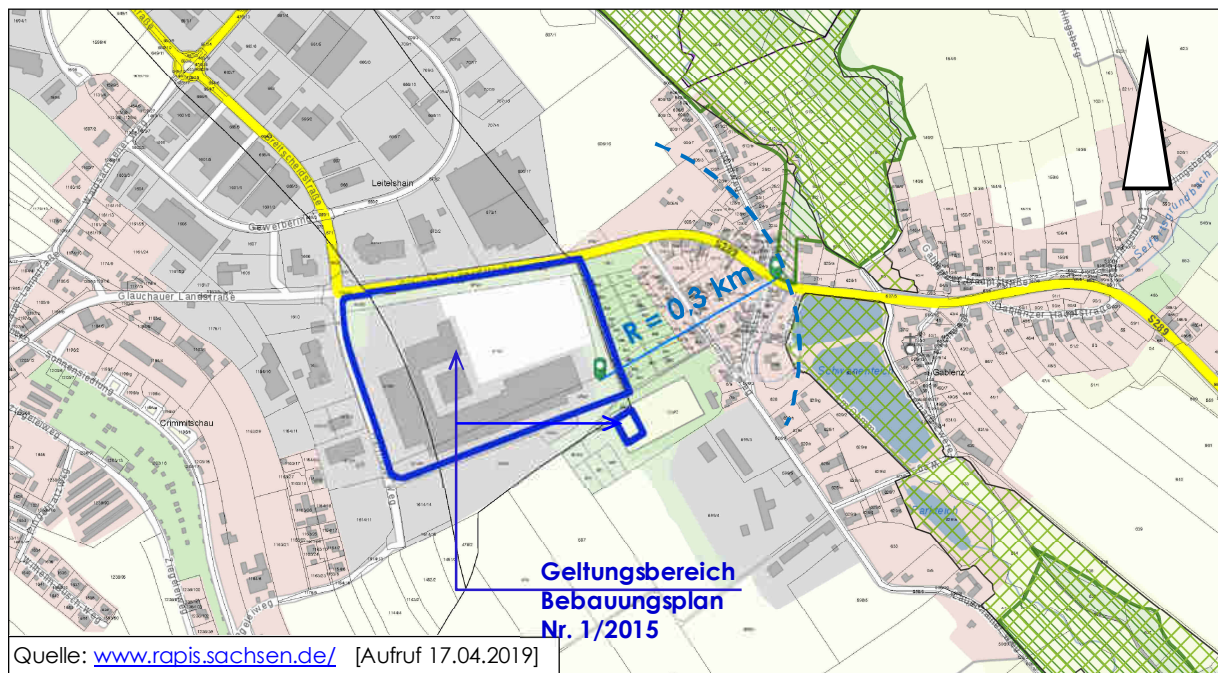


Abb. 14: Lage LSG und FFH-Gebiete im Umfeld der Planung

1.11 SONSTIGE NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Im Plangebiet verlaufen in der Planzeichnung dargestellte Ver- und Entsorgungsleitungen unterschiedlichster Träger. Es gelten die rechtlich gesicherten Leitungsrechtskorridore, das jeweils maßgebliche technische Regelwerk ist zu beachten. Auf dem Flurstück Fl.-Nr. 674/2 befindet sich eine Gashochdruckleitung mit Baujahr vor 1990. Für diesen Leitungsabschnitt sind die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen TGL-Vorschriften zu beachten. Demnach ist ein Sicherheitsabstand von 15 m beiderseits der Rohrachse einzuhalten. In diesen Bereich dürfen keine Gebäude errichtet werden, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind. Dieser Schutzabstand ist entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

Es bestehen keine Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gemäß § 24 SächsStrG an der Staatsstraße S 289. Laut Stellungnahme des Landesamts für Straßenbau und Verkehr – NL Plauen vom 19.07.2016 grenzt der Geltungsbereich des B-Plans im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt Crimmitschau zwischen Netzknoten 5140 082 Station 0,405 und

0,760 an die Staatsstraße S 289.³ Eine Verkehrstechnische Untersuchung hatte ergeben, dass der Anbau eines Rechtsabbiegestreifens auf der S 289 erforderlich ist. Die neue Geometrie/ Baugrenzen des Knotenpunktes können noch nicht benannt werden. Daher sollen die Baugrenzen zum Fahrbahnrand der S 289 und der Ortsstraße „Harthauer Weg“ einen Mindestabstand von 20 m aufweisen. Das wird beachtet. Das LASuV NL Plauen stimmte am 16.07.2019 „dem B-Plan insofern unter dem Vorbehalt zu, dass sich die Stadt Crimmitschau verpflichtet, einer Ausbauplanung den B-Plan nicht entgegen zu halten und diesen im Bereich der Staatsstraße nach Maßgabe des Planfeststellungsbeschlusses aufzuheben oder anzupassen.“

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen.

Historischer und aktiver Bergbau

Der Bebauungsplan ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden bzw. werden. Das geplante Regenrückhaltebecken befindet sich im Bereich eines alten Tagebaurestlochs. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist in diesem Bereich mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Auf die südlich angrenzende Bergbauberechtigung und Betriebspläne sowie ein südlich des Vorhabens befindliches Baubeschränkungsgebiet (§§ 107 – 109 BBergG) wird hingewiesen. Die Stellungnahme des derzeitigen Inhabers der Bergbaurechte wurde im Verfahren eingeholt. Unterirdische Hohlräume (UIH) sind am Standort nicht bekannt, der historische und aktive Tagebaubetrieb sind unten dargestellt.



Abb. 15: Lage unterirdischer Hohlräume, ehemalige und aktive Tagebaue

³ S.a. <https://geoportal.sachsen.de/cps/index.html?lang=de&map=115d803e-7418-4f3c-9ad6-054ea2673e02> [Aufruf 24.01.2020]

1.12 PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen für die Große Kreisstadt Crimmitschau, Stand Dezember 2019, ergänzt um:
 - Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen – Höhenangaben (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 (Stand 2015)
- Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)

- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3 HÖHERRANGIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Für Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPlG im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt.

Crimmitschau liegt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum an der überregionalen Verbindungsachse Rhein-Ruhr – Frankfurt/M. – Erfurt – Gera – Chemnitz – Dresden – Bautzen – Görlitz – Breslau – Krakau.

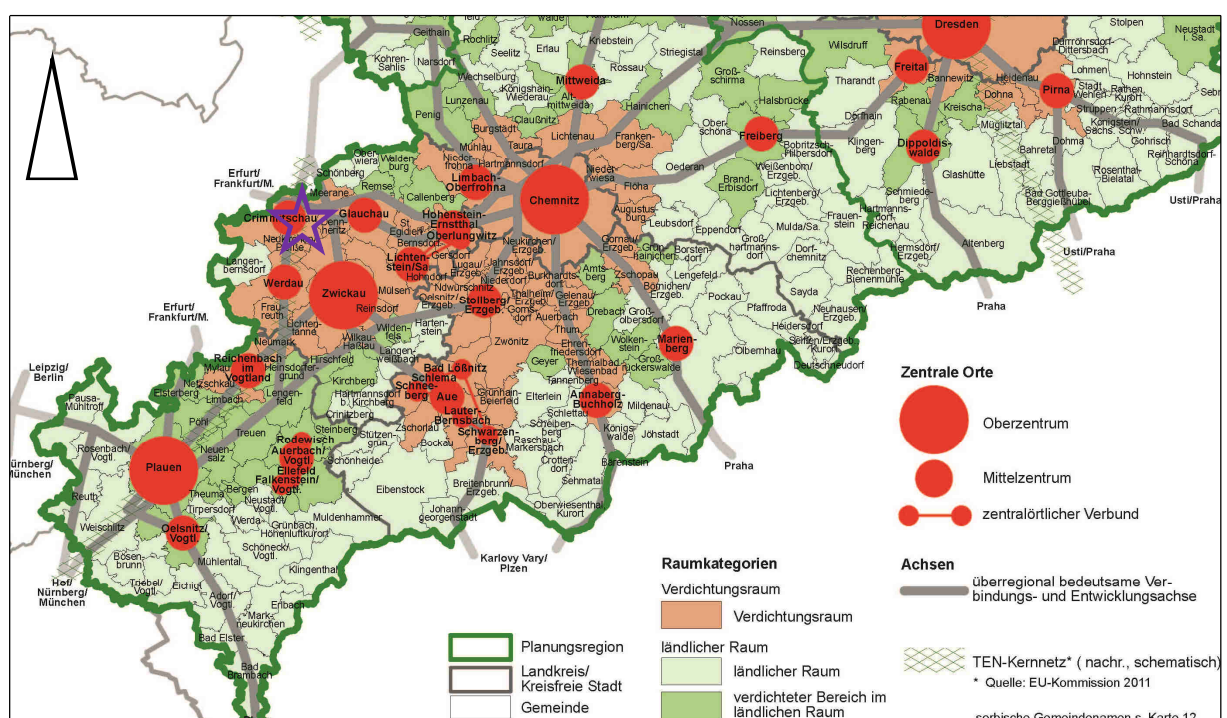


Abb. 16: Standort (lila Stern) im Auszug aus Festlegungskarte 1 LEP2013 – Raumstruktur

Die Grundsätze (**G**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen, 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. Die möglichst kurzen Begründungen wurden nachfolgend mit → eingeleitet.

„**G 1.2.1** Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland- Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie,
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“

→ Der Wandel des nach 1990 für großflächigen Einzelhandel entwickelten Standortes zu einer stark gewerblich geprägten Entwicklungsfläche ist geeignet, das Profil des „Gewerbeparks Crimmitschau“ unter dem Gesichtspunkt einer effizienten Flächennutzung und einer hohen Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu schärfen.

„**Z 1.3.1** Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.“

→ Der Ausbau von Crimmitschau als Wirtschaftsstandort entspricht den Intentionen des LEP2013 bezüglich der Förderung von Innovation und Wachstum durch Sicherung der räumlichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaft. „Zu den erforderlichen Standort- und Rahmenbedingungen gehören vor allem:

- eine leistungsfähige und moderne Infrastruktur,
- ausreichende Flächenangebote zur Sicherung von Wirtschaftsstandorten und neuen Entwicklungsoptionen für Wirtschaft und Wissenschaft, . . . “ (Quelle: Be-

gründung LEP2013) Die Baurechtsbeschaffung durch Intensivierung der Flächennutzung erscheint zudem zügiger möglich, als die Entwicklung bisher komplett unerschlossener Standorte.

„Z 1.5.2 In den Verbindungs- und Entwicklungsachsen ist der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und weiterer Einrichtungen der Bandinfrastruktur zu bündeln.“

→ Am nah gelegenen Güterverkehrszentrum in Glauchau besteht eine Schnittstelle Straße/Schiene, die kombinierten Verkehr zulässt. Einer guten Erreichbarkeit des Ast Meerane der A4 dient die im LEP2013 aufgeführte Verlegung der Staatsstraße S 288 aus der Ortslage Waldsachsen und kann gleichzeitig den Gewerbepark ohne zusätzliche Verkehrsbelastungen für die Ortslage Gablenz erschließen. Auch ist für die S 289 eine Ortsumgehung Gablenz vorgesehen, in welche der Harthauer Weg im Süden später eingebunden werden kann.

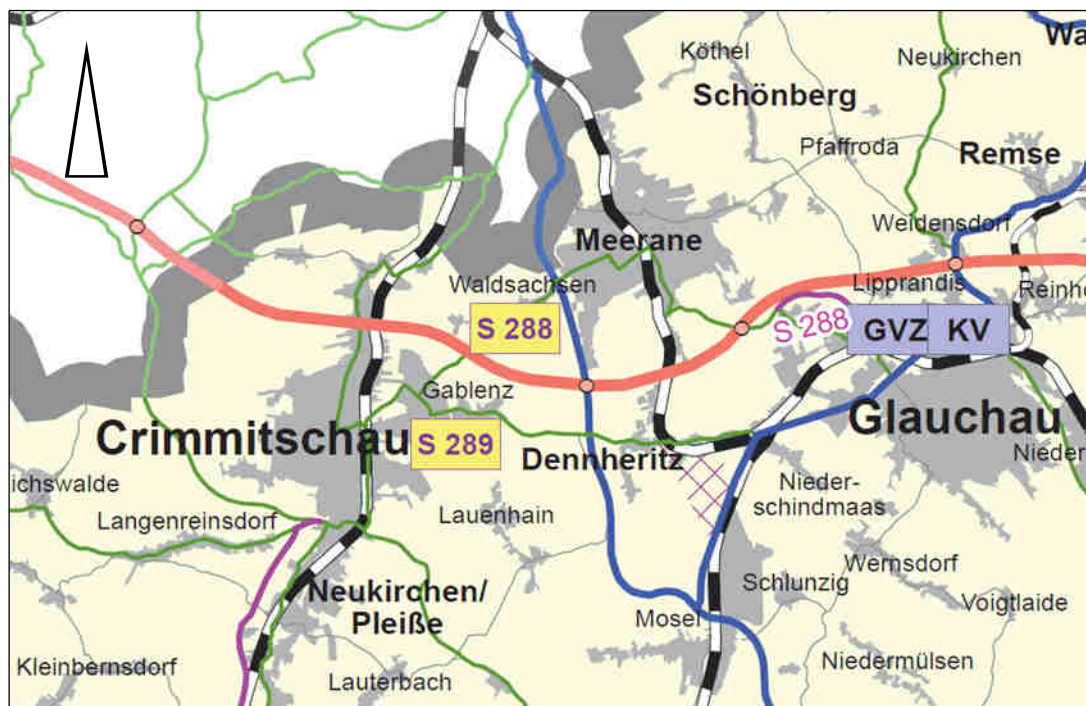


Abb. 17 Auszug aus Festlegungskarte 4 des LEP2013– Verkehrsinfrastruktur

→ Gemäß Grundsatz G 3.2.6 ist die Trasse bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Liegen für die Neubaumaßnahmen zum Zeitpunkt der Fortschreibung eines Regionalplanes fortgeschrittene Planungen für die Trassenwahl (Linienbestätigung; abgeschlossene Vorplanungen mit Beteiligung Träger öffentlicher Belange; abgeschlossene Raumordnungsverfahren) vor, sind diese Trassen raumordnerisch in dem jeweiligen Regionalplan grundsätzlich als Vorranggebiete festzulegen. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr – Niederlassung Plauen (LASuV) hat die Untersuchung einer neuen Linienführung zwischen Crimmitschau, Waldsachsen und der B 93 beauftragt. Diese befindet sich jedoch im August 2015 am Beginn.

Deshalb konnte das LASuV noch keine Aussage zu einer neuen Lage der S 289 in seinem Planbereich treffen. Hingewiesen wird darauf, dass im Entwurf zum Regionalplan Region Chemnitz vom 15.12.2015 noch keine Vorrangtrasse dargestellt ist. Ebenfalls der Bündelung würde eine zusätzliche Autobahnanschlussstelle Ast Crimmitschau am Waldsachsener Weg dienen, wie sie schon länger gefordert wird (vgl. Amtsblatt der Großen Kreisstadt 17/2014 vom 20.08.2014).

Im aktuellen Entwurf zum Landesverkehrsplan 2030 – Mobilität für Sachsen (Kabinettsbeschluss vom 15.01.2019) sind die relevanten Vorhaben enthalten⁴:

Staatsstraße	Bezeichnung Vorhaben	Länge	Akt. Kosten	Stand
S 288	Verlegung bei Waldsachsen	1,8 km	6,0 Mio. €	Vorentwurf
S 289	OU Gablenz	2,9 km	14,8 Mio. €	Ohne Planung

„**G 2.2.1.1** 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.“ und

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

→ Die Stadt hat Möglichkeiten, die aufgrund der demografischen Entwicklung geänderten Bedürfnisse und Kaufgewohnheiten der Bevölkerung im Zusammenhang mit einem künftigen zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt mit der Deckung eines Bedarfs an großen zusammenhängenden gewerblich nutzbaren Grundstücken abseits der wohngeprägten Siedlung zu verknüpfen. Die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke wird somit durch sinnvolles Flächenrecycling vermieden und erst nach Aufbrauch dieser Potenziale akut zu diskutieren sein.

„**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“

⁴ Quelle: <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/smwa/beteiligung/aktuelle-themen/1012703> [Aufruf 11.04.2019]

→ Eine im Plangebiet künftig angestrebte gewerbliche Flächeninanspruchnahme entspricht einerseits der zentralörtlichen Einstufung sowie der Lage an einer Entwicklungsachse und ist andererseits bedarfsgerecht und maßvoll, wie die gesamtstädtische Bedarfsanalyse ergeben hat.

Gemäß Definition (LEP2013) ist Eigenentwicklung die „für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Flächenansprüchen einer ortsangemessenen Entwicklung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“ In Crimmitschau kann zu einem erheblichen Teil von einem aus der örtlichen Situation abzuleitenden Bedarf ausgegangen werden.

Es errechnet sich überschlägig ein einwohnerbedingter Gewerbeflächenbedarf:

- | | |
|--|--------------|
| - Einwohner per 31.12.2018 | 18.536 |
| - Personen im erwerbsfähigen Alter | 10.872 |
| - sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort per 30.06.2018 | 7.337 |
| - Erwerbstätige im Bergbau und Verarbeitenden Gewerbe (2.934) sowie Bauhauptgewerbe (= zusammen rd. 44,1 % der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort) per 30.09.2018 | 3.212 |
| - Bruttobaulandbedarf 150 – 300 m ² /Arbeitsplatz im verarbeitenden Gewerbe | |
| | → 44 – 88 ha |

(Hinweis: Die Aktualität verwendeter Daten entspricht den per Januar 2020 durch das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen im Internet unter www.statistik.sachsen.de veröffentlichten Zahlen.)

Aufgrund der Konzentrationswirkung als Mittelzentrum ist in der Großen Kreisstadt Crimmitschau jedoch von einem deutlich höheren gewerblichen Bruttobaulandbedarf auszugehen.

Hingewiesen wird darauf, dass am Standort des gesamten „Gewerbeparks Crimmitschau“ ohne Berücksichtigung des größtenteils brach gefallenen Crimmitschau-Centers eine über 95%ige Flächenauslastung besteht.

„**2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, 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. Durch eine

vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“

→ Aufgrund der Nachfragesituation ist anzunehmen, dass ein hohes Revitalisierungspotenzial vorrangig für eine gewerbliche Flächennachnutzung am Standort des „Crimmitschau-Center“ gegeben ist. Gerade für nachgefragte große Baugrundstücke bestehen im Stadtgebiet auch keine anderweitigen nennenswerten Potenziale. Für die Stadt Crimmitschau liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vom Dezember 2015 mit Ergänzungen vom Juli 2016 vor (Autor: die STEG Stadtentwicklung GmbH). Dem INSEK liegt ein Brachflächenkataster mit Stand März 2016 bei. „Entwicklungsgeschichtlich bedingt, weist die Stadt Crimmitschau eine Vielzahl ehemals gewerblich genutzter Standorte auf, die im Zuge von Betriebsschließungen bzw. Standortverlagerungen brach gefallen sind und bislang keine adäquate Nachnutzung erfahren haben. Die Auswirkungen auf das Stadtbild und die Funktionalität der Stadtteile sind mitunter erheblich. Einerseits stellen diese Flächen erhebliche Potenziale dar, andererseits werden Entwicklungsoptionen durch Eigentumsverhältnisse, Altlasten, Lage und Verfügbarkeit bestimmt. Vor allem in der Nordstadt und zum Teil entlang der Pleiße sind bereits erste erfolgreiche Maßnahmen zur Brachenrevitalisierung erfolgt. ... In der Anlage ist eine Kurzübersicht der zzt. 76 Brachen mit einer Gesamtfläche von knapp 60 ha im Stadtgebiet beigefügt.“⁵

- ca. 1/3 sowohl der Anzahl als auch der Fläche der Brachen wurde als Priorität-1-Brache mit einem hohen Handlungsbedarf eingestuft
- 58,3 % der Brachen sollen vorrangig als Grün- und Freiraum weiterentwickelt werden
- Für die Nachnutzung spielen Fragen des Immissionsschutzes, des Hochwasserschutzes, der ungehinderten Verkehrsandienung und Beschränkungen aufgrund flächenmäßig begrenzter Grundstücksverfügbarkeit eine Rolle.

Als Fazit war bereits 2019 festzuhalten, dass für die hier geplante Baugebietstypänderung von Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zu Gewerbegebieten mit vor allem großen Baugrundstücken derzeit keine anderen großflächigen altindustriell oder militärisch genutzten Standorte in Crimmitschau verfügbar sind.

⁵ Quelle: <https://www.crimmitschau.de/crm/content/20/20160510145937.asp> [Aufruf 10.04.2019]

Regionalplan

Crimmitschau gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, der Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen ist. Die bisherigen Regionalpläne von 2008 gelten fort, bis eine Gesamtfortschreibung für die Planungsregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (RPSW 2008) ist mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 31.07.2008 in Kraft getreten.

In der Karte 1 Raumnutzung wurde das Plangebiet als bestehende gewerbliche Siedlungsfläche nachrichtlich dargestellt.

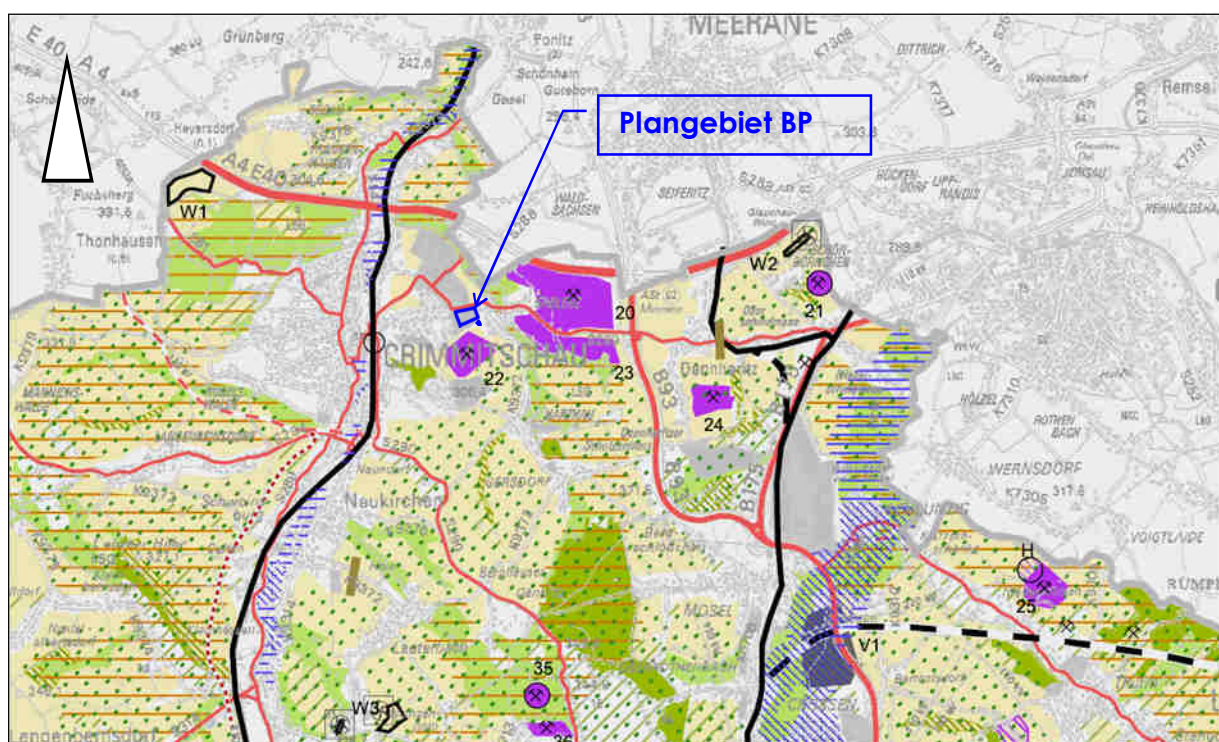


Abb. 18: Regionalplan Südwestsachsen 2008 – Auszug aus der Raumnutzungskarte

Die nördlich angrenzende Staatsstraße ist nachrichtlich als Bestand rot dargestellt. Innerhalb der südlich ausgewiesenen Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft (hellgelb – RPSW Kap. 2.3.1) ist ein rd. 30 ha großes Vorranggebiet für den oberflächennahen Rohstoffabbau für Kiessande und Kiese (lila – Kap. 2.4) gelegen. Der Regionalplan geht regelmäßig von einer vollständigen Exploration aus. Hingewiesen sei darauf, dass auch im Regionalplanentwurf für die Region Chemnitz (Stand Entwurf 15.12.2015, geänderter Entwurf im Januar 2020 noch nicht zur erneuten Offenlage bestimmt) identische Ausweisungen vorgesehen sind.

Laut RPSW Karte 5 – Bereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen liegt der Plangebiet in von folgenden Ausweisungen berührten Gebieten:

- Besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 2.2.1) und
- Schwerpunktgebiet Flurholzanreicherung (RPSW Kap. 2.3.1).

„**Z 2.2.1.2** In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.“

→ Bei einer ordnungsgemäßen Planung und Durchführung der Einzelvorhaben ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu besorgen.

In seiner Stellungnahme vom 27.07.2016 forderte der Regionale Planungsverband Region Chemnitz, den Bebauungsplan aus einem rechtswirksamen FNP zu entwickeln, sowie die Zulässigkeit von Handelsflächen rechtssicher zu beschränken, damals noch in Verbindung mit bestandsgeschützter Fortentwicklung vorhandener Handelseinrichtungen, wie dem Baumarkt.

Im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Region Chemnitz stellte der Regionale Planungsverband Region Chemnitz am 08.07.2019 in seiner Stellungnahme fest, „dass es hinsichtlich der beabsichtigten überwiegenden Umnutzung des Handelsstandortes für industriell- gewerbliche Nutzungen keine Bedenken gibt, da diese insbesondere mit Z 1.2.6 sowie Z 1.2.8 in Übereinstimmung steht.“

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Entwurf des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1998 wird demnächst unter Beachtung zuvor erarbeiteter gesamtstädtischer Konzeptionen (INSEK, Kleingartenentwicklungskonzept, Fördergebiet Stadtumbau-Ost "Gebiet Nordstadt") überarbeitet. Derzeit liegt keine rechtswirksame Fassung vor. Die planerische Konzeption für die Gesamtstadt ist aber aus dem aktuellen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) ableitbar. Solange die FNP-Aufstellung nicht zumindest parallel zum hier begründeten Bebauungsplan vorangetrieben wird, ist davon auszugehen, dass dieser Bebauungsplan ein vorzeitiger und damit genehmigungspflichtig ist. Die Dringlichkeit ist hier gegeben, denn das Gewerbe- und Industriegebiet an der Glauchauer Landstraße ist im Übrigen nahezu ausgelastet und die Flächenpotenziale im gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebiet mit der Stadt Meerane (Bebauungsplan Nr. 01/2010 „Gewerbegebiet an der B93“ in der Gemarkung Gablenz nördlich der BAB 4) sind im Wesentlichen ebenfalls bereits bebaut bzw. in Realisierung.

3.3 BESTEHENDES SATZUNGSRECHT, FACHPLANUNGEN

Das Änderungsverfahren erfolgt für Teile des seit 15.01.1992 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbepark Crimmitschau“. Die derzeit geltende Ursatzung mit der Sondergebietsfestsetzung ist nachfolgend auszugsweise dokumentiert.

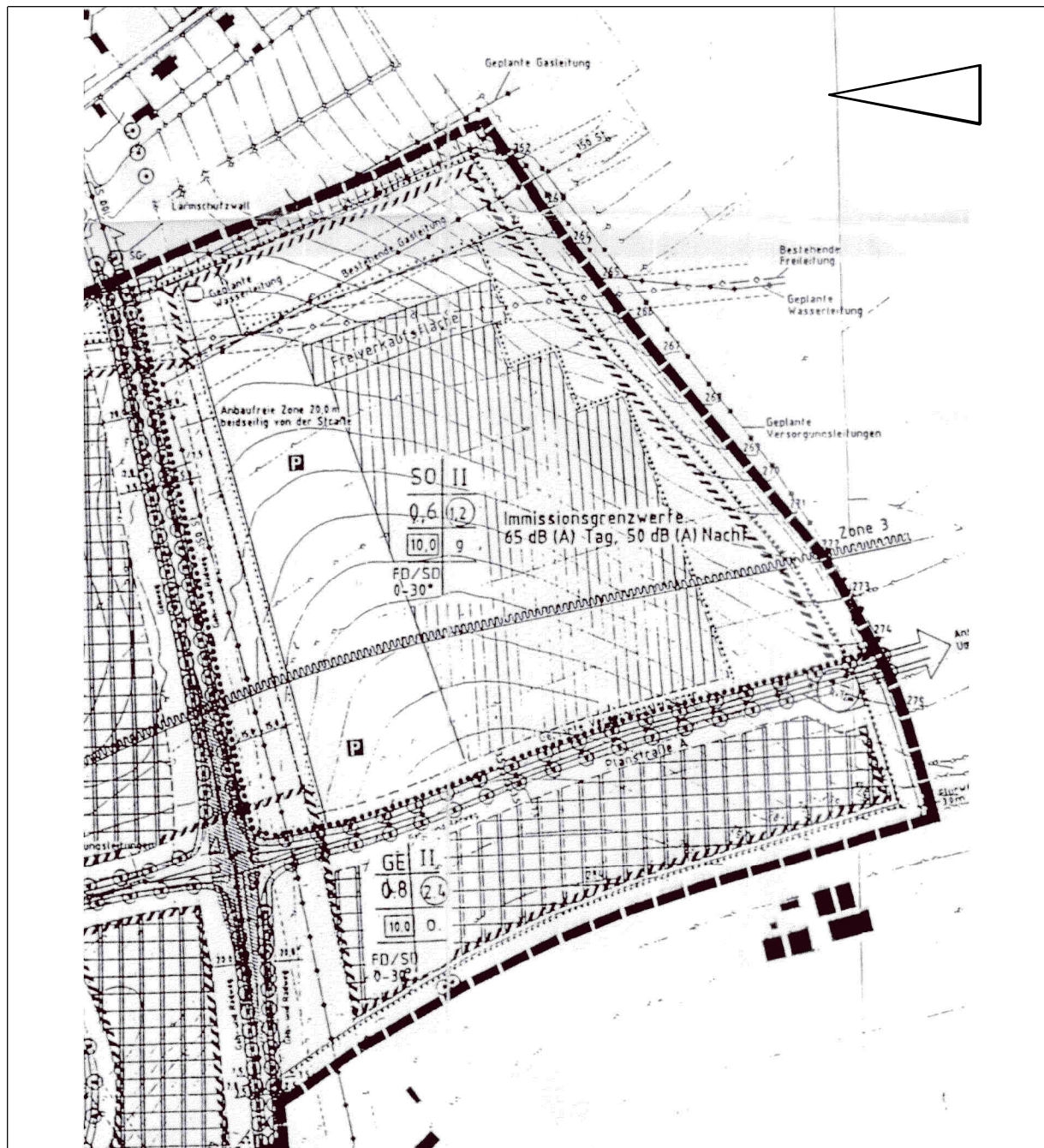


Abb. 19 Auszug aus der Ursatzung von 1992

Im Bebauungsplanverfahren bzw. im Vollzug des Bebauungsplans sind folgende Satzungen beachtlich, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden:

- Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Crimmitschau (gültig ab: 17.01.2019),
- Bekanntmachungssatzung (gültig ab: 01.01.2000).

Als Fachplanung liegt ein Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 1996 vor. Zu diesem Zeitpunkt war die bauliche Gebietsentwicklung zum „Crimmitschau-Center“ bereits abgeschlossen. Im LP dargestellt ist die Randeingrünung zum freien Landschaftsraum bzw. in Richtung nahe gelegener Wohn- und Kleingartennutzungen.

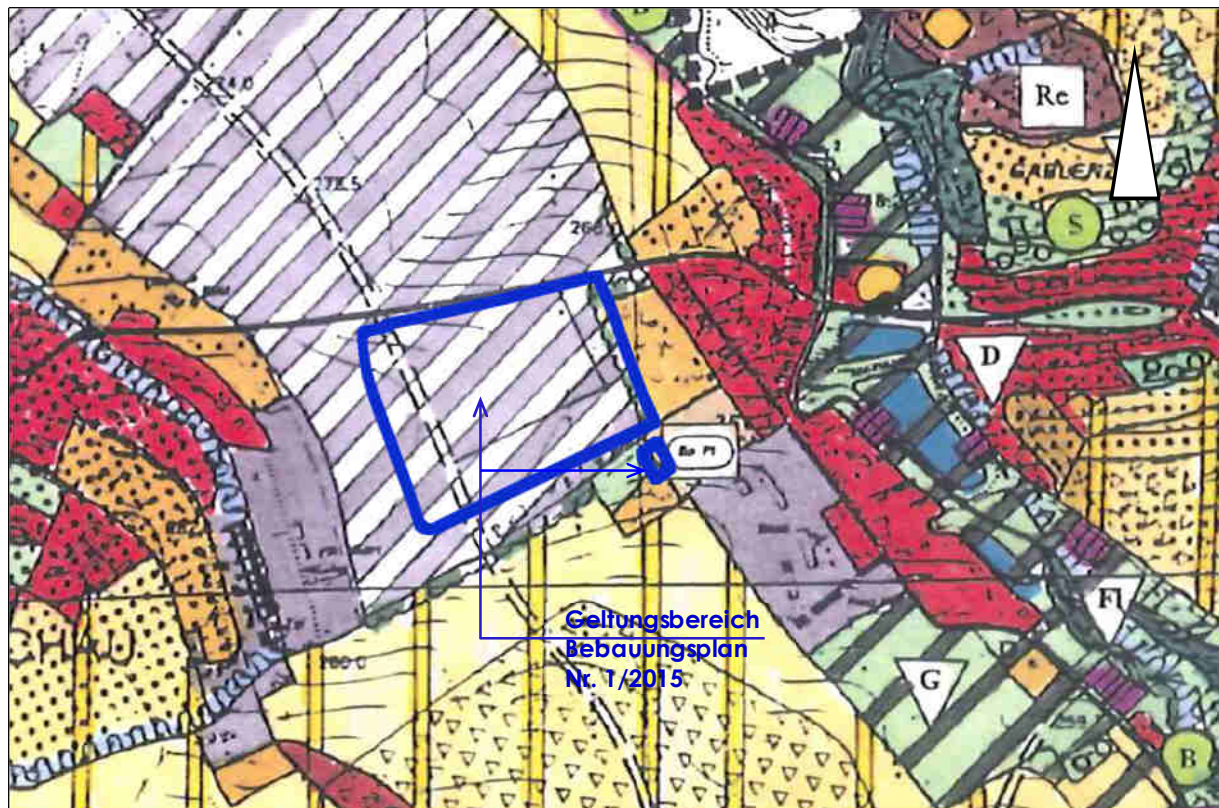


Abb. 20: Auszug aus Entwicklungskonzept des Landschaftsplans 1996

4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Für größere Gewerbeansiedlungen sind im Mittelzentrum Crimmitschau aktuell keine Flächen verfügbar. Gleichzeitig meldeten in jüngster Vergangenheit bereits hier ansässige Unternehmen Erweiterungsbedarf an, sodass die Stadt in Wahrnehmung ihrer Funktion als Mittelzentrum aktiv werden muss. Im Aufstellungsbeschluss vom Februar 2015 heißt es ferner: „Das Einkaufscenter im Sondergebiet der Stadt Crimmitschau wurde im Jahr 1995 seiner Bestimmung übergeben. Leider verlief die Entwicklung in diesem Gebiet in den letzten 20 Jahren nicht erfolgreich. Firmeninsolvenzen von Investoren und Ankermieter, eine ständige Fluktuation im Mieterbesatz, Veränderungen in der Handelslandschaft der Region und schließlich die Zwangsverwaltung des Objektes seit 2004 verstärkten einen ständigen Abwärtstrend. Die Stadtverwaltung Crimmitschau nahm die tatsächliche Situation im Einkaufscenter zum Anlass, um im Rahmen einer städtebaulichen Analyse die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten auf dem als Sondergebiet ausgewiesenen Standort prüfen zu lassen. In diesem Zusammenhang wurde die komplette Handelslandschaft in der Stadt sowie im Umfeld untersucht. Das begutachtende Büro Junker + Kruse traf dabei die Einschätzung, dass eine Reaktivierung des Crimmitschau-Centers als funktionsfähiger und attraktiver Einzelhandelsstandort sehr

unwahrscheinlich ist. Aus gutachterlicher Sicht wird daher empfohlen, den Vorhabenstandort für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen zu schließen und mit der Verlagerung von noch vorhandenen Handelseinrichtungen in die Innenstadt diesen Bereich weiter zu stärken. Die Stadtverwaltung Crimmitschau folgt im Interesse einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung dieser Empfehlung.

Im Gegensatz zur Handelslandschaft im Crimmitschau-Center sind die Flächen des Gewerbegebietes der Stadt Crimmitschau zu mehr als 95 % ausgelastet. Auf den Gewerbe-, Industrie- und Mischgebietsflächen, die zeitgleich mit dem Sondergebiet ausgewiesen wurden, sind mittlerweile mehr als 3.000 Arbeitnehmer in 61 Unternehmen beschäftigt. Die Möglichkeiten für Firmenerweiterungen sind allerdings derart begrenzt, dass bereits ansiedlungswillige Unternehmen an andere Standorte der Region ausweichen mussten. Es ist angesichts der Entwicklungstendenzen im Bebauungsplan zu prüfen, ob das gesamte Areal des jetzigen Sondergebietes, welches eine Flächengröße von 8,74 ha aufweist und verkehrstechnisch gut erschlossen ist, einer gewerblichen Nutzung unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen zugeführt werden kann. Mit den im Bebauungsplanverfahren zu behandelnden städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt soll auch weiteren Leerständen, Fehlentwicklungen oder -nutzungen in den bestehenden baulichen Anlagen entgegengewirkt werden. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt im Bereich gewerblicher Ansiedlungen will sicherstellen, dass von minder- oder ungenutzten baulichen Anlagen keine negativen Wirkungen ausgehen, die sich in der Ansiedlungs- oder Erweiterungsbereitschaft von Gewerbebetrieben auswirken. Hinzu kommt, dass die Stadt vor Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen mögliche gewerbliche Konversionsflächen im Sinne einer flächensparenden Ausweisung von Bauflächen berücksichtigen will."

Das Planungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Tatsache, dass hierfür das derzeit bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbepark Crimmitschau“ in einem normierten Bebauungsplanverfahren mit integrierter Umweltprüfung geändert werden muss. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung soll ferner auf einer nahe gelegenen Teilfläche des Sportplatzes Gablenz im Polengrund der Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Festsetzung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken ergänzt werden.

4.2 PLANUNGSAalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden. Standortalternativen bestehen für eine Planänderung zur Revitalisierung nicht. Bezüglich der grundlegenden Bau- und Erschließungsflächenkonfiguration wurden im Juli 2015 Alternativen geprüft.



Abb. 21: Variante 1 – komplette öffentlich gewidmete Ringerschließung

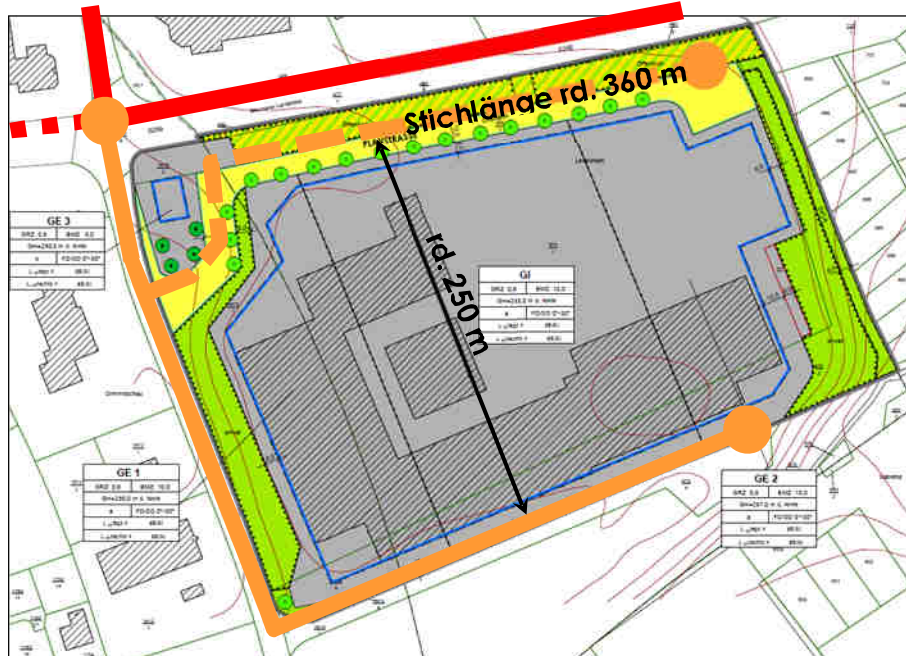


Abb. 22: Variante 2 – öffentlich gewidmete Erschließung durch zwei Straßenstiche

Dem Bebauungsplanentwurf liegt strukturell die Variante 3 zugrunde, weil die gewünschte Ansiedlung von Unternehmen mit großem Flächenbedarf eine kleinteilige öffentlich gewidmete Erschließung entbehrlich macht.



Abb. 23: Variante 3 – ggf. private innere Erschließung großer Grundstücke

Gegenüber dem Ist-Zustand soll lediglich der gegenwärtig teils auf privatem Grundstück verlaufende Fußweg von der Straßenkreuzung mit der Glauchauer Landstraße bis zur nordwestlichen Gebietseinfahrt als öffentlicher Fußweg festgesetzt werden.

4.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Wesentliche Planungsgrundsätze sind:

- Ungeachtet des gesetzlichen Bestandsschutzes soll ein Nutzungswandel planungsrechtlich abgesichert werden.
- Hauptaugenmerk liegt auf produzierendem Gewerbe, d.h. vor allem keine neuen reinen Handelseinrichtungen zuzulassen;
- Plangebietszonierung nach Kriterien des Immissionsschutzes;
- für die Kommune kostengünstige und gleichzeitig für Flächennutzer flexible Erschließung bedarfsgerechter Baugrundstücke, dabei
- Berücksichtigung hochwasserschützender Belange durch sichere Ableitungswege / Regenrückhalteräume;
- städtebaulich vertretbare Offenheit des Satzungsplanes;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und Kompensation unvermeidlicher Eingriffe;
- Integration geeigneter grünordnerischer Festsetzungen zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes;
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange;

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 PLANINHALT

Das Änderungsgebiet umfasst eine 8,74 ha große, bisher als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzte Teilfläche des seit 15.01.1992 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbepark Crimmitschau“. Sämtliche bisher rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/91 "Gewerbepark Crimmitschau" treten im Geltungsbereich der auf separatem Zeichnungsblatt ausgefertigten Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2015 „Gewerbegebiet Harthauer Weg“ außer Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 1/2015 „Gewerbegebiet Harthauer Weg“ wird zur Festsetzung eines Regenrückhalterausums um eine rd. 0,11 ha große Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 704/2 der Gemarkung Gablenz ergänzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind künftig allein die nachfolgend begründeten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zutreffend.

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, und zwar als Gewerbegebiete (**GE1, GE2, GE3**) nach § 8 BauNVO.

Gewerbegebiete (**GE**) - Definition entsprechend § 8 BauNVO **rd. 7,18 ha**

- "(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 3. Vergnügungsstätten."

Durch einige Einschränkungen allgemein oder auch ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll der Flächenverbrauch vorzugsweise zugunsten des produzierenden Gewerbes gesteuert werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein

zulässig erklärt werden. In den oben aufgeführten Definitionen sind vollständig ausgeschlossene Nutzungen **rot**, in irgendeiner Weise eingeschränkte bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen **blau** umrandet. Bedingung für jedwede Einschränkung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die dafür gegeben werden kann. Die städtebaulichen Gründe sind im Einzelnen:

Festsetzung	Begründung
In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig: - Tankstellen, ausgenommen Elektro-Ladestationen.	Die nächstgelegenen öffentlichen Tankstellen sind unweit in der Glauchauer Landstraße 70 und 95 gelegen. Eine Notwendigkeit, gebietsfremden Verkehr in das Plangebiet zu befördern, besteht nicht. Die definierte Ausnahme dient die Umwelt möglichst schonendem (leiser, vor Ort abgasfrei) Kfz-Verkehr und legt gleichzeitig nahe, auf Dachflächen solare Strahlungsenergie zu gewinnen, diese ggf. auch im Plangebiet zu speichern und zu vermarkten. Nichtöffentliche Betriebstankstellen sind von der Ausschlussregelung nicht berührt.
In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig: - Anlagen für sportliche Zwecke.	Die Potenziale zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes sollen möglichst nicht durch konkurrierende Nutzungen, die in der Stadt an anderen geeigneten Stellen entwickelt werden können, eingeschränkt werden. Als Beispiel seien in Mode gekommene Boulderhallen oder Indoor-Spielplätze genannt. Gleichzeitig soll ein Sportangebot z. B. für die Beschäftigten im Gewerbegebiet nicht ausgeschlossen werden. Ein bereits hier ansässiger Tanzsportverein wird so auch über den Bestandsschutz hinaus zulässig bleiben.
In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, - Vergnügungsstätten.	Die Planung soll einem Mangel an geeigneten großen Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe abhelfen. Die kirchlichen und kulturellen Zwecken dienenden Anlagen können an integrierten innerstädtischen Standorten verträglich eingeordnet werden und sind für die Nutzer dort

Festsetzung	Begründung
	verkehrlich gut erreichbar. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist in der BauNVO abschließend geregelt. So kommt beispielsweise die Zulassung einer Spielhalle oder eines Swinger-Clubs auch als „sonstiger Gewerbebetrieb“ nicht in Betracht. Damit soll den anderen zulässigen Nutzungen eindeutiger Vorrang eingeräumt werden.
In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zulässig, soweit sie auf die Bedürfnisse der Angehörigen angesiedelter Betriebe bzw. deren Familien ausgerichtet sind: - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.	Die in der gleichen Kategorie wie dienende Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke mit genannten Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie etwa ein (Betriebs-)Kindergarten oder eine Physiotherapiepraxis sollen hingegen ausnahmsweise zulässig bleiben. Auch hier geht es nicht darum, Schwerpunkteinrichtungen von gesamtstädtischer Relevanz aus integrierten, verkehrlich gut erreichbaren Lagen abzuziehen. Der Bezug auf Bedürfnisse der Angehörigen angesiedelter Betriebe bzw. deren Familien soll dies sichern.
In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind unzulässig: - fotovoltaische Freiflächenanlagen, - Einzelhandelsbetriebe sowie - Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder überwiegend an Endverbraucher wenden.	Die Fotovoltaik soll in Form von Dachanlagen auf Produktionsbetrieben zulässig sein, nicht jedoch als selbständige Bauvorhaben, die Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe verbrauchen. Durch die künftigen Ansiedlungen sollen 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.
In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 können ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen wer-	Die klar definierte Ausnahme bedeutet, dass Verkaufsflächen bis 200 m², das entspricht etwa 1/4 der Grenze, die regelmäßig Großflächigkeit

Festsetzung	Begründung
den, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und über nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche verfügen. Weitere Überschreitungen bis zu einem Anteil von höchstens 10% der Gesamtnutzfläche können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die absolute Begrenzung branchenspezifisch zu einer unbilligen Härte führen würde.	vermuten ließe, als Höchstgrenze für reinen Einzelhandel zulassungsfähig sind. Bei der Nutzung der Ausnahmeregelung kann die Stadt eventuelle kumulative Wirkungen bewerten und steuernd eingreifen. Ausdrücklich wird hingewiesen: 1. dass die Ausstellungsräume etwa von Handwerksbetrieben (z. B. Kfz-Gewerbe oder Sanitär-Installationsbetrieb) nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet werden, und zwar im Einklang mit der Erfassungsmethode für den IHK-Handelsflächenatlas und 2. dass es Gegenstand dieser kommunalen Bebauungsplanung ist, zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung den übrigen derzeit bestehenden großflächigen Einzelhandel aus dem Plangebiet in geplante zentrale Versorgungsbereiche umzulenken. Eine Härtefallregelung ermöglicht Restermessentscheidungen im Vollzug.

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Zonierung der Baugebiete nach den dort höchstzulässigen Schallemissionen vorgeschlagen. Das schränkt die Art der zulässigen Nutzung gleichfalls ein. Die konkrete Festsetzung von Emissionskontingenten erfolgt auf Grundlage der gutachterlichen Schallimmissionsprognose (SIP) zum Bebauungsplan Nr. 1/2015 „Gewerbegebiet Harthauer Weg“ der Großen Kreisstadt Crimmitschau Bericht Nr. 2015_056 vom 24.08.2015, Autor: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, welche als Anlage 2 Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist. Die Festsetzung lautet:

„Innerhalb der Baugebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m² Grundstücksfläche folgende flächenbezogene Schallleistungspegel (Emissionskontingente nach DIN 45691) nicht überschreitet:

Baugebiet	Gesamtgröße der Flächenlärmquelle [m²]	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²	
		Tags (06:00 – 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
GE1	35.714	68	51
GE2	22.776	64	48
GE3	13.295	62	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 im Bauantragsverfahren.“

Die Einschränkungen sind keineswegs derart, dass sie den jeweiligen Gebietscharakter in Frage stellen, aber jeder Bauherr soll von vornherein einen geeigneten Bauplatz ermitteln und geeignete Mittel zur Lärmvorsorge in der Gebäude- und Freiflächenplanung einkalkulieren können. Für die Anwendbarkeit der SIP spielt keine Rolle, dass gegenüber dem BP-Vorentwurf letztlich auf die Festsetzung von Industriegebieten verzichtet wurde. Die Abgrenzungen der ursprünglich kontingentierten Flächen entsprechen den 3 letztlich festgesetzten Gewerbegebieten **GE1 – GE3**.

Mit dem Erlangen der Rechtskraft des dieses Bebauungsplans gelten für bisherige Nutzungen die üblichen gesetzlichen Bestandsschutzregelungen, alle neuen Vorhaben müssen den dann geltenden Festsetzungen entsprechen bzw. bedürfen der einzelfallbezogenen Abstimmung von Ausnahmen bzw. Befreiungen.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstzulässigen Nutzungsmaße wurden in Abhängigkeit von der benachbarten bzw. benachbart festgesetzten Bebauung festgelegt und dienen gleichzeitig einer Flächenverschwendung vermeidenden und das Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigenden Bebauungsmöglichkeit. Damit künftige Vorhaben die nähere Umgebung nicht in ihrer Nutzungsqualität einschränken (z. B. Belüftung und Besonnung) und sich auch gestalterisch (Orts- und Landschaftsbild) gut einfügen, sind Festsetzungen zum Nutzungsmaß für alle Baugebiete anzuraten. Von den im Folgenden unterstrichenen Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 16 BauNVO wurde im Bebauungsplan Gebrauch gemacht:

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

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

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

Bei Festsetzung des Höchstmaßes für . . . die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. . . ."

Dabei waren unter anderem die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in die Planungsentscheidung einzubeziehen.

Da keine städtebaulichen Gründe für geringere höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) erkennbar sind, wurde diese für alle Baugebiete mit 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die eigentliche Nutzungsdichte ergibt sich aus den nutzbaren umbauten Räumen. Die Geschosshöhe kann gerade im Gewerbe- und Industriebau sehr unterschiedlich sein. Daher ist letztlich die oberirdische Baumasse nach den Außenmaßen der Gebäude für das Orts- und Landschaftsbild entscheidend. Weil die benötigten Grundflächen einzelner Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte nicht bekannt sind, bietet sich die Festsetzung eines relativen Werts an. Dies ist die Baumassenzahl (BMZ) nach § 21 BauNVO, die angibt, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 (d.h. hier im Bauland hinter der Straßenbegrenzungslinie) zulässig sind.

„Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.“ Nebenanlagen und in Abstandsflächen zulässige Anlagen bleiben unberücksichtigt.

Als Obergrenze für die BMZ benennt § 17 BauNVO den Wert 10,0, was unter vollständiger Auslastung der GRZ von 0,8 einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 12,5 m gleichkäme. Dies dürfte den Rahmen des für das Orts- und Landschaftsbild verträglichen vorhersehbar nicht sprengen, wenn gleichzeitig die absoluten Höhen baulicher Anlagen begrenzt werden.

Im Gewerbe- und Industriebau erfordern z. B. Kranbahnen in Werkhallen oder logistisch effektive Hochregallager oft Gebäudehöhen über 12 m. Es war eine Balance zu finden zwischen der Landschaftsbildverträglichkeit und der absoluten Flächeninanspruchnahme, die z. B. durch mehrgeschossige Gebäude eingedämmt werden kann. Die

Grenze des Vertretbaren wird für den östlichen, der Ortslage Gablenz zugewandten Teil des Plangebiets (etwa $\frac{1}{4}$) mit 15,0 m über dem derzeitigen Geländeniveau eingeschätzt. Die historische Bebauung an der Glauchauer Landstraße im Bereich der Ortszufahrt weist vergleichbare Gesamthöhen auf, liegt dabei in knapp 150 m Entfernung auf einem gegenüber dem Plateau des Plangebiets 10 m tieferen Geländeniveau. Für die Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen wurde der untere Bezugspunkt definiert als die durchschnittliche Geländehöhe im m über Normalhöhennull (NHN). In westliche Richtung steigt das natürliche Geländeniveau kontinuierlich bis zum Harthauer Weg auf rd. 282 m ü. NHN an. Aufgrund der Abgrabung für das Plateau auf rd. 275 m ü. NHN sind im übrigen Plangebiet bis zu 18,0 m aufragende bauliche Anlagen vertretbar. In südwestliche Richtung erreicht die Hochfläche knapp 300 m ü. NHN, bevor ein etwa 65 m tiefer, steiler Geländeabfall zur Pleißenau die Topografie und die Sichtbeziehungen bestimmt. Folglich ist die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen in den Baugebieten **GE1** und **GE2** mit 293 m ü. NHN und im Baugebiet **GE3** mit 290 m ü. NHN festgesetzt.

Zur Vermeidung unbilliger Härten wurde festgesetzt, dass die höchstzulässigen Gebäudehöhen von untergeordneten Bauteilen, z. B. Dachlüftungsanlagen und Kamine, ausnahmsweise um bis zu 1,40 m überschritten werden dürfen. Diese Grenze sichert, dass diese Aufbauten keinesfalls schon als selbstständige Bauteile unter die (vorläufige) Vollgeschossdefinition nach SächsBO fallen.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE

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

Entlang der Staatsstraße S 289 liegt die Baugrenze 20,0 m hinter der Straßenfahrbahnkante zurückgesetzt, d. h. ein ggf. späterer Knotenpunktausbau kann eine zusätzliche Fahrspur ohne Baurechtsbeschränkungen planfeststellen. Sämtliche in Betrieb befindliche Leitungen samt ihren Leitungsrechtskorridoren wurden als nicht überbaubar festgesetzt. Eine städtebaulich motivierte Raumkantenausbildung soll nicht starr vorgeschrieben werden. Das Bebauungsangebot wurde daher weitgehend offen gestaltet, indem ein Abstand von mindestens 6,0 m, am Fuß der westlichen Einschnittsböschung auch 8,0 m, zu benachbarten Pflanzflächen eingehalten wurde. Somit bleibt die Möglichkeit einer kompletten Umfahrung, z. B. als Feuerwehrezufahrt, erhalten. Ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeiten sollen daher auch nicht eingeräumt werden, die

wünschenswerte architektonische Gliederung hat also innerhalb der Baugrenzen zu erfolgen.

Festsetzungen zur Stellung der Hauptbaukörper sind städtebaulich nicht erforderlich. Die Aufnahme der bisherigen Gebäudeachsen ergibt sich für längere Baukörper automatisch, um das Bauland effektiv auszunutzen.

Folgende textliche Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan getroffen:

„(1) In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.“

→ Unter der Bedingung, dass dem andere Festsetzungen nicht entgegenstehen, können Stellplätze an sämtlichen gut erreichbaren Stellen eingeordnet werden. Da von Garagen und Carports im Zweifel ähnliche Wirkungen wie von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO ausgehen, sollen diese außerhalb der im Übrigen großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht gestattet werden. In der Festsetzung wird nicht zwischen Pkw- und Lkw-Stellplätzen unterschieden. Eine zeichnerische Festsetzung von Gemeinschafts- oder Nebenanlagen „Stellplätze“ erfolgte nicht.

„(2) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.“

→ Die der Zweckbestimmung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen müssten funktional und räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck deutlich untergeordnet sein. Die Möglichkeit zu einer kompletten Feuerwehrumfahrung soll nicht verbaut werden.

„(3) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.“

→ Die versorgungswichtigen Anlagen werden durch die Festsetzung gegenüber jenen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bevorzugt, wobei anzunehmen ist, dass kleinere Anlagen so eingeordnet werden können, dass die Umfahrungsmöglichkeit erhalten bleibt.

„(4) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE3** ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m Gesamtlänge.“

→ In allen Baugebieten sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, wodurch in der Regel keine gegenseitigen Baulasten für die Grundstücke einzutragen sind. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass entsprechend den technologischen und logistischen Anforderungen auch Gebäude über 50 m Länge, z. B. für Fertigungslinien, erforderlich werden. Dabei liegt die theoretisch mögliche Gesamtlänge innerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen über eine Achse unter 300 m. Für eine Festsetzung geringerer Gesamtlängen möglicher ununterbrochener Bebauungszusammenhänge gibt es derzeit keine Abwägungsgrundlage. Hingewiesen wird darauf, dass in der Ursatzung im Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt war.

Der städtebauliche Belang der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes soll durch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baukörpergestaltung besonders beachtet werden.

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Glauchauer Landstraße (S 289) an der normgerecht ausgebauten Ampelkreuzung mit dem Harthauer Weg. Verkehrsstärkeabhängig sind die Linksabbiegevorgänge geordnet.



Abb. 24: Kreuzung S 289 / Harthauer Weg



Abb. 25: Querschnitt Harthauer Weg

Die südöstlich des Plangebiets verlaufende Stichstraße ist öffentlich gewidmet, verfügt über einen einseitigen straßenbegleitenden Gehweg und am Ende über eine vollwertige Wendeanlage für Lastzüge. Auf eine noch laufende Planung des Landesamts für Straßenbau und Verkehr – Niederlassung Plauen für eine zusätzliche Rechtsabbiegespur von der S 289 in die Breitscheidstraße wird hingewiesen.

Der in Abb. 26 erkennbare Fußweg findet seine Fortführung bis zur Hauptzufahrt auf privatem Grund. Da auch mit der geplanten Nutzungsänderung vom Sondergebiet

Handel zum Gewerbegebiet eine qualitativ angemessene Erschließung für den Fußverkehr gesichert werden soll, wurde hier eine 158 m² große öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Die weitere Führung der Fußgänger erfolgt dann innerhalb des privaten Grundstücks. Auf den Flurstücken 482/4, 482/5 und 482/6 der Gemarkung Leitelshain befindet sich der straßenbegleitende Geh- und Radweg nach Gablenz. Diese in Summe rd. 312 m² großen Flurstücke wurden vom Aufstellungsbeschluss erfasst und sollen daher entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Widmung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden.

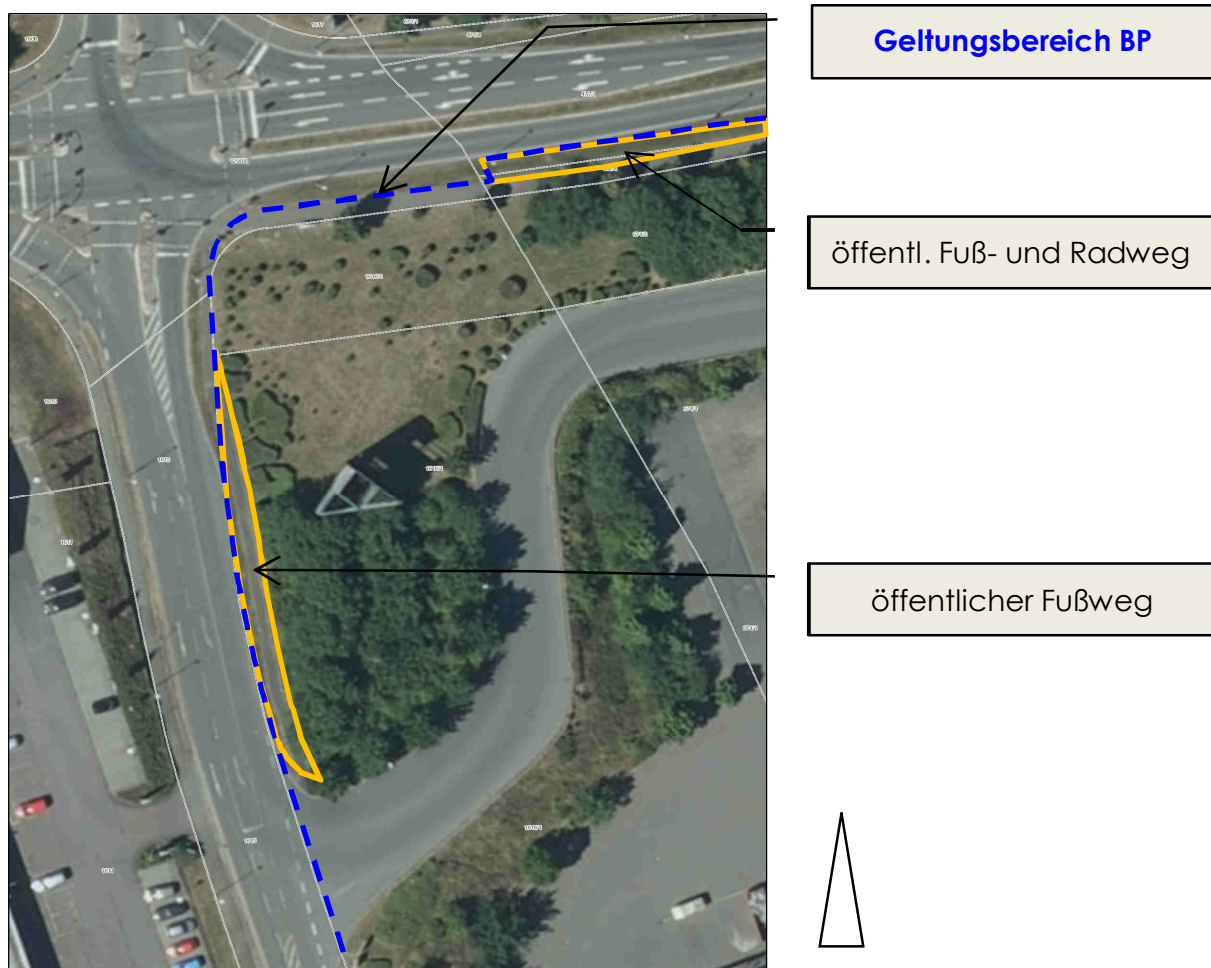


Abb. 26: Öffentlicher Fußweg und öffentlicher Fuß- und Radweg im Luftbild 2013

Am Harthauer Weg zwischen der vorhandenen westlichen Hauptzufahrt bis zur Kreuzung mit der Glauchauer Landstraße (S 289) nördlich und von dort aus weiter in östliche Richtung bis zum Ende der Fahrbahnverziehung für die vorhandene Aufweitung zur Linksabbiegespur wurde unterhalb vorhandener Böschungen neben dem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg ein durchgehender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt. Weiter östlich bestünde aus topografischer Sicht die Gelegenheit für eine theoretisch mögliche Havariezufahrt von der Glauchauer Landstraße aus.

Eine solche wurde allerdings nicht als eine die Erschließung im Brand- oder Katastrophenfall sichernde Nebenanlage explizit von der unteren Brandschutzbehörde gefordert. An der in Frage kommenden Stelle ist die Fläche mit der Erhaltungsbindung für Anpflanzungen entsprechend unterbrochen. Eine zusätzliche reguläre öffentliche Einfahrt in das Satzungsgebiet ist jedoch nicht vorgesehen. Noch weiter östlich sprächen neben den zu schützenden Leitungsbeständen auch die Böschungshöhen und -neigungen gegen eine kostenintensive verkehrliche Anbindung.

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Im Planentwurf wurden keine Flächen für Versorgungsanlagen bzw. für die Abfallentsorgung festgesetzt, jedoch eine Fläche für die Abwasserbeseitigung. Dies erfolgte im Ergebnis fachgutachterlicher Prüfung, inwieweit das vorhandene Regime zur Niederschlagswasserentsorgung dem derzeitigen anerkannten Stand der Technik noch entspricht. Unabhängig vom Fortgelten erteilter Genehmigungen im Zusammenhang mit rechtskräftigen Bebauungsplänen war dieser Sachverhalt im aktuellen Aufstellungsverfahren zu prüfen. Das Ergebnis ist in der Anlage 3 „Studie zur Gebietsentwässerung – Vorbemessung und Machbarkeitsplanung RRB“ dokumentiert.

Die Bemessung eines erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgte auf Grund des geringen Schadensrisikos für eine Überschreitungshäufigkeit mit einem 2-jährigen Regenerereignis mittels Berechnungsprogramm nach der ATV A-117. Deshalb wurde der Bebauungsplan Nr. 1/2015 „Gewerbegebiet Harthauer Weg“ zur Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens um eine 1.082 m² große Teilfläche des kommunalen Flurstücks Fl.-Nr. 704/2 der Gemarkung Gablenz ergänzt. Die Fläche erscheint ausreichend, um den erforderlichen Regenrückhalteraum dort naturnah zu gestalten. Der Erschließungsplanung soll im Vollzug des Bebauungsplans ein max. Drosselabfluss von 50 l/s zugrunde gelegt werden, was einem erforderlichen Rückhaltevermögen von 297 m³ entspricht. Alle erforderlichen Nachweise sollen dabei im wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren vorgelegt werden.

1.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck ausreichend gesicherten Raum zu verlegen. Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen entsprechend den Planeinschriften festgesetzt:

G Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit,

- F** Fahrrechte zugunsten der Landwirtschaft und der Ver- und Entsorgungsträger,
L Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit vorhandenem Leitungsbestand sowie für die zur Gebieterschließung notwendigen Leitungen.

Hingewiesen wird auf das Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG). Dieses Gesetz gab den Grundstückseigentümern und den Versorgungsunternehmen bis 31.12.2010 Gelegenheit, die Rechtsverhältnisse miteinander zu klären und in das Grundbuch eintragen zu lassen. Ab 01.01.2011 genießt der Grundbuchinhalt öffentlichen Glauben. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist der Belang bereits bestehender Rechte zu prüfen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass bereits bestehenden Rechte prinzipiell fortgelten. Das gilt auch für vorhandene Leitungen außerhalb der festgesetzten Korridore. Zur effektiven Auslastung der Baugrundstücke soll eine Verlegung letztgenannter Leitungen zumindest im Festsetzungskatalog nicht ausgeschlossen werden.

Zwei im privaten Grün festgesetzte Leitungsrechtskorridore, entlang der Glauchauer Landstraße und am Fuß der nordöstlichen Aufschüttungsböschung, sind bereits bepflanzt, teils auch mit Großgehölzen. Die Stadt geht davon aus, dass dieser Bewuchs mit den Rechteinhabern abgestimmt und rechtens ist. Daher wurden einerseits Pflanzbindungen zum weitest möglichen Erhalt dieser Randeingrünung festgesetzt, andererseits sollen die Leitungen durch folgende Textfestsetzung geschützt werden: „Eine Überbauung, Geländeänderung und Bepflanzung der mit Leitungsrechten ausgestatteten unterirdischen Leitungen ist nur mit Zustimmung der jeweiligen Leitungsträger zulässig.“

1.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Zweck des Immissionsschutzes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, d.h. von Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Für den Bebauungsplan ohne Detailkenntnisse bezüglich der künftigen Gewerbeansiedlungen sind ausgehend von einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine relevanten Luftverunreinigungen (Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) für die Nachbarschaft zu erwarten.

Sollten im Bebauungsplanvollzug nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) genehmigungspflichtige

Vorhaben beantragt werden, erfolgt die Prüfung im jeweiligen BImSchG- Verfahren. Ein Ausschluss solcher Betriebe von vornherein wurde im Bebauungsplan nicht angestrebt. Abwägend beraten wurde, ob vorsorglich Betriebe mit Einsatz von Stoffen im Sinne des Anhangs 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) generell oder in Abhängigkeit von unten aufgeführten Abstandsklassen laut Kommission für Anlagensicherheit (KAS) ausgeschlossen werden sollten. Derartige Nutzungseinschränkungen sollen möglichst nicht Festsetzungsbestandteil dieses Bebauungsplans werden⁶, zumal keine Industriegebiete festgesetzt werden. Perspektivisch ist auch ein Entfall einzelner, aber derzeit maßgeblicher schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld der Planung nicht auszuschließen. Im von KAS im November 2010 verabschiedeten, zuletzt 2011 korrigierten Leitfaden KAS-18k „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ sind die stoffkonkreten Berechnungen stets, ausgenommen Acrolein, bis zur nächsthöheren Stufe auffüllend in Abstandsklassen zusammengefasst und im Bild 1 zur KAS-18k dargestellt.

⁶ Vgl. https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/Studien_Ergaenzende%20Dokumente/Gutachten_Bauleitplanung.pdf [Aufruf 15.04.2019]

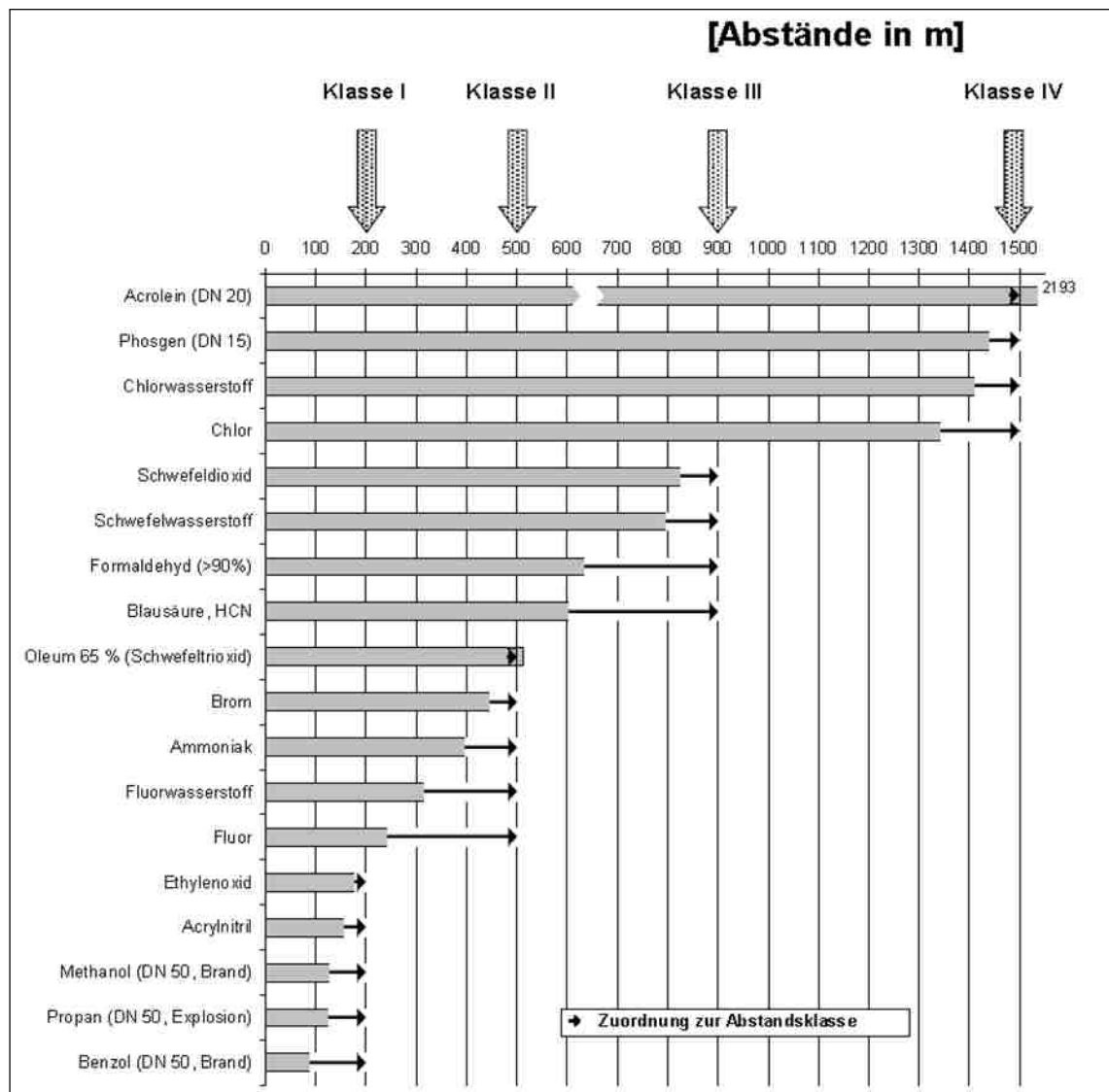


Abb. 27: Achtungsabstände für Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse (KAS-18k)

Nach § 50 BImSchG sind im Bauleitplanverfahren für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Dies erfolgte bereits im Groben durch die städtebaulich motivierte Zonierung in verschiedene lärmemissionskontingentierte Gewerbegebiete.

Lärm entsteht durch die Produktionsprozesse (z. B. Maschinengeräusche), Haustechnik (z. B. Lüftergeräusche), innerbetriebliche Stofftransporte sowie Transport- und Laderäusche entsprechend dem induzierten Quell- und Zielverkehr einschließlich der Mitarbeiteranreise. Bezüglich potenzieller Lärmemissionen sind aufgrund getroffener Nutzungseinschränkungen (Lärm- Emissionskontingente) keine schädlichen Außenwirkungen zu erwarten.

Die rechtliche Zulässigkeit, flächenbezogene Schallleistungspegel als Emissionswert zur Gliederung von Baugebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festzusetzen, wurde vom Bundesverwaltungsgericht festgestellt. Eine Weiterentwicklung des flächenbezogenen Schallleistungspegels hat zum flexibleren, so genannten „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel“ (IFSP) geführt, den das BVerwG auch als zulässig anerkannt hat. Bei dieser Methode wird den einzelnen Betriebsgrundstücken ein Emissionskontingent mit der Konsequenz zugewiesen, dass hinsichtlich der zulässigen Emissionen jeweils die bestehende tatsächliche Situation in der Umgebung des Vorhabens maßgeblich ist. Für die Festsetzung von Flächenschallleistungspegeln spricht, dass sie einen deutlicheren Flächenbezug als Orientierungswertanteile erkennen lassen, die Emissionen von Anlagen grundsätzlich gleich behandeln, während bei Orientierungswertanteilen grundsätzlich von gleichen Immissionen der Anlagen ausgegangen wird und sich die zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel für einen Interessenten leichter ermitteln lassen.

Da bis 2006 ein einheitliches Verfahren und eine einheitliche Terminologie bei der Festsetzung von IFSP fehlte, wurden Festsetzungen oft unvollständig oder missverständlich formuliert und von den Anwendern der Bebauungspläne auch missverstanden. Um eine Problemlösung herbeizuführen, wurde eine Norm mit der Bezeichnung DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ erarbeitet, welche die im Rahmen der Bauleitplanung verwendeten Begriffe und das Verfahren definiert. Statt des IFSP wurde als zutreffender Begriff „Emissionskontingent (EK)“ gewählt und in der Norm als wesentliche Kenngröße zugrunde gelegt.⁷

Zur Erhöhung der Kenntnisse über evt. erforderliche Einschränkungen bezüglich der höchstzulässigen Lärmemissionen hat die Große Kreisstadt Crimmitschau eine Schallimmissionsprognose (SIP) für das Bebauungsplangebiet bzw. angrenzende Immissionsorte erarbeiten lassen, welche in der Anlage 2 der Begründung dokumentiert ist. Dabei wurde vom Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Verfahren gewählt, bei dem zunächst die sogenannte „Vorlast“ für den unmittelbaren immissionswirksamen Einwirkbereich der B-Plan-Lärmquellen durch Recherchen und Messungen ermittelt und in einem zweiten Schritt höchstzulässige „Zusatzlasten“ (Planflächen im B-Plan-Gebiet mit Lärm-Emissionskontingenten) festgelegt wurden, wobei die „Gesamtlast“ (energetische Summe aus Vorlast und Zusatzlast) der gewerblichen Immissionswirkungen in Anlehnung an TA Lärm die Immissionsrichtwerte um maximal 1 dB

⁷ Quelle: **europian** Informationen zur Stadt- und Regionalentwicklung, Heft 1/2006

überschreitet. Richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A wurden auf Grund der dafür ungünstigen Lage der Immissionsorte nicht vergeben.

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung findet seine Grenze in der Reichweite der Regelungsbefugnisse der Bauleitplanung und hier insbesondere des Bebauungsplans. So ist für das Verhältnis des Bauplanungsrechts zum Immissionsschutzrecht auch in der Rechtsprechung anerkannt, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, Entscheidungen zu treffen, die nach den Bestimmungen des BImSchG dem jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten oder im ordnungsbehördlichen Vollzug anzuordnen sind. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anforderungen des Immissionsschutzes sind diese so zu bemessen, dass auch in der Zukunft eine Entwicklung in den ausgewiesenen Flächen möglich bleibt. Das ist insbesondere geboten, da es sich hier um eine Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse, hier die Festsetzung von Gewerbegebieten, deren langfristige Nutzung noch nicht konkret bekannt ist, als planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Betriebsbereichen nach BImSchG handelt.

1.8 GRÜNFLÄCHEN

Im Bebauungsplan wurden ausschließlich private Grünflächen mit der Zweckbestimmung als Pflanzflächen für die äußere Randeingrünung der Baugebiete mit einer Gesamtflächengröße von rd. 1,52 ha festgesetzt. Deren Breite ist identisch mit den bereits vorhandenen begrüntem Böschungen bzw. dem teils bepflanzten Grünstreifen entlang der Glauchauer Landstraße.

Hingewiesen wird darauf, dass sich die Art zulässiger Bepflanzungen u. a. nach dem innerhalb der Grünflächen vorhandenen Leitungsbestand richtet.

1.9 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Plangebiet wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, und zwar die naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens betreffend: „Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche öffentliche Abwasserentsorgungsanlage Regenrückhaltebecken sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- Errichtung eines offenen naturnah gestalteten Erdbeckens
- Böschungsneigung max. 1 : 3 an mind. 30 % der Uferlinie
- Anlage eines naturnahen temporären Kleingewässers durch Teildauerstau geringer Höhe,

- ingenieurbioologischer Verbau,
- dauerhafte Freihaltung mind. 20 % besonnter Flächenanteile,
- Bodenabstand der Einzäunung von 15 cm,
- wasserdurchlässige Zufahrtsbefestigung.“

→ Mit diesen Maßnahmen sollen die Tiergängigkeit ohne Gefährdung für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien gewährleistet werden. Ein dauerhafter Stauwasserspiegel wird hingegen nicht zugesichert, sodass die Fläche jahreszeitlich bedingt als Trittsteinbiotop mit den Habitatstrukturen der Umgebung vernetzt ist.

Außerdem dienen folgende selbsterklärend festgesetzte Maßnahmen dem Schutz des Boden- und Wasserhaushalts: „Pkw- Stellplätze, Gehwege sowie Zugänge innerhalb der gewerblichen Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.“ und

„Der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen ist in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen. Vorzugsweise sind Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserversickerung und -rückhaltung zu nutzen.“

→ Während die erstgenannte Maßnahme keiner weiteren Erläuterung bedarf, ist zur zweiten anzumerken, dass mit dem Bebauungsplanentwurf zunächst eine Vorplanung zur abwassertechnischen Entsorgung von nicht versickerbaren Niederschlagswasseranteile vorgelegt wurde (s. Anlage 3). Das ist für die Phase der Bebauungsplanung auch völlig ausreichend, weil die Detailfragen erkennbar im dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren einer den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Lösung zugeführt werden können. Zu beachten sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 WHG, darunter: „Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Das gilt genau in dieser Reihenfolge.

Die Untere Naturschutzbehörde hat am 09.01.2019 zu Fragen des Artenschutzes im Rahmen der Bebauungsplanung eine Stellungnahme abgegeben, wonach artenschutzrechtlichen Belange dann in den Vordergrund treten, wenn es um die zukünftigen Nutzungen des Areals und den vorhandenen Gebäuden im Bebauungsplangebiet geht. „Bei den vorhandenen Gebäuden kann durchaus auf Grund des Leerstandes dieser und der damit einhergehenden fortschreitenden Alterung der Gebäudesubstanz davon ausgegangen werden, dass die Gebäude von gebäudebewohnen-

den Arten (z. B. Fledermäuse, Haussperling, Hausrotschwanz, Stare u. a.) als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden, die auf Nischen, Spalten und Öffnungen an Gebäuden oder Dächern angewiesen sind.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG gehören die europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 b) bb) BNatSchG). Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) BNatSchG sowie zu den streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG). Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden 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 (Nr. 1 – Tötungs- und Verletzungsverbot),
- wildlebende 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 (Nr. 2 – Störungsverbot),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3 – Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Die „Natur“ im Sinne des § 44 BNatSchG erstreckt sich dabei auch auf den Lebensbereich des Menschen und nimmt lediglich unmittelbar zu Wohn- und Geschäftszwecken dienende Räume aus. Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie vorübergehend nicht benutzt werden, weil sich z. B. diese Tierarten im Winterquartier befinden, danach aber erwartungsgemäß wiederkehren. Bei einem geplanten Abriss bzw. Sanierung der Baulichkeiten können zukünftig diese artenschutzrechtlichen Verbote berührt werden.

Vor Abriss bzw. Baubeginn ist deshalb eine artenschutzrechtliche Prüfung der Objekte auf Vorkommen der besonders und streng geschützten Tierarten Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen und Hummelarten) erforderlich. Werden Hinweise auf Gebäudebewohner festgestellt, wie z. B. Nester, Kot, Schmutzspuren, Fraßreste, Eierschalen, Spechtlöcher, tote Individuen, offene Fenster, Kellergewölbe, Einflugöffnungen, an- oder abfliegende Vögel und Fledermäuse, ist mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen, mit welchen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Bergung, Umsetzung von Tieren, Anbringung von Ersatzquartieren) die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote überwunden werden können. Ggf. ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung

durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. Werden erst unmittelbar beim Abriss/Umbau/Sanierung der Gebäude Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Tierarten (Fledermäuse, europäische Vogelarten, Hornissen etc.) festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde sofort zu unterrichten und deren Entscheidung abzuwarten. Dies kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht geregelt werden, ist aber als naturschutzrechtlicher Belang bzw. Hinweis mit aufzunehmen.“

Deshalb wurde im Planentwurf Folgendes festgesetzt: „Vor Abriss bzw. Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Prüfung der Objekte auf Vorkommen der besonders und streng geschützten Tierarten (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen und Hummelarten) vorzunehmen.“

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

Da es im Bereich des Änderungsgebiets bereits Baurecht besteht und dort keine bisher vollständig bebauungsfrei festgesetzten Flächen zusätzlich beansprucht werden, stellt das Planvorhaben dort keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das gilt auch ungeachtet der von 0,6 auf 0,8 gesteigerten höchstzulässigen Grundflächenzahl, weil ja auch für die bisherige Höchstgrenze § 19 Abs. 4 BauNVO anzuwenden war:

- „(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. ...“

„Weitere Überschreitungen“ der GRZ sind durch den BP nicht vorgesehen.

Zu einem eventuell bestehenden Kompensationsbedarf im Änderungsgebiet hatte sich das LRA Zwickau – Untere Naturschutzbehörde in der Vorentwurfsstellungnahme vom 04.08.2016 geäußert: „Unter Berücksichtigung folgender Hinweise bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht zur Planung keine Bedenken. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hauptsächlich auf den privaten Flächen. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die integrierte Grünordnung wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Auf dem vorhandenen großflächigen Parkplatzbereich, der 1/3 der Plangebietsfläche ausmacht,

sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Baumpflanzungen zwischen den Parkplatzreihen als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung der Grundflächen vorgenommen worden. Mit der vorliegenden Überplanung des Gebietes müssen diese als Ausgleichsmaßnahme realisierten Anpflanzungen wieder entfernt werden. ... Die Größe der Bäume lässt ein unproblematisches Umsetzen noch zu, wenn diese fachgerecht und mit einem entsprechend großen Wurzelballen versetzt werden. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der geplanten zukünftigen Nutzung des Bereiches zu prüfen und in die Festsetzungen der Änderungsplanung mit aufzunehmen.“

→ Der Belang wurde geprüft: Festzustellen ist, dass die in der Ursatzung festgesetzte Parkplatzfläche kleiner ist (s. Abb. 19), als die hier ausgeführte Version mit rd. 800 Pkw-Stellplätzen bei rd. 100 tatsächlich vorhandenen Bäumen. Die derzeit noch geltende Pflanzfestsetzung, das sind keine „Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte und überbaute Flächen“ besagt im Grünordnungsplan unter C) Pflanzgebot für Stellplätze: „Um große zusammenhängende befestigte und teilbefestigte Flächen zu gliedern, sind im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen Großbäume lt. den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume müssen Anschluß an den gewachsenen Boden haben, um ein normales Wachstum der Bäume zu gewährleisten. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.“ Auf der Planzeichnung wurde zusätzlich eine Mindestgröße der Baumscheibe von 2 m x 2 m festgesetzt, zudem wurden befahrbare wasserdurchlässige Baumscheibenabdeckungen zugelassen. Die Möglichkeit des Versetzens ausgewachsener, vitaler Bäume kann im Vollzug des hier zu begründenden Bebauungsplans geprüft werden, das Versetzen soll aber nicht zwingend vorgeschrieben werden. Gleichzeitig wird hier empfohlen, wo immer möglich, vitale Bäume am angestammten Standort zu belassen und für ausreichende Baumscheiben zu sorgen. Das erhöht die Wirksamkeit der angestrebten Gesamtbegrünung sofort, ändert aber nichts an der geplanten, über das bisherige Maß hinaus gehenden Mindestbegrünung (je 6 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum, gleichzeitig Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² privater Grundstücksfläche). Die künftigen Baumscheiben übersteigen die bisher vorgeschriebene Größe, was der Vitalität zu Gute kommt und zu weniger Ausfällen als im Bestandsplan (Anlage 1) ersichtlich führt. Im Ergebnis der Prüfung wird das Vorliegen eines Eingriffstatbestandes bezüglich der Parkplatzbegrünung verneint.

Anders stellt sich die Situation für das 1.082 m² große Ergänzungsgebiet mit dem Regenrückhaltebecken dar. Ungeachtet der weitest möglich naturnahen Gestaltung

war hier die Notwendigkeit der Ermittlung eines Ausgleichs- und Ersatzbedarfs gegeben. Dies erfolgte auf Basis der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand: Juli 2003, aktualisiert: Mai 2009). Die Bilanzierung ist im Umweltbericht enthalten. Dem ermittelten Kompensationsbedarf entsprechend wurde eine bereits in einem anderen Bebauungsplanverfahren der Großen Kreisstadt Crimmitschau abgestimmte Erstaufforstungsmaßnahme um eine dort der Stadt rechtssicher zur Verfügung stehende weitere Teilfläche „A“, im Bild unten grün dargestellt, ergänzend festgesetzt:

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



A – Erstaufforstung auf T. v. Fl.-Nr. 57/3 Gem. Mark Sahnau

Größe Maßnahmefläche: 170 m²

Maßnahmebeschreibung:

- vollständige Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung,
- Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen auf Grundlage einer separat zu beantragenden Erstaufforstungsgenehmigung mit dem Zielbiototyp Traubeneichen-Hainbuchenwald mäßig trockener Standorte,
- Verbissschutz durch Umzäunung,
- Sicherung der Erstaufforstung durch 5 Jahre währende Pflege.“

Zur Vorgehensweise im Vollzug wurde ferner bestimmt: „Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde vertraglich zu binden und werden fällig mit Inanspruchnahme der Ergänzungsfäche.“

1.11 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DEREN ERHALTUNG

Über die allgemeine Begrünungspflicht nach SächsBO hinausgehend soll eine effektive Randeingrünung zur verträglichen Vorhabeneinbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

„Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Randeingrünung je 120 m² Pflanzfläche mindestens 1 Laubbaum und 30 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke zu pflanzen.“

→ Die konkreten Anpflanzungen können abschnittsweise unterschiedlich gehandhabt werden, etwa wenn vorhandene Leitungen Baumpflanzungen erschweren. Die empfohlene Pflanzqualität ist in der Artenliste enthalten. Im Detail kann im Vollzug des Bebauungsplans entschieden werden, wie dauerhafte Bestände kostengünstig entwickelt werden können, wobei die frei wachsende mehrfach gestufte Hecke als Leitbild angestrebt wird. Mit der schrittweisen Aufgabe des großflächigen Einzelhandels entfällt auch die Notwendigkeit der werbewirksamen Sichtfeldfreihaltung.

„Auf den privaten Baugrundstücken ist je 6 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste A oder, bis zu einem Anteil von 50%, der Artenliste B zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Randeingrünung sicherzustellen.“

→ Der relative Bezug auf die Stellplatzanzahl bzw. die Grundstücksgröße gestattet den Bauherren eine flexible Standortwahl. Weil die Randeingrünung den Privatgrundstücken zugeschlagen wurde, dient deren Anrechnung einer gerechten Lastenverteilung in Kenntnis der späteren Grundstückszuschnitte.

„Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.“

→ Die dauerhafte Versorgung der Pflanzen kann so am ehesten sichergestellt werden.

„An Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAST2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.“

→ Diese Festsetzung gilt zunächst an der öffentlich festgesetzten Verkehrsfläche, kann aber auch für die privaten oder gemeinschaftlichen Fahrwege innerhalb der

Baugebiete als Richtwert für eine hohe Verkehrssicherheit dienen.

„Über 150 m² große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C vertikal zu begrünen.“

→ Es ergibt sich bei einer unterstellten Gebäudehöhe von 15,0 m ein Pflanzabstand von 10,0 m, bei niedrigeren Gebäuden oder dem Vorhandensein von Öffnungen entsprechend mehr. Die Besonderheit solcher Fassadengliederungen ist, abgesehen von einer günstigen Beeinflussung des Mikroklimas, die jahreszeitliche Änderung im Landschaftsbild.

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

→ Diese Regelung schafft den Bauherren Klarheit und ermöglicht eine Kontrolle der Zielerreichung.

Die Artenlisten entsprechen den jeweiligen Anforderungen bezüglich Standortgerechtigkeit, gewünschter Wuchsendhöhe und Robustheit. Die einheimischen Arten gewährleisten dabei eine Integration des Vorhabens in einen grünen Ortsrand mit Biotopverbund in die freie Landschaft. Die Pflanzliste trägt als Positivliste im öffentlichen Raum rechtlich verbindlichen ansonsten nur empfehlenden Charakter, d.h. sie wird durch diese Satzung bei privaten Anpflanzungen nicht einklagbar. Dennoch ist schon allein die Teilnahme am Verfahren Bestandteil des innergemeindlichen Willensbildungsprozesses. Ferner kann ein Abweichen von der Liste einen erhöhten Kompensationsbedarf im Einzelfall nach sich ziehen. Für Anpflanzungen werden die in der Anlage 5 aufgeführten Gehölze empfohlen. Hingewiesen wird auf § 40 Abs. 4 BNatSchG: „Das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde. Künstlich vermehrte Pflanzen sind nicht gebietsfremd, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. . . . “ Das maßgebliche Vorkommensgebiet ist für das Bebauungsplangebiet das „Mittel- und Ostdeutsche Tief- und Hügelland“.

1.12 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen, ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Dabei wurden der durch die bisherige Praxis am Standort geprägte Geist des Ortes und die nähere Umgebung als Maßstab herangezogen. Das planerische Zurückhaltungsgebot soll eine Überregelung

verhindern, nicht zuletzt, weil die Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird. Folgendes wurde bauordnungsrechtlich festgesetzt:

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen:

	Begründung
- Zu öffentlichen Verkehrsräumen orientierte öffnungslose Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern (z. B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Material- und/oder Farbwechsel). Dafür sind auch Anpflanzungen von Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C unter Einsatz geeigneter Rankhilfen zulässig.	- Verhinderung einer monotonen Gestaltung; - Die für Mikroklima und ein jahreszeitlich abwechslungsreiches Landschaftsbild günstige Fassadenbegrünung soll befördert werden;
- Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind ebenso zulässig.	- Regionstypische Farben mit Fernwirkung, wenn diese nicht vordergründig glänzen oder gar spiegeln; - Moderne Wärmekonzepte sollen nicht verhindert werden. Zumeist lassen sie sich gut integrieren. Wichtig wäre, die Dachkonstruktionen von Anbeginn derart statisch zu konzipieren, dass z. B. Fotovoltaik-Dachanlagen auch problemlos installiert werden können.
- An Fassaden sind reinweiße (RAL 9010), tiefschwarze (RAL 9005) und grelle Farbgebungen unzulässig.	- Damit soll eine zurückhaltende, natürliche Farbgestaltung gesichert werden.
- In den Baugebieten sind höchstens 2 Werbeanlagen je Betrieb zulässig. Dabei darf eine einzelne Anlage die Größe von 4,0 m² Ansichtsfläche und die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.	- Baulichkeit und Außenwerbung im Gebiet proportioniert, ohne das Ortsbild gänzlich zu beherrschen; - Für die Produktionsbetriebe sind die ortsüblichen, teils beleuchteten, Hinweistafeln und Wandbeschriftungen ausreichend;
- Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf den fließenden Verkehr ausgeschlossen ist.	- keine Ablenkung von Fahrern auf der Staatsstraße bzw. auch der Fauna;
- Lichtreklamen mit Wechsellicht sind unzulässig.	- keine unnötige Lichtverschmutzung und Ressourcenverbrauch;

Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen

	Begründung
- Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.	- nochmaliger Hinweis auf Allgemeine Begrünungspflicht; - Vor allem der attraktiven Gestaltung von Eingangssituationen und Vorflächen als Visitenkarte der Unternehmen soll Aufmerksamkeit geschenkt werden.
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.	- Die SächsBO bezeichnet die straßenseitigen Vorflächen der Bebauung als Vorgärten, weshalb dieser Begriff anzuwenden ist. Gleichwohl handelt es sich bei der festgesetzten Begrünung nicht notwendig um Gestaltungen, wie sie etwa bei Wohngebäuden typisch wäre.
- Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.	- Die festgesetzte Höhe von Einfriedungen dürfte dem Sicherheitsbedürfnis vollauf genügen.
- Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).	- Da keine Bauarten und Materialien vorgeschrieben werden, soll die besonders abriegelnden Formen sowie der einfache Maschendrahtzaun durch Begrünung aufgewertet werden.

1.13 FLÄCHENBILANZ

Tab. 4: Flächenbilanz Planung

Pos.	Flächenart	Fläche [m²]	Anteil von Gesamt [%]	Anteile der Teilpos. [%]
1	Baugebiete nach § 8 BauNVO – Gewerbegebiete GE , darunter:	71.784,3	81,1%	100,0%
1.2	überbaubare Grundstücksfläche	61.801,8	69,8%	86,1%
2	Verkehrsflächen, darunter:	470,7	0,5%	100,0%
2.1	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	312,4	0,4%	66,4%
2.2	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg	158,4	0,2%	33,6%
3	Flächen für die Abwasserentsorgung - RRB in Ergänzungsfläche	1.081,8	1,2%	100,0%
4	private Grünflächen der Randeingrünung	15.161,9	17,1%	100,0%
	Gesamt darunter:	88.498,8	100,0%	-

	Nebenanlage Gemeinschaftszufahrt	1.748,2	2,0%	-
	Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	1.791,7	2,0%	-
	Erhaltungsbindung für Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	11.533,0	13,0%	-

2 STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Alle stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen entsprechend DIN 1998 regelmäßig im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen, z. B. mit Leitungsrechten im Grundbuch, verlegt werden. Ebenda können in der Regel Trafostationen, Verteileranlagen, Gasregler und ähnliche Anlagen mit geringem Flächenbedarf eingeordnet werden. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sollen in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die im Entwurf als Hinweis dargestellten unterirdischen Versorgungsleitungen wurden im Rahmen der bisherigen Beteiligung von den jeweiligen Leitungsträgern übermittelt. Auf die Ausführungen unter Pkt. II. 1.6 zum GBBerG wird verwiesen. Soweit Schutzabstandsforderungen planungsrelevant sind, wurden diese auch nachrichtlich dargestellt.

2.1 WASSERVERSORGUNG, BRANDSCHUTZ

Der zuständige Aufgabenträger der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Crimmitzschau ist der Regional-Wasser / Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau (RZV). Der Zweckverband bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben der Wasserwerke Zwickau GmbH (WWZ), die am 26.08.2015 eine Stellungnahme abgegeben hat: „Die trinkwasserseitige Erschließung kann über die Versorgungsleitungen DN 400 GG in der Glauchaer Landstraße, DN 250 KS im Harthauer Weg bzw. DN 400 GGG östlich des Bebauungsplangebietes erfolgen.“ Die Stellungnahme der WWZ vom 04.07.2016 bestätigte dies. Am 05.02.2019 wurde eine zusätzliche Bestandskarte mit der TW-Versorgungsleitung DN 400 GGG PUR sowie dem separat verlegten betriebseigenen Steuerkabel A-2YF(L) 6x2x0,8 im Planumfeld des geplanten Regenrückhaltebeckens übermittelt. Am 04.07.2019 wurde auf den im Vollzug des Bebauungsplans beachtlichen Leitungsbestand samt Steuerkabel im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens hingewiesen: „Dabei sollte beachtet werden, dass zur vorhandenen Versorgungsleitung DN 400 GGG PUR sowie zum betriebseigenen Steuerkabel eine Schutzstreifenbreite von 3 m

beiderseits der Rohrachse bebauungsfrei und zugänglich einzuhalten ist. Da Ihre Planung den Anlagenbestand der Wasserwerke Zwickau GmbH tangiert, bitten wir um Vorlage der Einordnung des Regenrückhaltebeckens.“

Löschwasserbereitstellung/Brandschutz

Derzeitig können 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Die gleichzeitig zu nutzenden Hydranten befinden sich in der Nähe des Harthauer Weges 4 auf der Versorgungsleitung DN 250 KS sowie im Kreuzungsbereich Harthauer Weg/ Ecke Glauchauer Landstraße“. Dies wurde mit Stellungnahme vom 04.07.2016 bestätigt.

Die Kommune ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung zuständig. Nach der Tabelle im DVGW Arbeitsblatt W 405 wird der Mindestlöschwasserbedarf für ein Baugebiet festgelegt. Die Ermittlung der Mindestlöschwassermenge erfolgt nach der baulichen Nutzung (hier **GE**), der Anzahl der Geschosse, der Geschossflächenzahl (Verhältnis: Geschossfläche/Grundstücksfläche) und der Gefahr der Brandausbreitung. Die nach entsprechender Tabelle ermittelten Löschwassermengen stellen nur die unterste Grenze des Löschwasserbedarfs in einem Baugebiet dar. Bei besonderen Einzelobjekten in dem Baugebiet (z. B. Gewerbebetriebe, Produktions- und Lagerhallen) kann ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich sein. Beim Einzelobjekt ergibt sich die Löschwassermenge aus der Größe der baulichen Anlage, der Brandlast und aus den feuerwehrtaktischen Erfordernissen einer wirksamen Brandbekämpfung. Sollten dabei mehr als 96 m³/h über 2 Std. erforderlich werden, wären alternativ auch Löschwasserbehälter, -becken oder -teiche als private Nebenanlagen der Bauherren zulässige Nebenanlagen.

Die Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz (BRK) im Landratsamt Zwickau hatte am 26.07.2019 eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Nachfolgend aufgelistete Belange berühren das im Vollzug des Bebauungsplans zu beachtende Bauordnungsrecht. Zitatanfang:

„1. _____ Generalklausel

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

2. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist. Das Vorhandensein der erforderlichen Wassermenge ist von der Gemeinde zu bestätigen (vgl. Paragraph 6 SächsBRKG / Paragraph 14 SächsBO i. V. m. Pkt. 14 VwVSächsBO).

- Der erforderliche Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschatzes leitet sich aus dem "DVGW-Arbeitsblatt W 405" (Stand 02.2008) ab. Maßgeblich hierfür sind die bauliche Nutzung (entsprechend Paragraph 17 der BauNVO) sowie die Gefahr der Brandausbreitung (abhängig von der überwiegen den Bauart der Objekte). ...
- Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets nach Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll als Gewerbegebiet (GE) nach Paragraph 8 BauVNO mit den in den Unterlagen angeführten Einschränkungen für die Baugebiete GE1, GE2 und GE3 festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl wurde für alle Baugebiete mit 0,8 festgesetzt. Als Obergrenze für die BMZ benennt § 17 BauNVO den Wert 10,0, was unter vollständiger Auslastung der GRZ von 0,8 einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 12,5 m gleichkäme. Daraus ergibt sich in Anlehnung an vorstehendes DVGW-Arbeitsblatt zur Sicherung des Grundschatzes in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung ein vorzuhaltender Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h bis hin zu 192 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden.
- Der vorliegenden Begründung (ENTWURF – 03/2019) ist im Punkt 2.1 zu entnehmen, dass resultierend aus der bisherigen Nutzung als Sondergebiet ein Grundschutz von 96 m³/h über 2 Stunden über das vorhandene Hydrantennetz (gleichzeitig nutzbare Hydranten in der Nähe des Harthauer Weges 4 sowie im Kreuzungsbereich Harthauer Weg / Ecke Glauchauer Landstraße) sichergestellt werden kann. Dies wurde mittels einer Stellungnahme des zuständigen Wasserversorgers vom 04.07.2016 bestätigt.
- Damit wird die Mindestlöschwassermenge zur Sicherung des Grundschatzes in einem Gewerbegebiet sichergestellt. Je nach Art und Umfang der potentiellen, anzusiedelnden Unternehmen kann jedoch ein größerer Löschwasserbedarf erforderlich werden.
- Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Art und Nutzung sowie die sich daraus ableitende mögliche Löschwassermenge zur Sicherstellung des Grundschatzes zu definieren.
 - Mit dieser Festlegung kann im weiteren Genehmigungsverfahren festgehalten werden, dass mögliche Ansiedlungen den Grundschutz übersteigen. Somit können weiterführende Anforderungen hinsichtlich des Objektschutzes ggü. Dem potentiellen Bauherren eröffnet werden. Diese können dann, wie in der Begründung dargelegt, dem Bauherren auferlegt werden.
 - Alternativ sind weiterführende Maßnahmen seitens der Großen Kreisstadt Crimmitschau darzulegen, welche den maximalen Grundschutz von 192 m³/h über 2 Stunden sicherstellen, um zukünftig allen Eventualitäten vorbeugen zu können.
 - Hierbei können alle geeigneten Löschwasserentnahmemöglichkeiten (d. h. jederzeit sicher erreichbar und bei jedweden Witterungsbedingungen nutzbar sowie Gewährleistung der Entnahmemöglichkeit mit den der Feuerwehr zur Verfügung stehenden Mitteln) in einem Umkreis von 300 m um das "Brandobjekt" herangezogen werden. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.
 - Alternativ können geeignete unabhängige Löschwasservorräte wie Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 und Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit jeweils ausreichenden Volumina zu "Schließung" der fehlenden Wassermenge vorgesehen werden.

- Eventuell erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz, welche sich aus weiterführenden Vorschriften oder aber einer brandschutztechnischen Planung ergeben, sind hierbei nicht berücksichtigt.

3. Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass die eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu-/ Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches.

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Erreichbarkeit des Plangebiets über die Glauchaer Landstraße (§ 289) im Bestand vorliegt.

- Ebenso wird ausgeführt, dass die südöstlich des Plangebiets verlaufende Stichstraße öffentlich gewidmet ist und am Ende über eine vollwertige Wendeanlage für Lastzüge verfügt.

Damit erscheint augenscheinlich die öffentliche Erschließung als gesichert. Bei der weiteren Planung sind folgende Aspekte zu beachten.

- Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen.
- Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der DIN 14090 sind zu beachten.
- Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen.
- Werden im Verlauf von Feuerwehruzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein Öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschießung möglich ist.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.“
(Zitatende)

2.2 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Zuständiger für die Elektroenergieversorgung ist die VWS Verbundwerke Südwestsachsen GmbH, am 09.06.2009 hervorgegangen aus der Fusion der Stadtwerke Crimmitschau, Lichtenstein und Stollberg. Die VWS ist ein Unternehmen der enviaM-Gruppe und ist zuständig in den Geschäftsfeldern Strom, Gas und Wärme. Bereits zum 01.01.2009 nahm die SÜWESA NETZ GmbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der VWS, ihren Betrieb auf. Sie verantwortet den Betrieb und den Ausbau der Leitungsnetze und ist für die Klärung regulatorischer Fragen verantwortlich, so auch in diesem Bebauungsplanverfahren. Des Weiteren wird die technische Betriebsführung der Elektrizitätsverteilnetze in den Städten Crimmitschau, Lichtenstein und Stollberg im Auftrag der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH durchgeführt. Vom Netzbetrieb Strom,

Standort Crimmitschau der Letztgenannten liegt eine zustimmende Stellungnahme vom 14.08.2015 vor, die am 06.07.2016 bestätigt wurde. Ergänzenden Angaben zum Planbereich des RRB wurden mit Schreiben vom 15.02.2019 übermittelt.

Es sind mehrere Forderungen zu beachten:

„Im angegebenen Geltungsbereich befinden sich Mittel- und Niederspannungskabelanlagen der Verbundwerke Südwestsachsen GmbH (VWS GmbH). Die erdverlegten Leitungen haben wir in Ihre Pläne eingetragen bzw. unsere Bestandskopie als Anlage beigelegt. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich Trafostationen, zu denen ein ständiger Zugang zu gewährleisten ist.

Bitte beachten Sie, dass wir über die Kabellage anderer Rechtsträger keine Aussage treffen können. Im Geltungsbereich können sich ebenfalls Leitungen des Stromnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG befinden. Auskünfte über Leitungen der envia Mitteldeutsche Energie AG bzw. technische Stellungnahmen zu Bauvorhaben erhalten Sie im Service Center Erzgebirge / Zwickau der enviaM / MITNETZ Strom, Hohensteiner Straße 43, 09366 Stollberg.

Bei der Ausführung der geplanten Baumaßnahmen bitten wir um Beachtung der vorhandenen Anlagen der Verbundwerke Südwestsachsen GmbH (VWS GmbH). Einer Überbauung, Bodenabtragung bzw. Bodenaufschüttung können wir nicht zustimmen. Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Sollten durch den Baulastträger oder deren Auftragnehmer die sicherheitsrelevanten Forderungen zur Betriebssicherheit oder Arbeitssicherheit während des Bauablaufes nicht gewährleistet werden können, müssen die Starkstromanlagen um- bzw. neuverlegt werden. Die daraus resultierende Kostentragung erfolgt auf der Grundlage vertraglicher Bedingungen oder gesetzlicher Regelungen in direkter Abstimmung zwischen dem EVU und dem Baulastträger. Im angegebenen Geltungsbereich planen wir derzeit keine Auswechslung oder Neuverlegung unserer Anlagen.

Durch die geänderte Nutzung der Gewerbefläche und den evtl. damit zusammenhängenden gesteigerten Leistungsbedarf je Flächeneinheit, können weitere Netzverstärkungen in unserem Mittel- und Niederspannungsnetz erforderlich werden. Eine Änderung des Leistungsbedarfes in einer festgelegten Leistungsgröße kann derzeit aus den vorliegenden Informationen noch nicht abgeleitet werden.

Weiterhin besteht aus dem "Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien" (EEG) die Pflicht zum Anschluss entsprechender Anlagen an unser Netz. Der Zuwachs dieser Anlagen kann in den Folgejahren ebenfalls zu Netzverstärkungen oder Netzausbau führen. Der evtl. aus den vorhergenannten Gründen entstehende Netzausbau kann nicht von uns gesteuert werden. Aktuell liegen keine Anmeldungen von Kunden / Einspeisern vor, welche einen umfangreichen Netzausbau erfordern würde.

Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie gemäß BGV C22, § 16 darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Südsachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Reichen Sie hierfür den Lageplan mit rot eingetragenen Grenzen des Bauvorhabens zweifach ein.“

Im Umfeld des geplanten RRB befinden sich Mittelspannungskabel vom Typ NA2XS2Y 3x1x185 10kV der VWS, für die eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf dem Flurstück Fl.-Nr. 704/2 der Gemarkung Gablenz eingetragen ist. „Der Schutzstreifen beträgt 1,00 m beidseitig der Kabelachse. Für die weiteren Mittelspannungskabelanlagen ist ebenfalls ein Schutzstreifen von 1,00 m beidseitig der Kabelachse vorgesehen. Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert,

überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).“ Dies ist relevant, wenn im Vollzug des Bebauungsplans Leitungen vom Änderungsgebiet zum geplanten RRB verlegt werden müssen.

Am 08.07.2019 hat die Südwestsächsische Netz GmbH die vorangegangene Stellungnahme bestätigt, dabei explizit nochmals auf die Einhaltung des Schachtscheinverfahrens hingewiesen.

Die Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) verfügt laut Stellungnahmen vom 11.08.2015 bzw. 21.07.2016 über keinen eigenen Leitungsbestand im Plangebiet, verweist aber ebenso auf das notwendige Schachtscheinverfahren im Vollzug.

2.3 GASVERSORGUNG

Zuständiger Gasversorger ist die VWS Verbundwerke Südwestsachsen GmbH (VWS). Sinngemäß gilt das zur Elektroenergieversorgung ausgeführte auch hier, wobei die Südwestsächsische Netz GmbH - SÜWESA NETZ, Netzbetrieb Gas/Wärme, Standort Crimmitschau der Betriebsführer ist. Es liegt eine zur Planung prinzipiell positive Stellungnahme vom 06.08.2015 vor, die am 15.02.2019 bezüglich des Planbereichs für das RRB ergänzt wurde, da dort eine Gas-HDL VGH150StPE zur Gasreglerstation Gablenz mit abgehenden MD- bzw. ND-Gasleitungen sowie Steuerkabeln verläuft. Im Übrigen gilt: „Im angegebenen Bereich sind unsererseits aktuell keine Maßnahmen vorgesehen.

Vor dem Verkauf von Grundstücken ist die Sicherung der vorhandenen Anlagen über die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu prüfen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass sich auf dem Flurstück 674/2 eine Gashochdruckleitung mit Baujahr vor 1990 befindet. Für diesen Leitungsabschnitt sind die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen TGL-Vorschriften zu beachten. Demnach ist ein Sicherheitsabstand von 15 Metern beiderseits der Rohrachse einzuhalten. In diesen Bereich dürfen keine Gebäude errichtet werden, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind.

Als Anlage zu diesem Schreiben erhalten Sie Bestandspläne, aus denen die von uns betreuten gastechnischen Anlagen hervorgehen (Anlage). Außerdem bitten wir um Beachtung der nachfolgenden allgemeinen Hinweise und Forderungen:

- Die dargestellte Gasleitung besitzt einen Schutzstreifen von jeweils 2 Meter beiderseits der Leitungsachse. Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden.
- Bei der Planung und Baudurchführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten.

- Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens ist unzulässig.
- Die Mindestabstände zu unseren unterirdischen Anlagen werden wie folgt festgelegt:
 - Abstand zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen bei Kreuzungen: ~ 0,20 m
 - Abstand zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen bei Parallellage: ~ 0,40 m
- Bei Bepflanzungen ist der Schutzstreifen von Hochdruckgasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis **GW 125** zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von ~ **2,5 m** zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.
- Verlegearbeiten mit Kabelpflügen sind im Leitungsbereich nicht statthalt, jedoch im Umfeld möglich, wenn unsere Anlagen ausreichend gesichert werden. Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen unserer gesonderten schriftlichen Zustimmung.
- Es können sich außer Betrieb genommene Leitungen unseres Unternehmens im Baubereich befinden, welche nicht in den übergebenen Planunterlagen ersichtlich sind.
- Bei Bauvorhaben mit Änderungen des Oberflächenniveaus sind alle Armaturen und Straßenkapfen den neuen Oberflächenhöhen anzupassen. Nach Beendigung des Vorhabens
- ist bei einer gemeinsamen Ortsbesichtigung die Funktionsfähigkeit unserer Anlagen zu prüfen.
- Die Planung Ihres Vorhabens ist so vorzunehmen, dass eine Umverlegung der Gasleitung nicht erforderlich ist. Ergeben sich bei Planungen Konflikte zur Lage der von uns betreuten Leitungen, welche nachweislich nur durch eine Umverlegung der Gasleitung gelöst werden können, ist eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenübernahme zwischen dem Veranlasser und der **MITNETZ GAS** erforderlich. Dazu ist spätestens 10 Wochen vor Baubeginn unter Angabe des Trassenvorschlages eine Baufeldfreimachung bei uns anzuzeigen.
- Im Baufeld können Gasleitungen und Anlagen anderer Rechtsträger vorhanden sein.
- Eine Gewähr für die Richtigkeit unserer Angaben in den beigefügten Planunterlagen kann nicht übernommen werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Leitungslage durch Umstände, welche wir nicht zu vertreten haben (Entfernung von Bezugspunkten, Grenzsteinen, Neuvermarkung, Änderung Straßenverlauf u. Ä.) deutlich von den sichtbaren Bezugspunkten abweicht. Abweichungen sind demzufolge in Lage und Tiefe möglich.“

Alle übermittelten Leitungen sind in der Planzeichnung vermerkt, explizit auch der 15 m-TGL-Schutzabstand der DDR-Gas-HDL.

Am 08.07.2019 hat die Südwestsächsische Netz GmbH die vorangegangene Stellungnahme bestätigt, dabei explizit nochmals auf die Einhaltung des Schachtscheinverfahrens hingewiesen.

2.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Der zuständige Aufgabenträger der öffentlichen Abwasserentsorgung in Crimmitzschau ist der Regional-Wasser / Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau (RZV). Der Zweckverband bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben der Wasserwerke Zwickau GmbH (WWZ), die am 26.08.2015 eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben hat und am 04.07.2016 nichts hinzuzufügen hatte:

„Die abwasserseitige Erschließung kann über das Trennsystem südlich des B-Plangebietes bzw. über den Mischwasserkanal in der Glauchauer Landstraße erfolgen.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Wasserwerke Zwickau GmbH ist aus hydraulischen Gründen eine Regenrückhaltung zu konzipieren."

Eventuell anfallende gewerbliche Abwässer mit besonderen Schadstoffbelastungen können nicht ohne weiteres in einer kommunalen Kläranlage, die nur für die Behandlung haushaltsüblicher Abwässer ausgelegt ist, mitbehandelt werden können. Derartige Abwässer sind durch den jeweiligen Erzeuger vor ihrer Vermischung mit anderen Abwässern einer Vorbehandlung nach dem Stand der Technik zu unterziehen. Deren Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage bedarf einer Indirekteinleitergenehmigung nach SächsWG, die beim Landratsamt Zwickau als unterer Wasserbehörde (UWB) zu beantragen ist und einer Einleitgenehmigung des RZV.

Zur gesicherten Erschließung gehört auch die schadlose Ableitung des Regenwassers zur Vorflut, d.h. zum Paradiesbach und weiter zur Pleiße. Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde diese Frage unter Beteiligung der Verwaltungsspitzen der Großen Kreisstadt Crimmitschau, der UWB und der WWZ erörtert, um den anerkannten Regeln der Technik entsprechend planen zu können. Dabei wies die UWB am 21.11.2017 auf Folgendes hin: (Zitatanfang)

- Das Hochwasser im Jahr 2013 verursachte auch am Paradiesbach Schäden. Die Stadt Crimmitschau als Träger der Unterhaltungslast stellte daraufhin für das Gewässer ein potentiell signifikantes Hochwasserrisiko fest und erarbeitet derzeit eine Hochwasserrisikomanagementplanung, aus der sich auch Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes ableiten. Gleichzeitig ist Crimmitschau Träger der Bauleitplanung für die geplanten Maßnahmen im Gewerbegebiet "Harthauer Weg". Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, sowie insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.
- Mit Bescheid vom 15.02.1994 wurde die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Mischwasser aus dem Gewerbegebiet Crimmitschau in den Paradiesbach erteilt. Die Erlaubnis umfasste die Einleitung von maximal 500 l/s Niederschlagswasser von Dachflächen. Nach überschlägiger Prüfung durch die untere Wasserbehörde übersteigt diese Einleitung die nach DWA M 153 (seit dem Jahr 2000 durch die DWA zur Anwendung empfohlenes Regelwerk mit Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser schon im Rahmen der Bauleitplanung oder Generalentwässerungsplanung) zulässige Einleitmenge erheblich.
- Gemäß § 57 Abs. 5 WHG i.V.m. § 7 SächsWG sind vorhandene Gewässerbenutzungen, die nicht dem Stand der Technik entsprechen, anzupassen oder außer Betrieb zu nehmen.

Im vorliegenden Fall wird eine Anpassung im Hinblick auf die Regenrückhaltung als notwendig erachtet. Es ist durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen zu gewährleisten, dass die Einleitmengen in den Vorfluter den gültigen Regelwerken entsprechen. (Zitatende)

Die zur regelgerechten Niederschlagswasserentsorgung notwendige Regenrückhalteeinrichtung wurde in einer Vorplanung vom November 2018 berechnet. Das Gutachten ist als Anlage 3 Bestandteil der Bebauungsplanbegründung und nimmt am förmlichen Beteiligungsverfahren teil. Von daher erübrigen sich weitere Ermittlungen.

Für das ermittelte notwendige Rückhaltevolumen vom rd. 300 m³ ist die zur Errichtung eines öffentlichen Regenrückhaltebeckens am Sportplatz Gablenz im Polengrund festgesetzte 1.082 m² große Fläche ausreichend. Die Zufahrt über öffentliche Grundstücke ist ebenfalls gewährleistet.

Die Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der grenzwertigen Auslastung des Kanalnetzes des Gewerbegebietes in Richtung Regenüberlaufbecken (RÜB) ist laut Stellungnahme der UWB vom 26.07.2019 die Abstimmung mit der Wasserwerke Zwickau GmbH (WWZ) nötig. Die Schmutzwasserentsorgung hat über das Kanalnetz der WWZ GmbH zu erfolgen. Der Niederschlagswasser-Drosselabfluss von $Q_{dr} = 50 \text{ l/s}$ wird als genehmigungsfähig eingeschätzt, d. h. nicht eine im Gutachten zusätzlich gerechnete Var.2 mit 198 l/s. Für die Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplans wurde ferner gefordert, ein Drosselorgan mit senkrechter Q_h -Kennlinie zu wählen. Im Übrigen lautete das Prüfergebnis der UWB zum Bebauungsplanentwurf:

„Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorgenannten Prüfbemerkungen keine Bedenken. Folgende wasserrechtliche Tatbestände sind betroffen, die eines gesonderten Verfahrens bei der unteren Wasserbehörde bedürfen:

- Das Regenrückhaltebecken ist eine Abwasseranlage im Sinne des § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 SächsWG und bedarf deshalb für Errichtung und Betrieb einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- Im noch zu führenden Genehmigungsverfahren ist die schadlose Ableitung des Notüberlaufwassers aus dem RRB nachzuweisen. Notüberläufe sind für den Zufluss zu bemessen der sich einstellt, wenn das Wasser beginnt aus der Kanalisation auszutreten (DWA A 166). In diesem Zusammenhang ist die DIN 1986 – 100 (Überflutungsnachweis) zu berücksichtigen.
- Bei den Kanalbaumaßnahmen handelt es sich gemäß § 55i Abs. 5 SächsWG um anzeigepflichtige Baumaßnahme. Die Anforderungen des Anzeigeverfahrens sind zu erfüllen. Die Bemessung sollte unter Berücksichtigung der DWA A 118 Tabellen 2 und 4 erfolgen.“

Die WWZ vertraten in der Stellungnahme vom 04.07.2019 bezüglich der Notwendigkeit von Eingriffen in den gegenwärtigen Abwasseranlagenbestand eine gegenteilige Auffassung: „Ergänzend möchten wir Ihnen mitteilen, dass unsere Stellungnahme vom 11.10.2017 nach wie vor ihre Gültigkeit behält: „Eine Erhöhung der abflusswirksamen Flächen aus dem Gewerbegebiet ist nicht erkennbar. Aus diesem Grund besteht seitens der Wasserwerke Zwickau GmbH keine Veranlassung am bestehenden Kanalnetz bauliche Veränderungen vorzunehmen bzw. eine Änderung des bestehenden Wasserrechtes für

die Einleitung in den Paradiesbach zu beantragen.““ In der Abwägung wurde nach nochmaliger Prüfung der Sach- und Rechtslage entschieden, dass notwendige Anpassungen im Kanalnetz im Vollzug des Bebauungsplans entsprechend den satzungsgemäßen Verfahrensweisen mit der Wasserwerke Zwickau GmbH abzustimmen sind.

2.5 ABFALLENTSORGUNG, WERTSTOFFERFASSUNG

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Zwickau – Amt für Abfallwirtschaft und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschafts- (Aws) und -gebührensatzung (Ags)) durchgeführt.

Das Amt für Abfallwirtschaft fordert in dem Zusammenhang regelmäßig, das Straßennetz so auszubauen, dass ein Befahren mittels 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen (bis 26 t Gesamtgewicht und einer Länge über 10 Metern) sowie ein Wenden möglich wird. Dieser Forderung hinsichtlich des Befahrens müssen auch die Kurvenradien und Einmündung in Stichstraßen mit Wendehammer Rechnung tragen.

„Jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises Zwickau liegenden Grundstückes (Grundstückseigentümer), auf dem Hausmüll oder hausmüllähnlicher Gewerbeabfall anfällt, und der diesen nach dem geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetz an den Landkreis als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen hat, ist berechtigt und verpflichtet, dass dieses Grundstück an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung des Landkreises angeschlossen wird (Anschlusspflichtige). Den Grundstückseigentümern stehen dinglich Berechtigte und Verpflichtete gleich.

Die Abfallbehälter (Restabfall-, Blaue, Gelbe und sofern gewünscht, Bio-Tonnen) sind unter Berücksichtigung der Grundsätze für eine bedarfsgerechte Erfassung des überlassungspflichtigen Abfalls nach Anzahl und Größe bereit zu stellen.

Entsprechende Stellplätze für Abfallbehälter sind auf den Grundstücken vorzusehen. Der anfallende Hausmüll / hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem Landkreis als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu überlassen.“

In der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planung ist sicherzustellen, dass die Entsorgung des Gebietes und der Grundstücke mit herkömmlicher Entsorgungstechnik möglich ist. Dazu sind insbesondere die Bestimmungen: BGV D 29 §§ 45/46, BGV C 27 §§ 9/16 und RAST 2006 sowie die sicherheitstechnischen Bedingungen Nr. 2 – 96 vom 24.01.1996 des Technischen Aufsichtsdienstes der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen zu beachten.

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

2.6 TELEKOMMUNIKATION

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG unterhält ein Telekommunika-

tionsnetz in der Stadt Crimmitschau, weshalb von einer qualitativ ausreichenden (Breitband- DSL per Kabel) Versorgungsmöglichkeit ausgegangen wird. Die bevollmächtigte Deutsche Telekom Technik GmbH hat am 19.08.2015, 15.07.2016 und 02.07.2019 eigenen Leitungsbestand mitgeteilt und Stellungnahmen zum Vorhaben abgegeben: „Gegen Ihren Bebauungsplan bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einwände. Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten bitten wir Sie, die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft: (Fax: 0391/580219965 oder per E-Mail: planauskunft.mitteost@telekom.de) hinzuweisen.

Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz unserer [mit Lageplan mitgeteilten] Anlagen festgelegt. Das von Ihnen geplante Vorhaben ist durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, daß eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit unserer Anlagen muß während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung unserer bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.“

Der Leitungsbestand ist als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

Laut Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) vom 11.08.2015 befinden sich im Bereich der geplanten Baumaßnahme Fernmeldekabel der envia TEL GmbH.

2.7 FERNWÄRME

Im Planbereich befinden sich keine Fernwärmeversorgungsanlagen und -leitungen der VWS Verbundwerke Südwestsachsen GmbH und sind gegenwärtig auch nicht vorgesehen.

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

3.1.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Rahmenbedingungen

Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis einer Langzeitentwicklung und mehrtausendjähriger Wechselbeziehungen von Natur und Mensch, die Vegetation Produkt eines Wirkungskomplexes von Florogenese, territorialen Faktoren und anthropogener Einflussnahme. Die ursprünglichen, natürlichen Waldgesellschaften, die sich schwerpunkthaft am Ende der letzten Kaltzeit vor 10.000 Jahren zu bilden begannen, wurden insbesondere durch die menschliche Einflussnahme sukzessive beseitigt. Es ist insofern davon auszugehen, dass das heutige Vegetationsmosaik kaum noch Bezug zu dieser ursprünglichen Vegetation mehr aufweist. Mit der Einstellung der menschlichen Einflussnahme würden sich jedoch entsprechend der Standortbedingungen und klimatischer Faktoren

Pflanzengesellschaften über Sukzessionsstadien entwickeln, die in ihrer Ausprägung am besten diesen jeweiligen Bedingungen angepasst wären. Diese Pflanzengesellschaften werden auch die potenzielle natürliche Vegetation (p. n. V.) genannt. Aus standörtlich-vegetationskundlicher Sicht gehört das Plangebiet zur p. n. V. der Linden-Hainbuchen-Eichenwälder. Am Standort konkret ist das ein ausgebildeter Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald (3.1.2). Die p. n. V. ist gekennzeichnet durch folgende wichtige Arten der meist mehrschichtigen Baumschicht: überwiegend Stiel-Eiche (*Quercus robur*), selten Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), auf reicheren Standorten auch Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Esche (*Fraxinus excelsior*), sowie gut ausgebildet in der Strauchschicht: Weißdorn-Arten und Hybriden (*Crataegus x macrocarpa*, *C. rhipidophylla*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*) u. a..

In der edaphischen Ausbildungsform Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald ist auf verdichteten Pseudogley-Standorten eine hohe Artmächtigkeit der Zittergras-Segge (*Carex brizoides*) zu verzeichnen (Quelle: Potenzielle Natürliche Vegetation Sachsens, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2001).

Bestandsbeschreibung und -bewertung der realen Boden- und Vegetationsverhältnisse sind in der zur Standortbeurteilung erforderlichen Aussagedichte im Pkt. III Umweltbericht enthalten. Die Flächenbilanz des Bestandes im Plangebiet wurde bereits in Tab. 3 dargelegt. Im Umweltbericht befinden sich ferner eine auf die Schutzgüter abgestellte Konfliktanalyse und Bewertung der Auswirkungen dieses Bebauungsplans auf die Umwelt.

Da die Inhalte des Umweltberichts normiert sind, wird auf eine doppelte Darlegung in der Begründung verzichtet. Das trifft u. a. auch auf die Versiegelungsbilanz und Maßnahmen zum Bodenschutz zu.

3.1.2 Auswirkungen auf Immissionen

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets ist mit steigenden Immissionen zu rechnen. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte im Planumfeld maßgebend:

Tab. 5: schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
WA	55 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)
MI	60 dB (A)	45 dB (A)	50 dB (A)
GE	65 dB (A)	50 dB (A)	55 dB (A)
KGA	60 dB (A)	-	-

1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

2) Verkehrslärm

Der höchste Schutzanspruch (WA) besteht für den IP2 – Lauenhainer Weg 4 östlich und den IP4 – Fritz-Hampel-Weg 12 westlich. Limitierend wegen bestehender Vorlasten waren aber auch die anderen Immissionsorte, wie etwa zur Tagzeit die Kleingartenanlage östlich des Plangebiets. Mit den festgesetzten Lärmemissionskontingenten werden die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen ermittelten Immissionsorten eingehalten bzw. in Anlehnung an TA Lärm zulässigerweise um maximal 1 dB(A) überschritten.

An dem relativ gut belüfteten Standort wurde eine Festsetzung über die Unzulässigkeit des Einsatzes von Brennstoffen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1-3, Nr. 5, 6 – 8, Nr. 11 und Nr. 12 der 1. BImSchV für nicht erforderlich angesehen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Inversionswetterlagen und leichten Kaltluftabflüssen in die besiedelten Talauen unzulässige Emissionen nicht unbemerkt blieben und Belästigungen auftreten könnten.

3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFT UND DIE SOZIALEN VERHÄLTNISSE

Die Stadt Crimmitschau kann im Rahmen der planungsrechtlich vorbereiteten Gewerbegebietsentwicklung:

- den Wirtschaftsstandort für produzierendes Gewerbe attraktiver machen,
- damit ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot sichern,
- langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren, was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

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

3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Das überörtliche Verkehrsaufkommen dürfte sich durch das Vorhaben insgesamt nicht nennenswert vergrößern, wobei eine realistische Abschätzung in Unkenntnis der konkreten Ansiedlungen schwierig ist. Mit der Reduzierung des Besucherverkehrs auf jetzt

noch verbliebene Einrichtungen dürfte in Abhängigkeit von der künftigen Mitarbeiterzahl der Unternehmen der Pkw-Verkehr seine Dominanz dauerhaft zugunsten des Wirtschaftsverkehrs mit Lkw-, darunter auch Schwerlastverkehr verlieren.

Die manuelle Straßenverkehrszählung 2015 ergab für die S 289 in Gablenz (Stand: 03.02.2017)⁸ [Gablenz; Dennheritz] einen DTV¹⁾ von 8.900 Kfz/24h bei einem SV-Anteil²⁾ von 10,6 %.

1) DTV: Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke beider Richtungen (aufgerundet auf 100 Kfz)

2) SV-Anteil: Anteil des Schwerverkehrs (Busse, Lkw > 3,5 t zul. Gesamtgewicht mit und ohne Anhänger, Sattelzüge) an allen Kfz

Das dürfte ab der Kreuzung der Glauchauer Landstraße mit dem Harthauer weg bzw. der Breitscheidstraße ostwärts gelten. Im Abschnitt zwischen dem Kreisverkehr S 289 / Gablenzer Straße und jenem im Gewerbegebiet (Abzweig S 288) ist der DTV etwa halb so groß, allerdings bei etwas höherem Schwerlastanteil.

In der Landesverkehrsprognose 2025 (zum Landesverkehrsplan 2025) wurden insgesamt keine signifikanten Verkehrssteigerungen für Staatsstraßen⁹ prognostiziert, bei den Ausnahmen wurden automatische Zählstellen installiert, sind jedoch hier derzeit nicht bekannt.

Die Ergebnisse der vorangegangenen (noch geltenden) Verkehrsprognose zum Landesverkehrsplan Sachsen 2025 für den Straßenverkehr zeigen, dass im klassifizierten Straßennetz insgesamt von einem Zuwachs der Verkehrsleistung um ca. 4 % auszugehen ist. Dabei werden signifikante, über die bundesweite Verknüpfungsprognose bis 2030 hinaus reichende, Steigerungen auf den Autobahnen und Bundesfernstraßen erwartet, wohingegen die Gesamtverkehrsstärken auf den Staats- und Kreisstraßen stagnierend der rückläufig angenommen werden. Bestimmte Straßenabschnitte, wie etwa Autobahnzubringer können von der Gesamttendenz abweichen. Für die hier begründete Bebauungsplanänderung wird kein Bedarf zu einer Einzelprognose im Rahmen der Standortentwicklung im Verfahren für diesen Angebotsbebauungsplan ohne Detailkenntnisse gesehen. Verwiesen wird auf das noch nicht näher definierte Planvorhaben zur OU S 289 Gablenz und den durch das LASuV geplanten Kreuzungsausbaue (Rechtsabbieger S 289) an der Gebietszufahrt.

Eine zusätzliche direkte Autobahnanbindung des vorhandenen Gewerbegebietes und damit des Crimmitschauer Nordverbinders (S 289) in Richtung Osten durch eine von der

⁸ Quelle: http://lasuv.sachsen.de/cps/rde/xbcr/SID-C80C6D5C-483902DE/lasuv/SVZ_2015_Staatstrassen_Sachsen.pdf
[Aufruf 16.04.19 3.2019]

⁹ Quelle: http://www.mobiles-sachsen.de/fileadmin/user_upload/sachsentakt21/VA/Vortrag_FG_Verkehrsprognose.pdf
[Aufruf 16.04.2019]

Großen Kreisstadt Crimmitschau geforderte neue Autobahnanschlussstelle an der Kreuzung S 288/BAB 4 im Bereich Waldsachsen könnte evtl. die Erschließungsbedingungen des Bebauungsplangebiets positiv beeinflussen, ist aber gegenwärtig nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits gut an das örtliche Fuß- und Radverkehrsnetz angebunden.

Ab dem 28.05.2018 wurde die Haltestelle „Crimmitschau-Center“, die bis dahin von den Buslinien 119 und 128 bedient wurde, aufgrund fehlender Fahrgäste eingestellt. Die Linie 128 bedient stattdessen die bereits von der Linie 106 genutzte Haltestelle Crimmitschau, Breitscheidstraße und verkehrt dann analog weiter zur Haltestelle Sonnensiedlung. Vom Plangebietsrand aus beträgt die fußläufige Entfernung rd. 500 m.

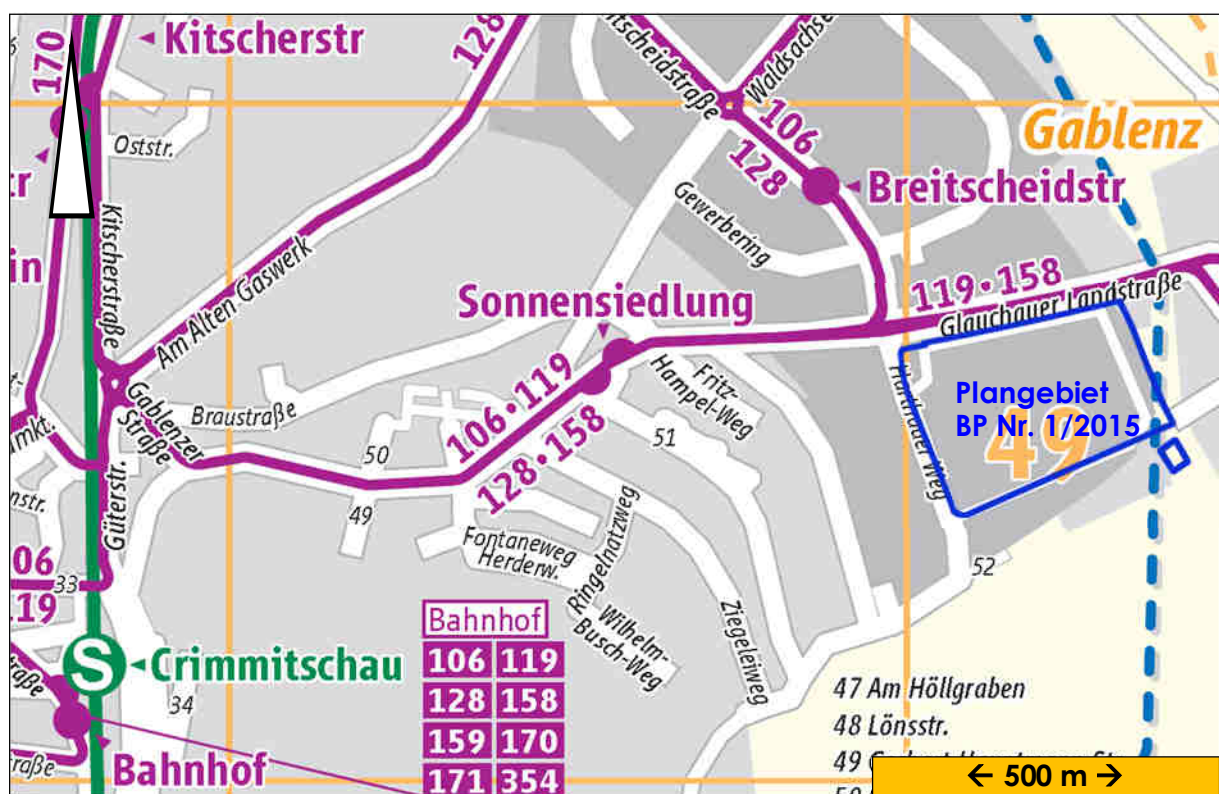


Abb. 28: VMS-Linienplan Stadtverkehr Crimmitschau 10-2018

Die Erschließungsqualität entspricht damit laut Stellungnahme des Zweckverbands Verkehrsverbund Mittelsachsen (VMS) vom 11.07.2019 dem gültigem Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau, dem für das Grund- und Ergänzungsnetz in Mittelzentren maßgeblichen Haltestelleneinzugsbereich von 600 m in Außenzonen (städtisch strukturiertes Außengebiet mit überwiegend offener Bebauung), unterschreitet die für Ortsteile (isoliert gelegene Wohn- und Arbeitsstättengebiete innerhalb und außerhalb der Stadtgrenze) vorgesehenen 1.000 m deutlich. Insofern besteht formal kein Handlungsbedarf. Gleichzeitig kann in Abhängigkeit von der Zahl im Bereich Harthauer Weg künftig vorhandener Arbeitsplätze zumindest eine Randerschließung durch eine Stichfahrt in den Harthauer Weg erwogen werden, wenn eine öffentliche

Verkehrerschließung mit Wendeanlage für das maßgebliche Bemessungsfahrzeug, z. B. Kleinbus im Stadtverkehr, nachgewiesen werden kann.

3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND

Die wesentlichste Auswirkung besteht darin, dass in derzeit leerstehende Gebäude / Gebäudeteile produzierende Gewerbebetriebe einziehen können. Mit Verlagerung bisheriger Handelsnutzungen vom Standort des „Crimmitschau-Center“ weg in integrierte innerstädtische Bereiche wachsen die Möglichkeiten, im Satzungsgebiet große zusammenhängende Flächen zu vermarkten und soweit erforderlich auch die baulichen Hüllen den neuen Nutzungen anzupassen oder durch Neubauten zu ersetzen. Auf dem derzeitigen Parkplatzgelände wären Neubauvorhaben unter Beachtung der Lärmemissionskontingentierung auch sofort möglich, wobei durch geeignete, rechtlich gesicherte innere Erschließungsmaßnahmen die künftige Nutzung verkehrlich und stadttechnisch abgesichert werden muss.

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG

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

4.2 MAßNAHMEN ZUR DURCHSETZUNG DER PLANUNG

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

4.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Im Plangebiet besteht im Vollzug die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen, wie z. B. bei der bedarfsgerechten Grundstücksteilung, der öffentlichen Widmung von Verkehrsflächen und der rechtlichen Sicherung festgesetzter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksteilung fest. Es wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) verwiesen.

4.4 KOSTENTRAGUNG

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren insbesondere der Stadt Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und ggf. die kommunalen Eigenanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge können Kosten ganz oder teilweise auf die Bauherren umgelegt werden.

TEIL III UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan Nr. 1/2015 „Gewerbegebiet Harthauer Weg“ zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbepark Crimmitschau“ wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, und zwar als selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

1.1 KURZDARSTELLUNGEN DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsanlass

Die im Bebauungsplan Nr. 1/91 „Gewerbepark Crimmitschau“ festgesetzte Nutzung Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird nicht mehr großflächig ausgeübt und im Einklang mit aktuellen gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungszielen (Handelsgutachten, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 12/2015 mit Ergänzungen 07/2016) auch nicht mehr benötigt. Die hochgradige (über 95 %) gewerbliche Auslastung des übrigen Gewerbeparks legt nahe, standortverträglich weitere Gewerbenutzungen zur Revitalisierung des ehemaligen Handelsstandortes „Crimmitschau-Center“ zuzulassen, bevor aus einer Verbrachung städtebauliche Missstände an der östlichen Stadteingangssituation erwachsen können und dadurch das Standortimage Schaden nimmt. Das Planungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt für eine 8,74 ha große Änderungsfläche, welche um eine 0,11 ha große Fläche für ein notwendiges Regenrückhaltebecken ergänzt wird.

Angaben zum Standort

Das auf ein einheitliches Geländenniveau geplante Plangebiet grenzt südlich an die Glauchauer Landstraße (Staatsstraße S 289) an. Dieser rd. 360 m x 250 m große Plangebiet besteht zu rd. 40% aus Zufahrten und Parkplätzen. Gemäß in der Anlage 1 dokumentierter Bestandserfassung ergibt sich die in Tab. 3 der Begründung dargelegte Flächenbilanz. Ein U-förmig verbundener Gebäudekomplex (rd. 2,1 ha Grundfläche) samt überdachten Kolonnaden nimmt reichlich 30% des Plangebiets ein.

Inhalt des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung:

Bauflächen als Gewerbegebiet (**GE**) nach § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen u. a. zum Einzelhandel und bezüglich des Lärmemissionsverhaltens;

Maß der baulichen Nutzung:

Als Höchstmaße wurden in den Baugebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 in Verbindung mit gestaffelter Gebäudehöhenbeschränkungen (max. 15,0 – 18,0 m) festgesetzt.

1.2 ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

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

Tab. 6: Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzziele entsprechend Fachgesetzen

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) / Biotop- und Artenschutz – Schutzausweisungen	
§ 1a Abs. 4 BauGB/ BNatSchG	- Schutzgebiete nach Natura 2000 (FFH, SPA) und Fledermausquartiere nicht betroffen: FFH „Bachtäler im Oberen Pleiße-land“ (Meldenr. DE5140301) rd. 0,3 km nordöstlich vom Plangebiet entfernt und durch die Ortsbebauung Gablenz abgeschirmt gelegen - auch das Landschaftsschutzgebiet „LSG Paradiesgrund“ (Verordnung des LRA Zwickauer Land vom 02.10.1996). rd. 0,3 km nordöstlich entfernt nicht berührt - keine sonstigen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht relevant - keine Biotope im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend → keine Erwartung von Auswirkungen
Schutzgut Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
BauGB, BImSchG, div. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005, WHG	- durch vorhandene unmittelbar benachbarte Nutzungen keine erheblichen Störwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten - bei Einhaltung der Lärmemissionskontingente und Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik keine erheblichen Umgebungsbeeinträchtigungen bezüglich Immissionen zu erwarten - Lärm- und Staubemissionen während der Bauzeit - Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
	- Förderung versickerungsfreundlicher Bauweise
Naturhaushalt und die Landschaft	
o Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
BauGB, BNatSchG, SächsNatSchG	- Satzungsgebiet bereits anthropogen überprägt - keine Biotope im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend - Soweit Erhaltung vorhandener Gehölze nicht möglich, Erhalt/Ausbildung einer Randeingrünung → Sicherung Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen - Einzelfallkonkret baubegleitende Artenschutzprüfung /-maßnahmen - Zuordnungsfestsetzung zur Eingriffskompensation
o Schutzgut Fläche und Boden	
BauGB, BBodSchG,	- Planvorhaben dient bedarfsgerechter Revitalisierung eines größtenteils brach gefallenem nicht integriert gelegenen Standortes für großflächigen Einzelhandel → sparsamer Umgang mit Grund und Boden
o Schutzgut Wasser	
BauGB, WHG, SächsWG	- Lage außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten - amtlich erfasste oberirdische Gewässer sind nicht betroffen - Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung vorhanden - Regenwasserversickerung vorrangig prüfen, ansonsten Regenwasserrückhaltung und -ableitung neu vorgesehen
o Schutzgut Luft und Klima	
BauGB, BImSchG, BImSchV, TA Luft	- Gewerbegebiet verursacht bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben keine Konflikte zum Umfeld - Anlagen für alternative Energiegewinnung z. B. auf Dächern zulässig - Begrünungsfestsetzungen verbessern Mikroklima
o Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	
BNatSchG, SächsNatSchG	- Einfügen geplanter Kubaturen in Orts- und Landschaftsbild (insbes. Höhenbegrenzung auf 15,0 bzw. 18,0 m) - Ausbildung Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen
o Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
SächsDSchG	- keine Einzeldenkmale / archäologische Denkmale bekannt → Meldepflichthinweis bei Auffinden von Kulturdenkmalen - kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
o Wechselwirkungen der Schutzgüter	
BauGB, BNatSchG	- Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Fläche, Boden, Wasser durch Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen - Randeingrünung sichert Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen → Schutzgüter Pflanzen und Tiere positiv beeinflusst - Festsetzung naturschutzrechtlicher Eingriffskompensation

Berücksichtigte Fachpläne

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung zum Umgang mit Umwelt, den Schutzgütern und der Landschaft sind im Umweltbericht und Landschaftsprogramm des Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten am 14.08.2013, als landesweite Gesamtkonzeption festgeschrieben. Die Form der Beachtung von Grundsätzen / Zielen des LEP ist entsprechend Betroffenheit / Auswirkung nachfolgend dargelegt.

Benennung des Grundsatzes / Ziels und → Form der Beachtung entsprechend Betroffenheit / Auswirkung
G 1.2.1 – Verdichtungsraumstärkung
→ Der Wandel des nach 1990 für großflächigen Einzelhandel entwickelten Standortes zu einer stark gewerblich geprägten Entwicklungsfläche ist geeignet, das Profil des „Gewerbeparks Crimmitschau“ unter dem Gesichtspunkt einer effizienten Flächennutzung und einer hohen Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu schärfen.
Z 1.3.1 – Zentralortentwicklung
→ Der Ausbau von Crimmitschau als Wirtschaftsstandort entspricht den Intentionen des LEP2013 bezüglich der Förderung von Innovation und Wachstum durch Sicherung der räumlichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaft. „Zu den erforderlichen Standort- und Rahmenbedingungen gehören vor allem: – eine leistungsfähige und moderne Infrastruktur, – ausreichende Flächenangebote zur Sicherung von Wirtschaftsstandorten und neuen Entwicklungsoptionen für Wirtschaft und Wissenschaft, . . .“ (Quelle: Begründung LEP2013) Die Baurechtsbeschaffung durch Intensivierung der Flächennutzung erscheint zudem zügiger möglich, als die Entwicklung bisher komplett unerschlossener Standorte.

Benennung des Grundsatzes / Ziels und → Form der Beachtung entsprechend Betroffenheit / Auswirkung
G 2.2.1.1 – Verminderung Freiflächenneuanspruchnahme, Z 2.2.1.4 – Gebot der Innen- vor Außenentwicklung und Z 2.2.1.7 – Revitalisierungsgebot
→ Die Stadt hat Möglichkeiten, die aufgrund der demografischen Entwicklung geänderten Bedürfnisse und Kaufgewohnheiten der Bevölkerung im Zusammenhang mit einem künftigen zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt mit der Deckung eines Bedarfs an großen zusammenhängenden gewerblich nutzbaren Grundstücken abseits der wohngepägten Siedlung zu verknüpfen. Die Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke wird somit durch sinnvolles Flächenrecycling vermieden.
Z 2.2.1.6 – Eigenentwicklungsgebot
→ Eine im Plangebiet künftig angestrebte gewerbliche Flächeninanspruchnahme entspricht einerseits der zentralörtlichen Einstufung sowie der Lage an einer Entwicklungsachse und ist andererseits <u>bedarfsgerecht</u> und maßvoll, wie die gesamtstädtische Bedarfsanalyse ergeben hat.

Regionalplan Südwestsachsen

Crimmitschau gehört zur Planungsregion Chemnitz. Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (RPSW 2008) ist mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 31.07.2008 in Kraft getreten. In der Karte 1 Raumnutzung wurden im Bereich des geplanten Gewerbegebietes keine Ausweisungen vorgenommen. Die nördlich angrenzende Staatsstraße ist nachrichtlich als Bestand rot dargestellt. Innerhalb der südlich ausgewiesenen Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft (hellgelb – RPSW Kap. 2.3.1) ist ein rd. 30 ha großes Vorranggebiet für den oberflächennahen Rohstoffabbau für Kiessande und Kiese (lila – Kap. 2.4) gelegen. Der Regionalplan geht regelmäßig von einer vollständigen Exploration aus. Hingewiesen sei darauf, dass auch im Regionalplanentwurf für die Region Chemnitz (Stand 15.12.2015) identische Ausweisungen vorgesehen sind.

Laut RPSW Karte 5 – Bereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen liegt der Planbereich in von folgenden Ausweisungen berührten Gebieten:

- Besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 2.2.1) und
- Schwerpunktgebiet Flurholzanreicherung (RPSW Kap. 2.3.1).

Im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Region Chemnitz stellte der Regionale Planungsverband Region Chemnitz am 08.07.2019 in seiner Stellungnahme fest, „dass es hinsichtlich der beabsichtigten überwiegenden Umnutzung

des Handelsstandortes für industriell- gewerbliche Nutzungen keine Bedenken gibt, da diese insbesondere mit Z 1.2.6 sowie Z 1.2.8 in Übereinstimmung steht.“

Fazit: Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann durch entsprechende Vorhabengestaltung, wie z. B. orts- und landschaftsbildverträgliche Bauhöhenbegrenzungen, Baukörpergestaltungen und Begrünungsmaßnahmen, nachfolgend an diese Erfordernisse angepasst werden.

Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1998 wurde und wird in den nächsten Jahren weiter überarbeitet. Derzeit liegt keine rechtswirksame Fassung vor. Die planerische Konzeption für die Gesamtstadt ist aber aus integrierten Entwicklungskonzepten ableitbar. Solange die FNP-Aufstellung nicht zumindest parallel zum hier begründeten Bebauungsplan vorangetrieben wird, ist davon auszugehen, dass dieser Bebauungsplan ein vorzeitiger und damit genehmigungspflichtig ist.

Landschaftsplan

Als Fachplanung liegt ein Landschaftsplan (LP) vom Februar 1996 vor, Autor pro – Planungsgesellschaft für Raumordnung und Ökologie mbH, Bienertstraße 32, 01187 Dresden. Im Entwicklungskonzept ist das Plangebiet als Gewerbe- und Sondergebietsfläche dargestellt, welche zur Ortslage Gablenz und zum freien Landschaftsraum hin eingegrünt werden soll.

weitere Fachpläne

Für die Stadt Crimmitschau liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vom Dezember 2015 mit Ergänzungen vom Juli 2016 vor (Autor: die STEG Stadtentwicklung GmbH). Dem INSEK liegt ein Brachflächenkataster mit Stand März 2016 bei. Der Bebauungsplan zur Gewerbegebietsentwicklung entspricht den gesamtstädtischen Entwicklungszielen.

Sonstige Ziele und Programme des Umweltschutzes

Immissionsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, die DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau und die TA-Lärm. Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und

dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

Bodenschutz und Altlasten

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten sowie das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG). Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. In § 1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Das Landratsamt Zwickau – Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde hatte mit Schreiben vom 26.07.2019 mitgeteilt, dass eine Altablagerung „Sportplatz Polengrund“ bis zum Stand einer Historischen Erkundung (HE) untersucht und unter der Altlastenkennziffer 93100012 im Sächsischen Altlastenkataster registriert ist, weitergehende Untersuchungen wurden gefordert. Aufgabe der in der Anlage 4 dieser Bebauungsplanbegründung enthaltenen orientierenden Erkundung war eine Gefährdungsabschätzung mit dem Schwerpunkt Schutzgut Grundwasser an Hand aktuell ermittelter Analysenwerte für das Medium Boden. „Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten zum Bau eines Regenrückhaltebeckens die Altablagerung vollständig entfernt wird. Eine Gefährdung des Grundwassers durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.“ Zutage gefördertes Deponat soll entsprechend abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt werden. Im Übrigen ist im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z. B. während der Bauphase das zuständige Umweltamt des LRA Zwickau unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

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

natürliche Radioaktivität

Das zu überplanende Gebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte (über Referenzwert) Radonkonzentrationen in der Bodenluft mit einer Wahrscheinlichkeit von mindestens 10 % bis höchstens 30 % auftreten¹⁰. Das zuständige Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) hat am 04.07.2019 eine im Vollzug des Bebauungsplans beachtliche Stellungnahme abgegeben. „Aus Sicht des LfULG stehen der Planung keine rechtlichen Bedenken entgegen.“ Es ergingen zum Planentwurf aktualisierte Hinweise: „Aufgrund der geänderten Gesetzeslage, aktualisierte StrSchV, sind die neuen Anforderungen / Hinweise zum Radonschutz zu beachten. ...

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.“ Diesbezügliche Ansprechpartner im LfULG für den Vollzug des Bebauungsplans sind benannt.

Wasserschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. In dem regionalplanerisch ausgewiesenen Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Topografisch bedingt fließt Oberflächenwasser in Richtung des Paradiesbachs, vorhersehbar entlastet auch das Grundwasser entsprechend. Die Grundwassee Neubildung

¹⁰ Quelle: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/uewa_300_egauf_Gem_gr-v_CDL_mR.jpg
18.03.2019]

darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser unterliegt der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Niederschlagswasser soll verwertet, versickert oder weitgehend zurückgehalten und gedrosselt der Vorflut zugeführt werden.

Eine weitere gesetzliche Grundlage bildet die EU-Wasserrahmenrichtlinie. Beim Grundwasser führen die Mitgliedsstaaten alle erforderlichen Maßnahmen durch, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern oder zu begrenzen und eine Verschlechterung des Zustandes der Grundwasserkörper zu verhindern.

Natur- und Landschaftsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). Relevante Schutzgebiete sind bereits oben in Tab. 7 benannt. Entsprechend § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen dass:

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs gemäß BNatSchG ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Aufgrund der vorhandenen Vorprägung des Änderungsgebiets und festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stellt das Vorhaben dort keinen Eingriff gemäß BNatSchG und SächsNatSchG dar. Ein solcher erwächst lediglich aus der 0,11 ha großen Ergänzungsfläche für ein Regenrückhaltebecken am Rand des Sportplatzes Gablenz im Polengrund. Die Bilanzierung folgt unter Pkt. 3 des Umweltberichtes.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASIS-SZENARIO)

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine mit zumutbarem Aufwand abgeschätzte Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufzustellen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei „der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

-
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“.

Das **Basisszenario** beschreibt in nachfolgender Tabelle, wie sich die derzeitige Nutzung des Satzungsgebiets in diesem selber sowie in Bezug auf die angrenzende Umgebung schutzgutbezogen auswirkt.

Da sämtliche Planflächen bereits anthropogen überprägt sind, bestehen im Ausgangszustand bereits mindestens geringe bis mittlere Beeinträchtigungen. Angesichts der Nutzungsaufgaben im Ausgangszustand beeinträchtigt das Plangebiet derzeit die Umgebung in keiner Weise.

Tab. 7: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bisher unbebauter Flächen – Basisszenario

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB						
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)		Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand Plangebiet	Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet
a)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Hallenbauten mit Zufahrten - Parkplätze mit Bäumen - begrünte Randböschungen	- mittlere Beeinträchtigung durch vorhandene Bebauung, Versiegelung	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	M	O
	Schutzgut Fläche und Boden (und § 1a Abs. 2 BauGB – Bodenschutzklausel)	- Hallenbauten mit Zufahrten - Parkplätze mit Bäumen - begrünte Randböschungen	- erhebliche Beeinträchtigung durch vorhandene Versiegelung	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	E	O
	Schutzgut Wasser	- Hallenbauten mit Zufahrten - Parkplätze mit Bäumen - begrünte Randböschungen	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	M	O
	Schutzgut Luft und Klima (und § 1a Abs. 5 BauGB – Maßnahmen des Klimaschutzes)	- Kaltluftbildung und -abfluss	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	O	O
	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	- Hallenbauten mit Zufahrten - Parkplätze mit Bäumen - begrünte Randböschungen	- mittlere Beeinträchtigung durch vorhandene Versiegelung	- Landschaftsbild vorgeprägt durch vorhandene Bebauung	M	O
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Naturhaushalt)	- Vegetationsflächen bieten Lebensraum für Tiere, - hoher Anteil versiegelter Flächen → maßgeblich für Gesamtbewertung	- derzeit keine Störungen / Emissionen	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	E	O
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	- keine Natura 2000-Gebiete berührt (300 m Puffer durch dörfliche Wohnsiedlung)	- keine Beeinträchtigung	- keine Betroffenheit	O	X
c)	Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt,	- Hallenbauten mit Zufahrten - Parkplätze mit Bäumen - begrünte Randböschungen	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	O	O

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB					
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)	Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand Plangebiet	Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	- Hallenbauten mit Zufahrten - Parkplätze mit Bäumen - begrünte Randböschungen	- untergenutzte erschlossene Siedlungsfläche	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	M	○
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	- vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus - Abfälle und Abwässer werden entsorgt	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	○	○
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	- Nutzung erneuerbarer Energien möglich, aber nicht realisiert	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	○	○
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	- LP vorhanden und beachtet	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	○	○
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	- Hallenbauten mit Zufahrten - Parkplätze mit Bäumen - begrünte Randböschungen	- keine Beeinträchtigung bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (z. B. Verbrennungsverbote)	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	○	○
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	- Hallenbauten mit Zufahrten - Parkplätze mit Bäumen - begrünte Randböschungen	- vorhandene erhebliche Beeinträchtigung des Boden-Wasser-Haushalts durch Versiegelung	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen, Kleingärten unbeeinträchtigt	E	○
j) Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.	- nicht relevant für festgesetztes Sondergebiet, - Parkplätze mit Bäumen, - begrünte Randböschungen	- nicht relevant - keine Störfallbetriebe vorhanden	- nicht relevant	X	X

Fazit Basisszenario

Da sämtliche Plangebietsflächen bereits anthropogen überprägt sind, bestehen im Ausgangszustand zum Teil bereits mindestens geringe bis mittlere Beeinträchtigungen, die erheblichen insbesondere hervorgerufen durch den hohen Versiegelungsgrad. Angesichts der zuvor zulässigen Nutzungen und erst recht mit Nutzungsaufgaben im derzeitigen Ausgangszustand beeinträchtigt das Plangebiet die Umgebung in keiner Weise. Ein lang anhaltendes sukzessives Brachfallen könnte einerseits zumindest das Ortsbild beeinträchtigen und andererseits durch Rückeroberung durch die Natur im Falle einer späteren Revitalisierung Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

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

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

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

Hier wird zu folgenden verbalen Schutzgutbetrachtungen nachfolgend wieder eine an den Vorgaben des BauGB orientierte zusammenfassende tabellarische Form der Darlegung gewählt.

SCHUTZGÜTER UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN

Schutzgut Mensch

Von den vorgesehenen Planungsflächen gehen gegenwärtig keine erheblichen Umweltprobleme für Mensch, Gesundheit und Bevölkerung aus. Die nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorte (s. rote Sterne in Abb. 29) sind in der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 1/2015 „Gewerbegebiet Harthauer Weg“ der Großen Kreisstadt Crimmitschau Bericht Nr. 2015_056 vom 24.08.2015, Autor: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH dargelegt und gelten sinngemäß auch für evt. andere Immissionen.



Abb. 29: Immissionsorte im Umfeld des Bebauungsplans

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebiete. Lärm entsteht durch die Produktionsprozesse (z. B. Maschinengeräusche), Haustechnik (z. B. Lüftergeräusche), innerbetriebliche Stofftransporte sowie Transport- und Ladegeräusche entsprechend dem induzierten Quell- und Zielverkehr einschließlich der Mitarbeiteranreise. Bezüglich potenzieller Lärmemissionen sind aufgrund vorgeschlagener Nutzungseinschränkungen wie die Festsetzung von Lärm- Emissionskontingenten keine schädlichen Außenwirkungen zu erwarten. (s. Anlage 2 Schallimmissionsprognose)

Sollten im Bebauungsplanvollzug nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BlmSchG**) genehmigungspflichtige Vorhaben beantragt werden, erfolgt die Prüfung im jeweiligen BlmSchG- Verfahren.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bestehenden Bauwerke, Anlagen und Lagerflächen im ursprünglich zulässigen Rahmen weiter genutzt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Während der Bauphase ist auf die Umsetzung eines dem Stand der Technik entsprechenden, zügigen und koordinierten Bauablaufs zu achten. Belastungen (Verkehrslärm, Baulärm, Stäube) für die Bewohner angrenzender Bereiche sollen minimiert werden. Es sind kontinuierliche Straßen- und Flächenreinigungen zur Staub- und Schmutzbindung sowie Baustellenbefeuchtungen während der Bauphase erforderlich.

Fazit: Vorbehaltlich der Gewährleistung des gesetzlich geforderten Immissionsschutzes sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Hierzu sind erforderlichenfalls gutachterliche Nachweise zu führen.

Schutzgut BodenGeologie, Hydrogeologie

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zur Zeitz-Schmöllner Senke, d.h. es steht ein jungpaläozoisches bzw. mesozoisches Deckgebirge über verschiedenen älteren Einheiten an. Als Festgesteinsuntergrund wird im Plangebiet ein braunrotes Konglomerat aus dolomitischem, geröllführenden Sandstein, z. T. auch Schluffstein aus dem Paläozoikum, Periode Perm, Epoche Zechstein erwartet. Dessen Zersatzmächtigkeit kann mehrere Meter betragen. Innerhalb der dominierend klastischen Schichtenfolge des Zechsteines kommen laut LfULG in Tiefen von etwa 35 m bis 40 m unter Gelände auch als verkarstungs- bzw. lösungsfähig/-anfällig zu bewertende Dolomitsteine (sog. Plattendolomit der Leine-Formation) vor. „Informationen über ältere/rezente Verkarstungserscheinungen (z. B. Erdfälle) liegen ... allerdings nicht vor.“

Die Festgesteine werden von tertiären und quartären Lockergesteinen unterschiedlicher lithologischer Zusammensetzung und Verbreitung (z. B. Löß-/Hanglehm, Sande/Kiese) überlagert. Daher werden laut Rohstoffkarte des LfULG tertiäre Kiese/Sande vermutet. Beim LfULG liegen an Standorten rund um das Plangebiet geologische Aufschlussdaten mit einer Endteufe von bis zu 50,5 m aus der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts vor. Nähere Angaben zur Geologie können sich aus dem Beteiligungsverfahren ergeben.

Grundwasser kann in den rolligen Lockergesteinen des Tertiärs und Quartärs zirkulieren (Porengrundwasserleiter). In den Festgesteinen bewegt sich das Grundwasser ausschließlich auf hydraulisch wirksamen Trennflächen der Festgesteine, wie z. B. offenen Klüften oder Störungszonen (Kluftgrundwasserleiter). Die o.g. Dolomitsteine sind hinsichtlich ihres Grundwassertyps als Kluft- bis Karstgrundwasserleiter einzustufen.

Das Grund- und Bodenwasserregime wird durch die vorangegangenen Geländemodellierungen im Zuge der Errichtung des Plateaus und Bauwerksgründungen beeinflusst, weshalb im Detail im Vollzug des BP Untersuchungen anzuraten sind.

Als Planungsprämisse wird damit gerechnet, dass in die Bodenzone infiltriertes Niederschlagswasser langsam unterirdisch entsprechend den oberirdischen topografischen Bedingungen abfließt, und zwar in Richtung der Talsenken. Aufgrund der geringen Hangneigung ist zumindest auf dem Plateau keine erhöhte Anfälligkeit für Wassererosion zu erwarten, jedoch sind die künstlichen Böschungen separat zu betrachten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Boden

Das Gebiet wurde eiszeitlich mehrfach überprägt, zuletzt durch Weichsel-kaltzeitlichen Löß- und Lößlehm. Dem entsprechend herrschen laut Bodenübersichtskarte des Freistaats Sachsen Löß-Staugley, Löß über Geschiebelehm, Schmelzwassersand, Flussschotter oder Festgestein als Leitböden vor. Laut Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung (MMK) 1: 100.000 der Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR (1980) standen im Plangebiet vor den getätigten Eingriffen Löß-Staugley mit z. T. bis in Krume wirksamer Staunässe 4 – 6 dm unter Flur an. In Tab. 2 der Begründung ist der inzwischen anthropogen überprägte Boden näher beschrieben.

Das Bodenbewertungsinstrument des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) enthält methodische Vorschläge für die Beschreibung und Bewertung natürlicher Bodenfunktionen unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit und Vorbelastung der Böden (Quelle: Auswertekarten Bodenschutz im Maßstab M 1:50.000 auf <http://www.umwelt.sachsen.de>).

Tab. 8: Bodenauswertungskarten nach Bodenbewertungsinstrument

Kriterium	Wertigkeit	Maßgebliche Stufe
natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch – <u>sehr hoch</u>	V
Bodenwasserspeichervermögen	hoch – <u>sehr hoch</u>	V
Schadstoffpuffer, -filter	mittel	III
Kationenaustauschkapazität im effekt. Wurzelraum	gering - <u>mittel</u>	KAK3
Luftkapazität im effekt. Wurzelraum (5 - <13 Vol.-%)	mittel	LK3
Erodierbarkeit des Bodens (K-Faktor) in Stufen	hoch – <u>sehr hoch</u>	V
besondere Standorteigenschaft	keine	-
landschaftsgeschichtliche Bedeutung	keine	-

Die aus Bewertungsparametern für Bodenteilfunktionen und Bodenempfindlichkeit aggregierte Gesamtbewertung führt zu einem entsprechend der Bewertungsstufe

empfohlenen Schutz der Fläche vor baulicher Nutzung. Gleichwohl ist hier festzuhalten, dass das gesamte Plangebiet bereits anthropogen überprägt und daher die Schutzempfehlung hinfällig ist. Insofern besteht auch keine Pflicht zu einer Alternativenprüfung für eine Gewerbegebietsentwicklung – die Revitalisierungsabsichten sind bereits die Alternative zu jedweder Flächenneuinanspruchnahme.

Gemäß der Geochemischen Übersichtskarte GcBÜK400 des LfULG ist mit folgenden Konzentrationen erfasster Stoffe im Planbereich zu rechnen.

Tab. 9: Auswertung der Geochemischen Übersichtskarte

Element	Konzentration im Oberboden mg/kg	Normalwerte (unbelastet) mg/kg
Arsen (As)	5 - < 20	5 - 20
Blei (Pb)	22 - < 33	2 - 60
Cadmium (Cd)	0,2 - < 0,4	< 0,5
Chrom(Cr)	16 - < 27	5 - 100
Kupfer (Cu)	25 - < 37	2 - 40
Nickel (Ni)	16 - < 25	5 - 50
Zink (Zn)	60 - < 90	10 - 80

Eine Verpflichtung zu bestimmten Sanierungsarbeiten im Bestand erwächst daraus nicht automatisch. Eine vorsorgende Berücksichtigung bei Planungen ist geboten, wobei die angestrebte Gewerbegebietsnutzung gut möglich ist.

Altlasten sind am Standort nicht bekannt. Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Altlasten gefunden werden, besteht die Verpflichtung, diese der zuständigen Behörde des LRA Zwickau anzuzeigen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorprägung kommt es mit Durchführung der Planung insgesamt zu keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist abgeschobenes Bodenmaterial möglichst wieder im Plangebiet zu verwenden. Bei der Durchführung der Planung sind im Bereich der noch intakten durchwurzelbaren Bodenschichten die gesetzlichen Vorgaben des Mutterbodenschutzes zu berücksichtigen. Notwendig wird, anfallenden Mutterboden in vollem Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden separat abzuschieben und vor Vermischung mit anderen Stoffen zu schützen. Wenn Zwischenlagerungen notwendig werden, dienen Mieten mit ca. 5 m Sohlenbreite und ca. 1,5 m Höhe etwaigen negativen Veränderungen vorzubeugen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bestehenden Bauwerke, Anlagen und Lagerflächen im ursprünglich zulässigen Rahmen weiter genutzt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Die Versiegelung wird durch geeignete Festsetzungen – v.a. max. Grundflächenzahl von 0,8, die Wahl von versickerungsfreundlichen Belägen auf Pkw-Stellflächen und Wegen sowie die Begrüpfungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksteile – minimiert (Festsetzungen im B-Plan).

Tab. 10: Versieglungsbilanz

	Bestand [m²]	Bestand [%]	Planung [m²]	Planung [%]	Veränderung [m²]
Vollversiegelung	53.131	60,0%	52.397	59,2%	-735
Teilversiegelung	13.996	15,8%	5.551	6,3%	-8.445
unversiegelte Flächen	21.371	24,1%	30.551	34,5%	9.180

In obiger Versieglungsbilanz wurde ein maximal möglicher Eingriff unterstellt – ein sehr hoher Versiegelungsgrad von 72,5 % für alle Gewerbegebiete, ferner eine Auslastung der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch weitere 7,5 % Teilversiegelung. Auch für die Fläche zur Abwasserentsorgung – Regenrückhaltebecken wurde ein 10%iger Anteil Teilversiegelung einkalkuliert, die Fläche im Übrigen aufgrund naturnah festgesetzter Gestaltung wie unversiegelte Fläche gezählt. Es handelt sich um realistische Annahmen für einen Bebauungsplan ohne Detailkenntnisse, die zumindest den Schluss zulassen, dass kein erheblicher Eingriff geplant wird.

Fazit: Durch die Planung ist insgesamt nicht mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden zu rechnen. Die Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung sind dazu einzuhalten.

Schutzgut Tiere

Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet die standortüblichen Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate von Kleinsäugetern und Vögeln befinden, und zwar vorrangig in den die Baugebiete umgebenden Randgrünstreifen mit Laubgehölzen.

Bei den vorhandenen Gebäuden könnte infolge längeren des Leerstandes und einer damit einhergehenden fortschreitenden Alterung der Gebäudesubstanz davon ausgegangen werden, dass die Gebäude von gebäudebewohnenden Arten (z. B. Fle-

dermäuse, Haussperling, Hausrotschwanz, Stare u. a.) als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden, die auf Nischen, Spalten und Öffnungen an Gebäuden oder Dächern angewiesen sind. Ein möglicher planbedingter Eingriff in diese Habitate lässt sich aber nicht pauschal bereits im Bebauungsplanaufstellungsverfahren per Festsetzung vorgezogener Artenschutzmaßnahmen (CEF) beziffern bzw. angemessen kompensieren. Vor jedem Abriss bzw. Baubeginn wird deshalb eine artenschutzrechtliche Prüfung der berührten Objekte auf Vorkommen der besonders und streng geschützten Tierarten Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen und Hummelarten) erforderlich. Geeignete CEF-Maßnahmen sind dann einzelfallkonkret anzuordnen.

Standortkonkrete Untersuchungen zum Artenschutz werden ungeachtet der relativen Nähe zum FFH-Gebiet „Bachtäler im Oberen Pleißeland“ nicht für notwendig erachtet, weil keine Wanderkoridore durch das Plangebiet zu erwarten sind. Eine Relevanz bestünde höchstens im Talverlauf des südlich nah gelegenen Polengrunds.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Schutzgebiete gemäß EU-Recht, BNatSchG sowie SächsNatSchG sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden. Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet FFH „Bachtäler im Oberen Pleißeland“ (Meldenr. DE5140301) und das Landschaftsschutzgebiet „LSG Paradiesgrund“ (Verordnung des LRA Zwickauer Land vom 02.10.1996) sind rd. 0,3 km vom Plangebiet entfernt und eine Abschirmung durch die Ortsbebauung Gablenz besteht. Insofern wird nicht von einer erheblichen Betroffenheit der Erhaltungs-/ Schutzziele durch die Planung ausgegangen und auf eine Verträglichkeitsvorprüfung verzichtet.

Die bestehenden Offenlandbereiche sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen behalten ihre Bedeutung als Habitat für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Auch das im Polengrund eingeordnete Regenrückhaltebecken wirkt aufgrund festgesetzter naturnaher Gestaltung nicht negativ auf Habitatstrukturen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bestehenden Bauwerke, Anlagen und Lagerflächen im ursprünglich zulässigen Rahmen weiter genutzt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird auf die rund um die Baugebiete festgesetzte Randeingrünung verwiesen. Konkrete vorgezogene Maßnahmen des Ar-

tenschutzes (CEF-Maßnahmen), um eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke zu gewährleisten, wurden nicht festgesetzt, aber vor Abriss bzw. Baubeginn ist eine (gutachterliche) artenschutzrechtliche Prüfung der Objekte auf Vorkommen der besonders und streng geschützten Tierarten (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen und Hummelarten) vorzunehmen.

Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden, und zwar als Erdbecken mit Böschungsneigung max. 1 : 3 an mind. 30 % der Uferlinie, mit ingenieurb biologischem Verbau, dauerhafter Freihaltung mind. 20 % besonnener Flächenanteile und einem Bodenabstand der Einzäunung von 15 cm. Das alles fördert die Nutzung als Tierhabitat.

Fazit: Durch die Planung sind aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung und artenschutzfachlicher Baubegleitung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Schutzgebiete gemäß EU-Recht, BNatSchG sowie SächsNatSchG sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden. Die zu großen Teilen mit Gehölzen bestockten Grünflächen im Bestand nehmen über 2 ha (23,2%) des Plangebiets ein. Es handelt sich um rd. 20 Jahre alte Anpflanzungen auf den Böschungen sowie entlang der Glauchauer Landstraße.

Aus standörtlich-vegetationskundlicher Sicht gehört das Plangebiet zur potenziellen natürlichen Vegetation (p. n. V.) der Linden-Hainbuchen-Eichenwälder. Am Standort konkret ist das ein ausgebildeter Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald (3.1.2). Die p. n. V. ist gekennzeichnet durch folgende wichtige Arten der meist mehrschichtigen Baumschicht: überwiegend Stiel-Eiche (*Quercus robur*), selten Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), auf reicheren Standorten auch Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Esche (*Fraxinus excelsior*), sowie gut ausgebildet in der Strauchschicht: Weißdorn-Arten und Hybriden (*Crataegus x macrocarpa*, *C. rhipidophylla*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*) u. a..

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung bliebe die Pflanzenwelt in zur Erhaltung festgesetzten Bereichen unverändert. Bei sämtlichen Neuanpflanzungen sind die aktualisierten Pflanzlisten maßgeblich. Folgendes wurde textlich festgesetzt:

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Randeingrünung je 120 m² Pflanzfläche mindestens 1 Laubbaum und 30 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke zu pflanzen.

- Auf den privaten Baugrundstücken ist je 6 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste A oder, bis zu einem Anteil von 50%, der Artenliste B zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Randeingrünung sicherzustellen.
- Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.
- An Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAST2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.
- Über 150 m² große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C vertikal zu begrünen.
- Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

Ferner gilt generell, dass unbebaute Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bestehenden Bauwerke, Anlagen und Lagerflächen im ursprünglich zulässigen Rahmen weiter genutzt werden. Die Pflanzenwelt bliebe unverändert, zumindest soweit sie nicht zur Sicherung bestehender Leitungsschutzabstände Pflegeschnitten unterliegen müssen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Die Pflanzenerhaltungsfestsetzungen vermeiden unnötige Eingriffe. Bei Beachtung der Pflanzfestsetzungen kann eine dauerhafte Qualität der Begrünung erwartet werden.

Fazit: Durch die Planung sind aufgrund der baulichen Vorprägung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen zu erwarten, wenn die Festsetzungen zur Bepflanzung beachtet werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet. Ferner sind keine Gewässer vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Das Vorhaben wird infolge der prognostizierten Bodenversiegelung vorhersehbar nicht zusätzlich in das Bodenwasserregime eingreifen. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die Fähigkeit des Bodens zur Oberflächenwasserversickerung bereits jetzt relativ gering einzuschätzen ist, was sich insbesondere bei zuletzt häufiger und intensiver auftretenden Starkniederschlagsereignissen negativ auf Unterlieger und den Vorfluter auswirken könnte. Vorsorge ist daher geboten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bestehenden Bauwerke, Anlagen und Lagerflächen im ursprünglich zulässigen Rahmen weiter genutzt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Durch Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß sowie die Wahl versickerungsfreundlicher Beläge kann der Eingriff am Standort minimiert werden. Möglichkeiten der Versickerung sind konsequent zu nutzen.

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden bei Unterliegern bzw. an den bestehenden Vorflutern ist der Ableitungsweg für Niederschlagswasser dem aktuell anerkannten Stand der Technik entsprechend hydraulisch nachzuweisen. Regen- und Oberflächenwasser sind erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen gedrosselt der Vorflut zuzuführen, weshalb eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage – Regenrückhaltebecken zeichnerisch festgesetzt wurde. Eine Textfestsetzung lautet zusätzlich: „Der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen ist in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen. Vorzugsweise sind Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserversickerung und -rückhaltung zu nutzen.“

Fazit: Durch die Planung ist vorhabenbedingt nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen, weil die Bodenwasserverhältnisse bereits jetzt beeinträchtigt sind. Ein Nachweis des Drosselabflusses bei Starkniederschlagsereignissen in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung wird vorausgesetzt.

Schutzgut Klima

In Crimmitschau herrscht das mäßig trockene Mitteldeutsche Berg- und Hügelland-Klima des thüringisch-sächsischen Mittelgebirgsvorlandes, gekennzeichnet durch:

- Mittlere jahresdurchschnittliche Lufttemperatur: 8,7°C

Mittlere jahresdurchschnittliche Niederschlagshöhe: 631,6 mm, davon

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

Die Winde wehen hauptsächlich aus südwestlichen Richtungen, wie eine Windrose der nahe gelegenen Station Werdau zeigt. (s. Abb. 5).

Die künftigen mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Absorption der Sonnenstrahlung durch Gebäude- und Verkehrsflächen sowie die für Verschattung und Windschutz sorgenden baulichen Anlagen und Gehölze beeinflusst.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Infolge der Planungsabsicht ist nicht von Auswirkungen auf das Regionalklima auszugehen. Meso- und mikroklimatisch werden sich veränderte Luftströmungen, ggf. ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten und Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung (Reduzierung) und den Kaltluftabfluss ergeben.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bestehenden Bauwerke, Anlagen und Lagerflächen im ursprünglich zulässigen Rahmen weiter genutzt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Ein möglichst hoher Grün- und Freiflächenanteil, sowie eine entsprechende Randeingrünung werden das Meso- und Mikroklima positiv beeinflussen. Auf die positiven mikroklimatischen Auswirkungen von Fassadenbegrünung wird hingewiesen. Soweit empfohlene Dachbegrünungen zur Anwendung kommen, trägt deren Pufferfunktion zur Frischluftbildung bei und vermindert das Risiko von Überhitzung.

Die Gewinnung regenerativer Energie, z. B. durch Dach-PVA oder Klein-WEA, ist als Klimaschutzbeitrag ausdrücklich zulässig. Die Vorhaben sollen an den jeweils gültigen anerkannten Stand der Technik, besser noch an die beste verfügbare Technik angepasst werden, um die Fragen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes baulich angemessen zu beantworten. Hingewiesen wird auf das ausstehende neue GebäudeEnergieGesetz GEG 2019 – „Der Bund führt die noch parallel laufenden Regeln zusammen: Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Auslöser war u. a. die EU-Gebäuderichtlinie (2010). Sie fordert den Niedrigstenergie-Standard für Neubauten ab 2019 für öffentliche und ab 2021 für privatwirtschaftliche Gebäude.“¹¹

Fazit: Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der Planbereich gehört gemäß Kartierung der Sächsischen Akademie der Wissenschaften, AG Naturhaushalt und Gebietscharakter (Dresden, 1997) naturräumlich im Crimmitschauer Pleißeland zur Microgeochore „Waldsachsen-Gablenzer Plateaurand“, gekennzeichnet durch plateauartige Riedel-, Talgebiete im Hügelland. Auf einem solchen Riedel zwischen dem Pleiße-Haupttal und dem Paradiesbach liegt der zu Letztgenannten entwässernde Gewerbepark Crimmitschau.

Das natürliche Gelände würde am Standort einen mit rd. 3% nach Nordosten abfallenden Plattenrand darstellen, wurde aber komplett durch Erdmassenausgleich auf eine Höhe knapp unter 275,0 m ü. NHN nivelliert. Die Einschnittsböschung am SW-Rand des Plangebiets zum Harthauer Weg hin ist rd. 5 m groß. Die Aufschüttungshöhen am NO-Rand steigen von rd. 5 m im Norden an der Glauchauer Landstraße auf rd. 10 m im Süden neben dem Gablenzer Sportplatz im Polengrund an. Das Entlastungsniveau der natürlichen Oberflächenentwässerung in den Paradiesbach liegt bei rd. 252,5 m ü. NHN.

Kulturlandschaftlich gehört das Plangebiet zur Westsächsischen Umgebendelandschaft. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind keine Umgebendehäuser vorhanden.

Topografisch bedingt liegt das Plangebiet an exponierter Stelle im Landschaftsraum. Daher kann sich das Vorhaben nicht verstecken und wird aus mehreren Richtungen wahrzunehmen sein.

Gleichzeitig ist eine beträchtliche Vorprägung durch den Gewerbepark Crimmitschau und die Straßenverkehrsanlagen der S 289, teils auch durch den Lehmtagebau weiter südwestlich festzustellen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung ist künftig nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.

¹¹ Quelle: <http://www.enev-online.eu/> [Aufruf 17.04.2019]

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bestehenden Bauwerke, Anlagen und Lagerflächen im ursprünglich zulässigen Rahmen weiter genutzt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Zuvorderst dient eine Begrenzung der maximalen Baukörperhöhen der Verringerung unvermeidlicher Auswirkungen, wobei Gebäudehöhen von maximal 15,0 – 18,0 m über dem vorhandenen Gelände als vertretbare Obergrenze angesehen werden.

Zudem wird eine massive Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern große Teile der Geländeansichten verdecken.

Bauordnungsrechtlich ist folgendes festgesetzt, um ein möglichst konfliktarmes Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten:

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Zu öffentlichen Verkehrsräumen orientierte öffnungslose Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern (z. B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Material- und/oder Farbwechsel). Dafür sind auch Anpflanzungen von Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C unter Einsatz geeigneter Rankhilfen zulässig.
- Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind ebenso zulässig.
- An Fassaden sind reinweiße (RAL 9010), tiefschwarze (RAL 9005) und grelle Farbgebungen unzulässig.

Werbeanlagen

- In den Baugebieten sind höchstens 2 Werbeanlagen je Betrieb zulässig. Dabei darf eine einzelne Anlage die Größe von 4,0 m² Ansichtsfläche und die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf den fließenden Verkehr ausgeschlossen ist.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

Einfriedungen

- Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.
- Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

Fazit: Durch die Planung sind baumassenbedingt aufgrund der Vorprägung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sowohl nahräumlich als auch fernräumlich zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmale oder bekannte archäologische Relevanzzonen nach SächsDSchG. Nach derzeitigem Kenntnisstand stellt das Plangebiet eine von archäologischen Funden freie Fläche dar. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG ist auf dem Satzungsplan enthalten.

Als Sachgüter sind die baulichen Anlagen des „Crimmitschau-Center“ vorhanden. Die Große Kreisstadt Crimmitschau möchte sich in Wahrung der kommunalen Planungshoheit mit dem Eigentümer abstimmen, um einen die Erreichung der städtebaulichen Ordnungsziele befördernden Interessenausgleich zu befördern.

Fazit: Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter sowie auf das Schutzgut sonstige Sachgüter zu erwarten.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
Bestand: Vollversiegelung (Gebäude, Dächer, Fahrbahnen) 60 % / Teilversiegelungen 16 % / Grün- und Ruderalflächen 24 %			
Planung: Gewerbegebiete, öffentliche Versorgungs- und Verkehrsflächen, diverse Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
Schutzgut Tiere und Pflanzen	M	O	- Ggf. Habitate geschützter Tierarten vorhanden, - daher Artenschutzprüfung im Vollzug des Bebauungsplans - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt
Schutzgut Fläche	O	O	- keine Außenbereichsinanspruchnahme da RRB-Standort bereits Sportplatz - Sparsame Flächennutzung – max. GRZ und max. BMZ - Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen
Schutzgut Boden	O	O	- kein Bodenfunktionsverlust durch Kompensationsmaßnahme Erstaufforstung - Zutage gefördertes Deponat der Altablagerung „Sportplatz Polengrund“ entsprechend abfallrechtlichen Vorgaben entsorgen
Schutzgut Wasser	O	O	- keine Beeinträchtigung Boden-Wasser-Haushalt, wenn - Möglichkeiten dezentraler Versickerung vorrangig genutzt werden und - Unterliegerschutz durch Schaffung eines Regenrückhalterums erfolgt
Schutzgut Luft und Klima	O	O	- keine Beeinträchtigung der lokalen Luftzirkulation - Nutzung alternativer Energie zulässig - klimagerechte Bauweise
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	M	O	- diverse Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, darunter - Artenschutzprüfung im Vollzug - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt
Landschaft	X	O	- Vorhaben fähig zum Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, insbes. Festsetzungen zur Höhenbegrenzung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Randeingrünung sowohl zur freien Landschaft, als auch zur vorh. Siedlung
Biologische Vielfalt	O	O	- standortgerechte Anpflanzungen (Artenliste) - Habitatmosaik für Kulturfolger

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)				
Bestand: Vollversiegelung (Gebäude, Dächer, Fahrbahnen) 60 % / Teilversiegelungen 16 % / Grün- und Ruderalflächen 24 %				
Planung: Gewerbegebiete, öffentliche Versorgungs- und Verkehrsflächen, diverse Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b-i BauGB:		Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
		Bau-phase	Betriebs-phase	
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	X	X	- keine Schutzgebiete in der Umgebung berührt (300 m-Pufferzone dörfliche Wohnsiedlung zu FFH)
c)	Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	○	○	- Immissionsschutz gegenüber Umgebung durch Lärmemissionskontingentierung - Belange mobilitätseingeschränkter Menschen berücksichtigen - Beachtung Baustellenverordnung
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	M	M	- bedarfsgerechter Teilentzug Sportplatz – nicht existenzbedrohend - Meldepflichthinweis § 20 SächsDSchG bei Bodenfunden
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	○	○	- Einhaltung des Immissionsschutzrechts und des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X	○	- Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind an und auf Gebäuden zulässig
g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	X	○	- Landschaftsplan beachtet (Randeingrünung) - Regelungen zum Einfügen des Vorhabens in Natur und Landschaft - Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	○	○	- Beachtung einschlägiger immissionsschutzrechtlicher Vorgaben
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	○	○	- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
Bestand: Vollversiegelung (Gebäude, Dächer, Fahrbahnen) 60 % / Teilversiegelungen 16 % / Grün- und Ruderalflächen 24 %			
Planung: Gewerbegebiete, öffentliche Versorgungs- und Verkehrsflächen, diverse Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	○	○	- Keine / unerhebliche Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs - Änderung von Nachbarschaften / Orts- und Landschaftsbild - Beachtung umweltrechtlicher Vorgaben
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,	○	○	- Revitalisierung dient Flächensparen - kein zusätzlicher Eingriff in Boden-Wasser-Regime - Bei Bedarf CEF-Maßnahmen im Vollzug - Randeingrünung / Pflanzlisten (standortgerecht) festgesetzt - Kompensationsmaßnahme extern zugeordnet
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	M	○	- Beeinträchtigung durch Lärm, Staub während der Bauphase (im Rahmen gesetzlicher Grenzwerte) - Beachtung des Stands der Technik (z. B. 1. BImSchV) in der Betriebsphase, dann keine Auswirkungen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	○	○	- bei Planung, Ausführung und Betrieb nach dem Stand der Technik keine Auswirkungen zu erwarten - Einhaltung des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	X	X	- keine Störfallbetriebe im Umfeld
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	X	○	- Einfügen des Planvorhabens in die maßgebliche Umgebung, - wenn kein hochwassergefährdender Oberflächenwasserabfluss erfolgt → Regenwasserrückhaltung - gleichzeitig sind im maßgeblichen Umfeld keine bestehenden erheblichen Umweltprobleme bekannt

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
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,	X	○	- Nutzung regenerativer Energie zulässig - Einhaltung aktueller Energieeinsparverordnung ENEC bzw. des geplanten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) - Zulässige Dachbegrünung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt zur CO ₂ -Bindung und Sauerstoffbildung bei
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	○	○	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten

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

Tab. 14: Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Prognose über Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bei Durchführung der Planung (unter Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen)							
von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ↓ auf	Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung ins- gesamt	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Fläche und Boden	Wasser	Luft und Klima	Landschaft und Landschaftsbild	Kultur- und sonstige Sach- güter
Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung insgesamt		+	○	○	○	+	○
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	○		○	+	○	○	○
Fläche und Boden	○	+		+	○	○	○
Wasser	○	+	+		○	○	○
Luft und Klima	○	+	○	+		○	○
Landschaft und Landschaftsbild	○	+	○	○	○		○
Kultur- und sonstige Sachgüter	■	○	○	■	○	○	

Bewertungskategorien Wechselwirkungen in Prüfmatrix:
(erwartete Wirkung der prognostizierten Änderung eines
Schutzguts auf andere unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen)



erheblich negativ
negativ



neutral

++
+

erheblich positiv
positiv

Fazit

Bei Vorhabendurchführung erfahren die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen**, auch im Wirkungsgefüge mit anderen den Schutzgütern, sowie das **Sachgut Sportplatz** vorhabenbedingt **in der Bauphase geringe bis mittlere Beeinträchtigungen**. Während die Ersten genannten letztlich kompensiert werden, verbleibt der prinzipiell nicht die Existenz bedrohende Teilverlust der Sportplatzfläche auch in der Betriebsphase unkompensiert.

Die insgesamt unerheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter sind dem rechtmäßigen Voreingriffszustand geschuldet, was für die Revitalisierungsbemühungen des Standortes spricht. Voraussetzung für diese Einschätzung ist, dass alle festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans beachtet werden.

3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Das Vorhaben zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB dar. Lediglich die gegenwärtig als Ruderalflur anzusprechende rd. 0,11 ha große Ergänzungsfläche erfährt mit Errichtung des Regenrückhaltebeckens, trotz naturnaher Gestaltung letztlich eine technische Anlage, einen naturschutzrechtlichen Eingriff. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Da das Planvorhaben gemäß § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf einer als Grundlage der künftigen Abwägungsentscheidung zulässigen Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) für das Satzungsgebiet durchgeführt. Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten) sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne) unterschieden. Ermittelt wurden **Werteinheiten (WE)** nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009¹² auf der **Basis von Flächenangaben in m²**, diese später mit einer **Bezugsgröße ha in Ökopunkte** umgerechnet.

¹² Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/8516.htm> [Aufruf 08.02.2019]

Tab. 15: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

Bewertung Ausgangszustand / Biotopwert

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp [BTLS2004]	AW	Fläche [m²]	Werteinheiten [WE]
1	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte [07.03.200]	15	1.081,8	16.227
Ges.			1.081,8	16.227

Biotopwert im Bestand [WE] **16.227**

Wertminderung Funktionsverlust / Funktionsminderung

Nr.	Funktion	Minde- rung	Verlust	Nutzung / Biotoptyp	Fläche [m²]	Minde- rung [WE]
1	Boden / Wasser / Retentionsfunktion	1,0		teilversiegelte Flächen (10% für Zufahrt)	108,2	108
Ges.						108

Funktionsbezogener Wertverlust [WE] **108**

Biotop- und funktionsbezogener Wertverlust insgesamt [WE] **16.336**

Hinweis: Folgende Funktionen werden angesichts der maßgeblichen Ruderalflur auf dem aufgeschütteten Kleinfeldtrainingsplatz als nicht relevant angesehen: Lebensraum-, Immissionsschutz-, biotische Ertrags-, Biotopentwicklungs-, Archiv-, Grundwasserschutz-, Verbund-, bioklimatische Ausgleichs-, ästhetische (Landschaftsbild) und rekreative Funktion.

Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp	Anteil von Gesamt [%]	PW	Fläche [m²]	Werteinheiten [WE]
1	Vollversiegelte Flächen	0,0%	0	0,0	0
2	Teilversiegelte Flächen	10,0%	1	108,2	108
3	Unversiegelte Flächen	90,0%		973,6	
3.1	Naturfernes technisches Stillgewässer [04.06.100]	31,5%	12	340,8	4.089
3.2	Naturnahes temporäres Kleingewässer [04.01.100]	5,0%	23	54,1 ¹³	1.244
3.3	Ruderalflur / Staudenflur [07.03.000]	53,5%	12	578,8	6.945
Ges.		100,0%		1.081,8	12.387

Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE] **12.387**

Verbleibender biotopbezogener Ersatzbedarf [WE] **3.840**

¹³ Berechnung: 5 % der RRB-Fläche

Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet

Nr.	Funktion	Faktor	Bio / FN	Fläche [m²]	Wertein- heiten [WE]
1	Lebensraumfunktion				0
2	Immissionsschutzfunktion				0
3	biotische Ertragsfunktion				0
4	Biotopentwicklungsfunktion	1,0	naturnahes temporäres Kleingewässer	54,1	54
5	Archivfunktion				0
6	Retentionsfunktion				0
7	Grundwasserschutzfunktion				0
8	bioklimatische Ausgleichsfunktion				0
9	Verbundfunktion				0
10	Ästhetische Funktion				0
11	rekreative Funktion				0
Ges.					54

Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]

54

Verbleibender funktionsbezogener Ersatzbedarf insgesamt [WE]

54

Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in WE:

3.8594

Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in Öko-Punkten:

0,3859

Hinweis: Der Ruderal- und Staudenflur wurde weder im Ausgangszustand noch im Planzustand explizit Funktionswerte zugeordnet.

Dieser Kompensationsbedarf soll laut dem Entsiegelungserlass des SMUL vom 30.07.2009 vorrangig durch Entsiegelung an anderer Stelle mit anschließender dauerhafter Renaturierung abgedeckt werden. Angesichts der geringen Inanspruchnahme wird auf eine Entsiegelungsmaßnahme verzichtet, da die Versiegelungsbilanz (Tab. 10) für das Änderungsgebiet letztlich auch eine durch die neuen Flächenfestsetzungen hervorgerufene Verringerung bestehender Voll- und Teilversiegelungen für sehr wahrscheinlich errechnet. Im Übrigen sollen Kompensationsmaßnahmen im selben Naturraum weitest möglich funktionsgleichwertig erfolgen.

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

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

Tab. 16: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

	Bauphase	Betriebsphase
Vermeidung und Verhinderung	- geeignete Standortwahl für Vorhaben / Baustelleneinrichtung - Beachtung höchstzulässiger Nutzungsmaße - hoher flächig festgesetzter Grün- und Pflanzflächenanteil (17,1%) im Plangebiet	- fachgerechte Pflege der Gehölze und begrünter Flächen - kein Pestizid- und Tausalzeinsatz
Verringerung	- separate Mutterbodengewinnung und Wiedereinbau - weitest möglich versickerungsfähige Befestigungen - Regenwassermanagement - Beachtung Natur- und Artenschutz bei ökologischer Baubegleitung	- Wasser und Energie sparende Gebäudebetriebe - Regenwassermanagement
Ausgleich	- CEF-Maßnahmen vor Eingriffen - Pflanzungen in nicht von Bautätigkeit betroffenen Bereichen - Externer Ausgleich	- Nachpflanzungen bei Gehölzabgang - Pflege externer Ausgleichsflächen

3.2 EINGRIFFSAUSGLEICHSMABNAHMEN IM PLANGEBIET

Der Vermeidung und Minimierung von vorhabenbedingten Eingriffen dienen folgende Festsetzungen, welche u. a. sicherstellen, dass zumindest im Änderungsgebiet kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich wird, weil gegenüber dem maßgeblichen Ausgangszustand in der Gesamtschau kein Eingriff planerisch vorbereitet wird:

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

- (1) Pkw- Stellplätze, Gehwege sowie Zugänge innerhalb der gewerblichen Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.
- (2) Vor Abriss bzw. Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Prüfung der Objekte auf Vorkommen der besonders und streng geschützten Tierarten (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen und Hummelarten) vorzunehmen.
- (3) Der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen ist in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen. Vorzugsweise sind Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserversickerung und -rückhaltung zu nutzen.
- (4) Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche öffentliche Abwasserentsorgungsanlage Regenrückhaltebecken sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:
 - Errichtung eines offenen naturnah gestalteten Erdbeckens
 - Böschungsneigung max. 1 : 3 an mind. 30 % der Uferlinie
 - Anlage eines naturnahen temporären Kleingewässers durch Teildauerstau geringer Höhe,
 - ingenieurbioologischer Verbau,
 - dauerhafte Freihaltung mind. 20 % besonnener Flächenanteile,
 - Bodenabstand der Einzäunung von 15 cm,
 - wasserdurchlässige Zufahrtsbefestigung.

Im Detail führen alle im Satzungsgebiet festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Eingriffsvermeidung bei:

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

- „(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Randeingrünung je 120 m²

- Pflanzfläche mindestens 1 Laubbaum und 30 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke zu pflanzen.
- (2) Auf den privaten Baugrundstücken ist je 6 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste A oder, bis zu einem Anteil von 50%, der Artenliste B zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Randeingrünung sicherzustellen.
- (3) Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.
- (4) An Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RASt2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.
- (5) Über 150 m² große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C vertikal zu begrünen.
- (6) Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.“

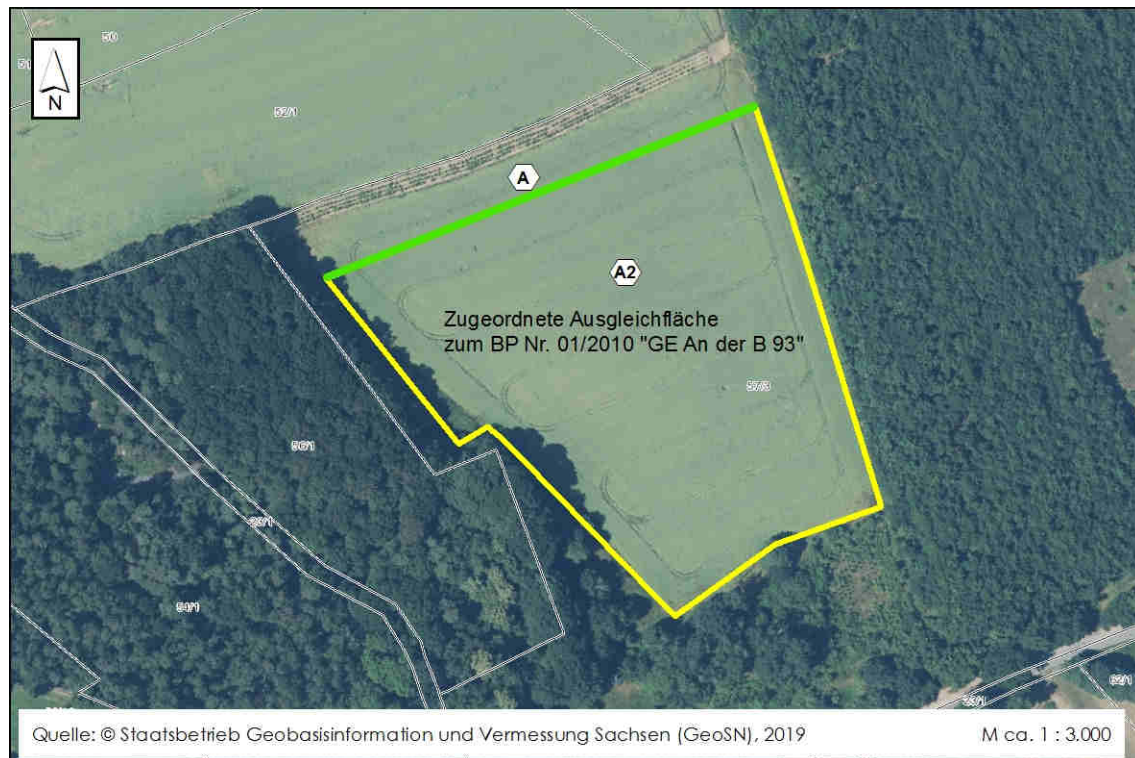
3.3 AUSGLEICHSMABNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETS

Im Entwurf wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB per **Zuordnungsfestsetzung** in die Satzung aufgenommen. Diese Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, was das BauGB zulässt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Der Ausgleich muss

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

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

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



A – Erstaufforstung auf T. v. Fl.-Nr. 57/3 Gem. Mark Sahnau

Größe Maßnahmefläche: 170 m²

Maßnahmebeschreibung:

- vollständige Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung,
- Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen auf Grundlage einer separat zu beantragenden Erstaufforstungsgenehmigung mit dem Zielbiototyp Traubeneichen-Hainbuchenwald mäßig trockener Standorte,
- Verbißschutz durch Umzäunung,
- Sicherung der Erstaufforstung durch 5 Jahre währende Pflege.

Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden fällig mit Inanspruchnahme der Ergänzungsfläche.“

Im förmlichen Beteiligungsverfahren erfolgt die Abstimmung der Kompensationsmaßnahme mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Folgende Berechnung nach der o.g. Handlungsempfehlung des SMUL dient dazu, die Angemessenheit der festgesetzten Maßnahme zu begründen. Die Zuordnungsfestsetzung soll letztlich verbal-argumentativ abwägungsfehlerfrei getroffen werden.

Tab. 17: Berechnung der Eingriffskompensation auf Kompensationsfläche A

Erstaufforstung Traubeneichen-Hainbuchenwald mäßig trockener Standorte – 170 m² in Gem. Mark Sahnau T. v. Fl.-Nr. 57/3

	Biotoptyp [BTL2004]	AW	PW	Fläche [m²]	Wertgewinn [WE]
Bestand	Intensiv-Acker [10.02.100]	5		170	3.060
Planung	Entwicklung Traubeneichen-Hainbuchenwald mäßig trockener Standorte [01.05.220]		23		

Wertgewinn Flächenaufwertung: 3.060

Funktionswertsteigerung	Faktor¹⁴	Fläche [m²]	Wertgewinn [WE]
Lebensraumfunktion	1,0	170	170
Immissionsschutzfunktion			0
biotische Ertragsfunktion			0
Biotopentwicklungsfunktion	1,0	170	170
Archivfunktion			0
Retentionsfunktion	0,5	170	85
Grundwasserschutzfunktion	0,5	170	85
bioklimatische Ausgleichsfunktion	0,5	170	85
Verbundfunktion	1,0	170	170
Ästhetische Funktion			0
rekreative Funktion	0,5	170	85

Wertgewinn Funktionsbezogen: 850

Wertsteigerung gesamt [WE]: 3.910

erzielte Ökopunkte pro ha: 0.3910

Im Ergebnis wird der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich vollständig abgesichert. Die Stadt Crimmitschau kann über die in ihrem Eigentum befindliche Fläche rechtssicher verfügen.

[Hingewiesen wird einerseits auf eine teilweise Nichtplausibilität der erläuternden Berechnungen in der aktuellen Handlungsempfehlung sowie auf eine derzeit forschend begleitete Überarbeitung der Handlungsempfehlung.^{15]}

¹⁴ Aufwertungsfaktoren: 0,5 (niedrig), 1,0 –(mittel) und 1,5 (hoch)

¹⁵ Quelle: <https://tu-dresden.de/bu/architektur/ila/lp/forschung/forschungsprojekte/laufende-forschungsarbeiten/handlungsempfehlung> [Aufruf 27.01.2020]

4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND STANDORTALTERNATIVEN

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden.

Da das gesamte Plangebiet bereits anthropogen überprägt ist, besteht keine Pflicht zu einer Alternativenprüfung für die avisierte Gewerbegebietsentwicklung – die Revitalisierungsabsichten sind bereits die Alternative zu jedweder Flächenneuinanspruchnahme. Aus oben genannten Gründen bestehen zur Planaufstellung an sich keine Alternativen. Im Detail wurden im Verfahren Festsetzungsalternativen geprüft, um in Bezug auf die Beeinträchtigung von Schutzgütern eine bestmögliche Vermeidung bzw. Eingriffsminimierung zu erzielen.

Eine evt. spätere bedarfsgerechte Erweiterung des „Gewerbeparks Crimmitschau“ soll nach Planfeststellung zur OU S 288 – Waldsachsen und unter Berücksichtigung der räumlichen Anforderungen einer Ast Crimmitschau geprüft werden.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB erwarten lassen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen vorhanden, was die Zulässigkeit störanfälliger Nutzungen in anderen benachbarten Gebieten bereits ausschließt bzw. wäre die Betroffenheit in konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben unter Berücksichtigung der durchgeführten Vor-Ort-Erfassungen im Mai 2015 und Januar 2019 sowie geltender Gesetzlichkeiten.

Die eingeholten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Jahren 2015, 2016 und 2019 wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen in Betracht gezogen.

6.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Vorhaben

- kommunaler Bebauungsplan zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbepark Crimmitschau“
- Festsetzung von Gewerbegebieten anstelle eines bisherigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel

Nutzungsmaß

- GRZ 0,8 BMZ 10,0
- Gebäudehöhe max. 15,0 – 18,0 m über vorhandenem Fahrbahnniveau

Maßnahmen zum Umweltschutz

- Eingriffsvermeidung durch angemessenen Grün- und Pflanzflächenanteil
- Eingriffsminimierung durch versiegelungsarme Bauweise
- Integration in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung max. Bauhöhen sowie zur Gebäude- und Freiflächengestaltung
- Beachtung des Artenschutzes im Vollzug des Bebauungsplans
- externer naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Gesetzliche Grundlagen

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

Tab. 18: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung

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

Legende:

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

Durch das Vorhaben sind, unter der Voraussetzung einer dauerhaften Kompensation erweiterungsbedingter Eingriffe keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Gesetzliche Vorgaben zum Artenschutz sind dabei in jeder Phase zu beachten.

8 ERKLÄRUNG

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

BESTANDSERFASSUNG

AKTUALITÄT: MÄRZ 2019

AUTOR:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2015
DER GROSSEN KREISSTADT CRIMMITSCHAU
„GEWERBEGEBIET HARTHAUER WEG“

BERICHT NR. 2015_056

VOM 24.08.2015

AUTOR:

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH
Lessingstraße 4
08058 Zwickau

**GEWERBEGEBIET HARTHAUER WEG
ENTWÄSSERUNG – VORBEMESSUNG UND
MACHBARKEITSPLANUNG RRB**

PHASE: VORPLANUNG

VOM 07.11.2018

AUTOR:

HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER

Crimmitschauer Straße 47

08058 Zwickau

GUTACHTEN ALTLASTENERKUNDUNG ALTABLAGERUNG „SPORTPLATZ POLENGRUND“

PROJEKT NR.: 19170

STAND: 11.11.2019

AUTOR:

BAeR-Agentur für Bodenaushub GmbH

Planitzer Straße 2

08056 Zwickau

ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

ARTENLISTE A (STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER)

BÄUME 1. ORDNUNG (MINDESTGRÖSSE: HOCHSTAMM, 12/14 CM STU ODER HEISTER 125/150 CM HÖHE)

Quercus robur	(Stiel- Eiche)
Quercus petraea	(Trauben- Eiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot- Buche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus	(Berg- Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Tilia cordata	(Winter- Linde)
Taxus baccata	(Gemeine Eibe)

BÄUME 2. ORDNUNG (MINDESTGRÖSSE: HEISTER 150/200 CM, STRAUCH 60/100 CM, 2FACH VERPFLANZT MIT BALLEN)

Prunus padus	(Trauben- Kirsche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)
Salix caprea	(Sal- Weide)
Betula pendula	(Gem. Birke)
Pyrus pyraster	(Wild-Birne)
Prunus cerasifera	(Kirschpflaume)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Sorbus Domestica	(Speierling)

Sträucher:

Prunus spinosa	(Schlehe)
Corylus avellana	(Gem. Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweiggriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Lonicera nigra	(Schwarze Heckenkirsche)
Ribes uvacrispa	(Wilde Stachelbeere)
Rosa scec.	(Wild- Rosen)
Rosa tomentosa	(Filz- Rose)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Viburnum opulus	(Gem. Schneeball)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

ARTENLISTE B (SONSTIGE BÄUME STRÄUCHER UND GEBÜSCH)

BÄUME (MINDESTGRÖSSE: HOCHSTAMM 16/18 CM, 3FACH VERPFLANZT, KRONENAN- SATZ IN MIND. 2,50 M HÖHE):

Aesculus hippocastanum „Baumannii“	(gefülltblühende Roßkastanie)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach- Roßkastanie)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)

STRÄUCHER (MINDESTGRÖSSE: 60/100 CM, 2FACH VERPFLANZT):

Forsythia spec.	(Forsythie)
-----------------	-------------

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

BODENDECKER:

Vinca minor	(Kleinblättriges Immergrün)
Vinca major	(Großblättriges Immergrün)
Erica carnea	(Winterheide)
Hedera helix	(Efeu)
Calluna vulgaris	(Besenheide)
Hypericum calycinum	(Niedriges Johanniskraut)

ARTENLISTE C (SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN)

Clematis spec.	(Waldrebe)
Lonicera spec.	(Geißblattarten)
Parthenococcus quinquefolia 'Engelmannii'	(Wilder Wein)
Parthenococcus tricuspidata 'Veitchii'	(Wilder Wein)
Humulus lupulus	(Hopfen)

ARTENLISTE D (ARTENNEGATIVLISTE)

Cotoneaster spec.	insbesondere Bodendecker
Chamaecyparis spec:	Scheinzypressen
Juniperus spec.	Zypressengewächse
Picea spec.	Fichten / Silber/Blau/Stechfichten
Thuja spec.	Lebensbäume/Zypressengewächse

Die Pflanzen der Artenliste D sollen keine Verwendung finden.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage der Stadt Crimmitschau im Raum	3
Abb. 2: Lage des Plangebiets in der Topgrafischen Karte DTK10 (Stand 2018)	5
Abb. 3: Auszug aus digitaler Bodenkarte DBK50 des LfULG	7
Abb. 4: Auszug aus Erosionsgefährdungskarte	9
Abb. 5: Windrose	9
Abb. 6: Angaben des Deutschen Wetterdienstes zum Planbereich	9
Abb. 7: Luftbild vom 24.06.2016	11
Abb. 8: Harthauer Weg Ri. Norden zur Kreuzung mit Glauchauer Landstraße	12
Abb. 9: Westlich Harthauer Weg Ri. Süden	12
Abb. 10: Stichstraße und PVA südlich	12
Abb. 11: RRB-Standort neben Sportplatz Gablenz im Polengrund östlich Böschung	12
Abb. 12: Kleingartenanlage östlich Ri. Gablenz	13
Abb. 13: Glauchauer Landstraße (S 289) stadtwärts	13
Abb. 14: Lage LSG und FFH-Gebiete im Umfeld der Planung	15
Abb. 15: Lage unterirdischer Hohlräume, ehemalige und aktive Tagebaue	16
Abb. 16: Standort (lila Stern) im Auszug aus Festlegungskarte 1 LEP2013 – Raumstruktur	18
Abb. 17 Auszug aus Festlegungskarte 4 des LEP2013– Verkehrsinfrastruktur	20
Abb. 18: Regionalplan Südwestsachsen 2008 – Auszug aus der Raumnutzungskarte	24
Abb. 19 Auszug aus der Ursatzung von 1992	26
Abb. 20: Auszug aus Entwicklungskonzept des Landschaftsplans 1996	27
Abb. 21: Variante 1 – komplette öffentlich gewidmete Ringerschließung	29
Abb. 22: Variante 2 – öffentlich gewidmete Erschließung durch zwei Straßenstiche	29
Abb. 23: Variante 3 – ggf. private innere Erschließung großer Grundstücke	30
Abb. 24: Kreuzung S 289 / Harthauer Weg	39
Abb. 25: Querschnitt Harthauer Weg	39
Abb. 26: Öffentlicher Fußweg und öffentlicher Fuß- und Radweg im Luftbild 2013	40
Abb. 27: Achtungsabstände für Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse (KAS-18k)	44
Abb. 28: VMS-Linienplan Stadtverkehr Crimmitschau 10-2018	70
Abb. 29: Immissionsorte im Umfeld des Bebauungsplans	87

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Angaben laut Bodenübersichtskarte BÜK400 des LfULG	6
Tab. 2: Bodenbeschreibung in DBK50 des LfULG	7
Tab. 3: Flächenbilanz Bestand	11
Tab. 4: Flächenbilanz Planung	55
Tab. 5: schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte	68
Tab. 6: Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzziele entsprechend Fachgesetzen	74
Tab. 7: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bisher unbebauter Flächen – Basisszenario	84
Tab. 8: Bodenauswertungskarten nach Bodenbewertungsinstrument	89
Tab. 9: Auswertung der Geochemischen Übersichtskarte	90

Tab. 10: Versieglungsbilanz	91
Tab. 11: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	100
Tab. 12: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b – i BauGB	101
Tab. 13: Entwicklungsprognose der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	102
Tab. 14: Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	103
Tab. 15: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	105
Tab. 16: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	107
Tab. 17: Berechnung der Eingriffskompensation auf Kompensationsfläche A	111
Tab. 18: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung	114

QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013)
- Regionalplan "Südwestsachsen", Rechtsstand Juli 2008
- Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens, 2002, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Crimmitschau, die STEG GmbH, 2016
- Landschaftsplan Crimmitschau, pro – Planungsgesellschaft für Raumordnung und Oekologie mbH, 1996
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/
- Geoportal – Sachsenatlas des Freistaats Sachsen <http://geoportal.sachsen.de/>
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen – Internetauftritt www.statistik.sachsen.de/
- Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit – Internetauftritt www.smwa.sachsen.de
- Internetauftritt des Bundesamts für Naturschutz www.bfn.de
- Internetauftritt des Deutschen Wetterdienstes www.dwd.de
- Internetauftritt des Zweckverbands Verkehrsverbund Mittelsachsen (VMS) <http://www.vms.de>
- Internetauftritt der großen Kreisstadt Crimmitschau www.crimmitschau.de
- Abstimmungen mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung Crimmitschau
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 1/2015 „Gewerbegebiet Hart-hauer Weg“ der Großen Kreisstadt Crimmitschau– Bericht Nr. 2015_056 vom 24.08.2015, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH
- Stellungnahmen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind zum Vorentwurf 01/2016 bis einschließlich 01/2019 und zum Entwurf 03/2019 bis einschließlich 07/2019