

**ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS Nr. 1
INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET WERDAUER STRASSE
mit integriertem Grünordnungsplan**

Gemeinde Neumark

gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

UMWELTBERICHT (TEIL II DER BEGRÜNDUNG)

VERFASSER:

Dr. KERSTEN KRUSE, FREIE STADTPLANERIN
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO DR. KRUSE. PLAN
SCHÖNHERRSTRASSE 8, 09113 CHEMNITZ

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	ZIELE UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANUNG	3
2.2	Angaben zum Standort	4
2.3	Art und Umfang planungsrechtlicher Änderungen.....	4
3	ÜBERGEORDNETE GESETZE UND PLANUNGEN	4
4	ANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
4.1	Strategische Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichts	5
4.2	Bewertung des Umweltzustandes und der Schutzgüter	5
4.2.1	Schutzgut Mensch	5
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
4.2.3	Schutzgut Boden	9
4.2.4	Schutzgut Wasser	9
4.2.5	Schutzgut Klima und Luft.....	10
4.2.6	Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben	10
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
4.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und der Schutzgüter.....	10
4.3.1	Bei Umsetzung der Planung	11
5	BEWÄLTIGUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	12
6	UMWELTÜBERWACHUNG/ MONITORING	13
7	ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG	14

1 EINLEITUNG

§ 2 Abs. 4 BauGB definiert, wie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es ist eine einheitliche Umweltprüfung für alle Flächennutzungs- und Bebauungspläne vorgesehen. Diese ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung in Form eines Umweltberichts zu erarbeiten. In ihm werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Maßgeblich für Inhalt und Umfang des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB.

Zur sachgerechten Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange ist das sog. Scoping (Umfang, Reichweite) durchzuführen, um den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Dieses Scoping erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.04. bis 29.05.2017.

Die Umweltprüfung betrifft nur den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes.

2 ZIELE UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANUNG

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet der Änderung umfasst rund 8,7 ha. Es befindet sich an der Werdauer Straße nördlich der Ortslage von Neumark (Abb.1).

Abb.1: Auszug aus der Luftbildkarte (o. M.), Quelle: Geoportal SN



 Geltungsbereich
Bebauungsplanänderung

Das innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes an der Werdauer Straße in Neumark erfolgreich angesiedelte Unternehmen Sächsisch-Bayerische Starkstrom-Gerätebau GmbH Neumark (SBG) hat weiteren Entwicklungsbedarf, der auf den eigenen Flächen bei entsprechenden bauplanerischen Änderungen voll umfänglich realisiert werden kann. Mittelfristig sollen weitere Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude innerhalb des festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietes entstehen ohne das eine extensive Erweiterung notwendig wird.

2.2 Angaben zum Standort

Geografischer und räumlicher Bezug

Das Änderungsgebiet befindet sich nördlich der Ortslage Neumark auf der Gemarkung Neumark, Gemeinde Neumark. Es liegt auf einem geeigneten Plateau zwischen 355 bis 370 m ü. HN an der Werdauer Straße (Kreisstraße K 7818).

Nördlich und nordwestlich schließen sich auf den Gemarkungen Beiersdorf und Gopersgrün, Gemeinde Fraureuth, Ackerflächen und im Außenbereich liegende dörfliche Mischgebiets- und Wohngrundstücke an. Südlich sowie südwestlich schließen sich weitere Gewerbegebietsflächen, u.a. die Flächen der BayWa an, welche in die Ortslage Neumark vermitteln sowie die Bahnstrecke Leipzig-Hof (s. Abb. 1).

2.3 Art und Umfang planungsrechtlicher Änderungen

Das Plangebiet ist als Industrie- und Gewerbegebiet rechtskräftig festgesetzt. Aufgrund des Entwicklungsbedarf des ansässigen Unternehmens Sächsisch-Bayerische Starkstrom-Gerätebau GmbH Neumark (SBG) ergeben sich planungsrechtliche Änderungen.

Notwendig wird die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4

sowie die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung privater Grünflächen.

3 ÜBERGEORDNETE GESETZE UND PLANUNGEN

Im Rahmen der Beachtung übergeordneter Fachplanungen und Gesetze sind einzubeziehen:

- Baugesetz (BauGB);
- Raumordnungsgesetz (ROG);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG);
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - Sächs.NatSchG) ;
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG);
- Gesetz zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz, SächsDSchG);
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG);
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung – NatSchAVO);
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013);
- Regionalplan Südwestsachsen 2008.

Nach Überprüfung der o. g. Gesetzlichkeiten und Fachplanungen können zum jetzigen Zeitpunkt für das Plangebiet nachfolgende Aussagen getroffen werden:

- Für den Geltungsbereich sind keine im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege getroffenen Festsetzungen nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht nachrichtlich zu übernehmen.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder im Nahbereich der im Rahmen der europäischen Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie ausgewiesenen Schutzgebiete.
- Es gibt keine Anbindung oder geplante Vernetzungen mit ausgewiesenen oder geplanten ökologischen Verbundsystemen laut Landesentwicklungsplan und Regionalplan.
- Das Plangebiet liegt außerhalb eines ausgewiesenen oder geplanten Landschaftsschutzgebietes.
- Das Plangebiet liegt außerhalb eines ausgewiesenen oder geplanten Naturschutzgebietes.
- Es sind keine geschützten Biotope i. S. des § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) innerhalb des Geltungsbereichs bekannt oder kartiert.
- Das Plangebiet ist im Regionalplan als im Rahmen von Bauleitplanverfahren genehmigte und realisierte Vorhaben nachrichtlich dargestellt.

4 ANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Strategische Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichts

Die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konzentriert sich auf Änderungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund anderer bzw. aktueller und ergänzender standortbezogener Analysen in Verbindung mit dem unmittelbaren Planvorhaben. Diese ergeben sich aus dem Scoping, welches im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgt. Sie sind in die Umweltprüfung eingestellt und in der Entwurfsfassung des Umweltberichts berücksichtigt.

Bewertet werden dabei nachfolgende Schutzgüter:

Schutzgut	
Mensch	Klima/Luft
Tiere und Pflanzen	Landschaftsbild/-erleben
Boden	Kultur- u. Sachgüter
Wasser	

4.2 Bewertung des Umweltzustandes und der Schutzgüter

4.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planungsänderung im Wesentlichen Auswirkungen auf Lebensqualität, Erholung sowie Wohnen und Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, Immissionen) von Bedeutung.

Bestand

Das Plangebiet gehört vollständig zum Industrie- und Gewerbestandort der Gemeinde Neumark an der Werdauer Straße und unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Als Nutzungen sind festgesetzt und im Geltungsbereich des B-Plans vollständig realisiert:

- Industrie- und Gewerbegebietsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün,
- öffentliche und private Grün- und Gehölzflächen.

Das Plangebiet erfüllt aufgrund der baurechtlich zulässigen gewerblichen Nutzung keine bzw. geringe Funktionen hinsichtlich Lebensqualität und Wohnen sowie keine Erholungsfunktion. Schutzbedürftige Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Umgebung befinden sich Mischgebietsbebauungen im Außenbereich mit schutzbedürftigen Nutzungen.

Planung

Die festgesetzte Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet ändert sich nicht. Es erfolgt jedoch eine geänderte funktionale Zuordnung der Nutzungen durch Änderungen der überbaubaren Flächen innerhalb des Änderungsgebietes. Dies bietet dem Unternehmen Entwicklungspotential auf den bestehenden Gewerbeflächen ohne Flächenerweiterung.

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Die angestrebte Konzentration kann jedoch zu einer Erhöhung der Lärmbelastungen sowohl innerhalb des Gewerbegebietes als auch für Nachbargebiete führen. Deshalb erfolgte für die Erweiterung der Unternehmen innerhalb des Gewerbestandortes 2016 eine schalltechnische Untersuchung von G.U.B. Ingenieur AG Zwickau. Die Untersuchung erfolgte vorhabenbezogen am bestehenden Standort und den damit verbundenen Anforderungen. Aufgrund der Nähe von gewerblicher Nutzung und Mischgebietsnutzung mit Wohnen ist die Bewältigung der Immissionsschutzproblematik von besonderer Bedeutung.

In der schalltechnischen Untersuchung (Anlage zur Begründung) wurde der Nachweis der Einhaltung gesetzlich vorgegebener Lärmkontingente auch unter Beachtung von Lärmspitzen für die Gewerbeflächen des Plangebietes erbracht. Es ist sichergestellt, dass in der schutzbedürftigen Nachbarschaft des Plangebietes keine lärmbedingten Konflikte auftreten. Damit wird den Belangen im Bereich Lärmschutz gemäß entsprochen.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld sind keine rechtsverbindlich festgesetzten bzw. einstweilig gesicherten Flächen im Sinne der §§ 22, 23, 28, 29 BNatSchG i. V. m. §§ 13, 14, 18, 19 SächsNatSchG und keine besonders geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG bekannt bzw. registriert. Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten, die den Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG begründen, sind im Gebiet nicht bekannt bzw. nachgewiesen.

Das Gebiet der Änderungsplanung ist vorwiegend durch lineare Saumgehölze in Form von Wildgehölzhecken entlang der Grundstücksgrenzen insbesondere auf Böschungsf Flächen im Übergang zur Werdauer Straße und Poststraße geprägt. Die Hecken bestehen aus Laub- und Nadelgehölz. Gemäß Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans sind die Flächen vollständig als Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen.

Abb. 2, 3: Gehölzbestand im Böschungsbereich zur Werdauer Straße innerhalb des Firmengeländes der SBG (10/2017)



Abb. 4: Gehölzbestand entlang Neue Poststraße innerhalb des Firmengeländes der SBG (10/2017)



Abb. 5, 6: Grün- und Gehölzbestand innerhalb des Firmengeländes



Bewertung:

Die Biotoptypen der Grün- und Gehölzflächen innerhalb des Änderungsgebietes sind überwiegend kleinflächig und isoliert. Es besteht kein Biotopverbund.

Nördlich und nordwestlich grenzen intensiv genutzte Ackerflächen an sowie südlich und westlich gewerblich genutzte Flächen ohne wertvolle Habitat- bzw. Biotopstrukturen.

Aufgrund der geringen Flächengrößen und der isolierten Standorte bieten die Biotope nur Tierarten mit einem großen Aktionsradius wie z. B. Vögel, einen gewissen Schutz- und Rückzugsraum. Für Tierarten mit einem geringen Aktionsradius bieten diese Standorte keine bzw. eingeschränkte Entwicklungs- und Reproduktionsmöglichkeiten, da u. a. der genetische Austausch eingeschränkt bzw. nicht möglich ist.

Aufgrund des überwiegend geringen Alters der Bäume/Gehölze ist davon auszugehen, dass sich keine Höhlenbäume darunter befinden, so dass von einer geringen Wertigkeit in Bezug auf potentielle Brut- oder Winterquartiere für Vögel und Fledermäuse auszugehen ist. Dies trifft auch auf den Bestand an baulichen Anlagen und Gebäuden innerhalb der Gewerbeflächen zu. Auch sie bieten aufgrund ihrer Anlage und Konstruktion kaum potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und relevante Vogelarten wie Turmfalke oder Schleiereule. Den Gehölz- und Vegetationsflächen innerhalb des Gebietes kommt damit eine geringe ökologische Wertigkeit für dieses Schutzgut zu.

Planung

Mit der Änderungsplanung werden die bestehenden Grün- und Gehölzflächen innerhalb des Änderungsgebietes als private Flächen für den Erhalt und die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit werden deutlich mehr Flächen als bisher für Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung dieser Biotopstrukturen innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzt.

Die Umsetzung der Änderungsplanung führt zu keiner Verschlechterung des Bestandes, sondern garantiert den Erhalt und bietet die Möglichkeit der Entwicklung der Bestandsstrukturen.

4.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

In Anbetracht der bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und zur vorhandenen anthropogenen Überprägung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, nicht vorhanden sind, ebenso wie Böden mit Archivfunktion.

Die Bodennutzung des Plangebietes wird durch die festgesetzten Nutzungen im Industrie- und Gewerbegebiet bestimmt. Festgesetzt sind Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 bis 0,6 mit einer möglichen Erhöhung bis 0,8. Damit sind entsprechend bis zu 70 % des Bodens überbaubar/versiegelbar. Zusammenfassend handelt es sich um überformte, anthropogen geprägte Böden.

Planung

Mit der geplanten Änderung kommt es zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestandsplan. Die Umsetzung der Änderungsplanung führt damit zu keiner Verschlechterung der Bedingungen für das Schutzgut Boden.

Es lässt sich konstatieren, dass in Anbetracht der bestehenden Festsetzungen zur Nutzungsintensität und zur vorhandenen anthropogenen Überprägung des Plangebietes naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, nicht vorhanden sind. Es sind keine Böden mit Archivfunktion betroffen.

Es ergibt sich keine Wertminderung der biotischen Ertragsfunktionen.

Zusammenfassend handelt es sich um ein Schutzgut mit mittlerer Wertigkeit.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand Grundwasser und Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer, kein Überschwemmungs- und kein Trinkwasserschutzgebiet. Im Planbereich sind keine Gebiete für den Gewässerschutz ausgewiesen.

Im Planbereich sind keine Gebiete für den Grundwasserschutz ausgewiesen. Der Talgrundwasserleiter ist in den rolligen Lockergesteinen des Lohbachs und ggf. den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine ausgebildet. Temporär kann Grundwasser auch in rolligen Hangschuttsedimenten vorkommen, welches dem Gefälle folgend, ebenfalls in den Lohbach entwässert. Kluffgrundwasser ist erst in Tiefen ab etwa 10 m unter Gelände zu erwarten.

Planung

Die Umsetzung der Änderungsplanung führt zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber den genehmigten Festsetzungen des Bestandsplans und damit zu keiner Verschlechterung des Bestandes. Damit können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser vermieden werden. Die Planung hat gegenüber dem Ist-Stand keine weitergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser. Zusammenfassend handelt es sich um ein Schutzgut mittlerer Wertigkeit.

4.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Aufgrund der großflächigen Vorprägung der gewerblichen Nutzungen auf den Hang- und Plateaulagen bestehen Auswirkungen auf das Kleinklima durch Versiegelung/Überbauung und Rückstrahlung. Diese sind lokal begrenzt. Das Änderungsgebiet befindet sich in keinem Sammel- und Abflussbereich für Kaltluft. In den Bestandsplänen erfolgten keine schutzgutbezogenen Festsetzungen.

Planung

Aufgrund der gleichbleibenden Nutzungsdichte erfolgen mit der Änderungsplanung keine weitergehenden oder intensivierenden Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Umsetzung der Änderungsplanung führt zu keiner Verschlechterung für das Schutzgut. Zusammenfassend handelt es sich um ein Schutzgut mit geringer bis mittlerer Wertigkeit.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben

Bestand

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben). Das Plangebiet ist Teil des rund 16 ha großen Industrie- und Gewerbegebietes, welches den Ortsrand von Neumark entlang der Werdauer Straße in Richtung Werdau/Zwickau prägt. Das Plangebiet ist im Ist-Zustand deutlich anthropogen überprägt und weitestgehend technisch überformt.

Planung

Mit der Änderungsplanung ist eine Erhöhung der möglichen Gebäudehöhen in einigen Teilgebieten auf maximal 20 m zulässig. Sie entspricht damit Gebäudehöhen, die auf den angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen (BayWa, Regentalbahn, Postfrachtzentrum) realisiert und teilweise sogar überschritten werden.

Die Umsetzung der Änderungsplanung führt damit zu keiner Verschlechterung für das Schutzgut und hat damit einen geringen Einfluss auf das Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben. Das Schutzgut hat eine geringe Wertigkeit in Bezug auf das Vorhaben.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Laut Landesamt für Archäologie befinden sich im Umfeld des Plangebietes archäologische Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliches Waldhufendorf [7020a-D-01]).

Planung

Eine potenzielle Beeinträchtigung kann durch das Beachten der Vorgaben des Landesamtes für Archäologie vermieden werden. Mit der Änderungsplanung ergeben sich keine weiterführenden Anforderungen. Die Umsetzung der Änderungsplanung führt damit zu keiner Verschlechterung für das Schutzgut. Für das Schutzgut besteht eine mittlere Relevanz.

4.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und der Schutzgüter

4.3.1 Bei Umsetzung der Planung

Unter Punkt 4.2 werden die Auswirkungen der Änderungsplanung für das Änderungsgebiet den gültigen Festsetzungen gegenübergestellt und verglichen. Mit der Umsetzung der Planung sind die analysierten Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter verbunden. Die Bewertung des Planvorhabens in Bezug auf die untersuchten Schutzgüter kann wie folgt zusammengefasst werden:

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (im Vgl. zu den gültigen Festsetzungen)			BEMERKUNG
	Positiv	negativ	Keine bzw. unerheblich	
Geltungsbereich der Änderung				
Mensch			x	bei entsprechenden Festsetzungen gemäß Schallschutzgutachten
Tiere und Pflanzen			x	bei Festsetzung v. Kompensationsmaßnahmen
Boden			x	
Wasser			x	
Klima und Luft			x	
Landschaftsbild /-erleben			x	
Kultur- und sonstige Sachgüter			x	

Mit der Umsetzung der Planung sind die analysierten Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter verbunden. Die Bewertung des Planvorhabens in Bezug auf die untersuchten Schutzgüter kann wie folgt für das Änderungsgebiet zusammengefasst werden:

Schutzgut	Wertigkeit des Schutzgutes in Bezug auf die Planänderung	Einfluss der Planänderung auf das Schutzgut (Grad der Empfindlichkeit)
Mensch	gering-mittel	gering
Tiere und Pflanzen	gering-mittel	gering
Boden	mittel	gering-mittel
Wasser	mittel	gering-mittel
Klima/Luft	gering	gering
Landschaftsbild/-erleben	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	gering-mittel	gering-mittel

Für die Schutzgüter Boden und Wasser können mittlere Wertigkeiten in Bezug auf das Vorhaben und den Einfluss des Vorhabens auf das Schutzgut konstatiert werden. Damit haben diese Schutzgüter auch den höchsten Grad der Empfindlichkeit in Verbindung mit der Umsetzung der Planung.

Es zeigt sich im Rahmen der zusammenfassenden Bewertung, dass keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Auch hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich keine zu erwartenden Konflikte.

4.3.2 Bei Nichtumsetzung der Planung

Die festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen blieben, könnten jedoch nicht für die gewünschte gewerbliche Entwicklung der Unternehmen am Standort voll umfänglich genutzt werden.

Wenn die Änderungsplanung nicht erfolgt, könnte dies zu Neuversiegelungen auf anderen Flächen führen oder zur Abwanderung der Unternehmen mit Verlust von Arbeitsplätzen. Zudem käme es nicht zum Erhalt und Entwicklung von wertvollen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich der Änderung.

5 BEWÄLTIGUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

Es wird dargestellt, inwieweit durch die Änderung des Bebauungsplans und damit verbundene vorgesehene Festsetzungen ein Ausgleich für die durch die Änderung ermöglichten Eingriffe erreicht wird.

Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erhalten. Sofern das nicht möglich ist, sind Kompensationsmaßnahmen (Minderungs-, Schutz- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG). Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG).

Der zugrunde gelegte IST-Zustand beruht auf den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans und muss nicht mit dem aktuell vorgefundenen Zustand übereinstimmen. Der Geltungsbereich setzt sich aus den im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücken/Flurstücken, Gemarkung Neumark zusammen.

Der Nachweis des Ausgleichs erfolgt über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemäß Naturschutzausgleichsverordnung (NatSchAVO) i. V. m. den §§ 8, 9 SächsNatSchG und in Anlehnung an die *Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen* für den **87.850 m² großen Änderungsbereich**:

Ist-Zustand (gemäß Festsetzungen des geltenden B-Plans)

Festgesetzte Nutzungstypen

ca.: 1.600 m² Grün- Gehölzflächen an Bauwerken, isoliert

ca. 86.250 m² GI- und GE-Fläche inkl. innerbetr. Verkehrs-, Park- u. Wegeflächen

davon:

- 76.650 m² GI mit GRZ 0,6

= 76.650*0,6= 45.990 m²+anteilig max. 50%=15.330 (bzw.max.0,8 f. Stellpl. u. Zufahrten

etc. nach § 19 BauNVO) Σ 61.320 m²

- 9.600 m² GE mit GRZ 0,4

=9.600*0,4 = 3.840 m² + anteilig 50%=1.920 (max. 0,6 f. Stellpl. u. Zufahrten etc. nach § 19

BauNVO) Σ 5.760 m²

$\Sigma\Sigma$ 67.080 m²

Daraus zusammengefasst: _____

Biotoppunkte

Zu GI:

- davon 61.320 m² x 0,0 BWF (A0:bebaute u. vollversiegelte Flächen)

0

15.330m² x 0,1 BWF (A1:unversiegelt befestigte Flächen u. Grünflächen)

1533

Zu GE:		
- davon 5.760 m ² x 0,0 BWF (A0:bebaute u. vollversiegelte Flächen)		0
3.840m ² x 0,1 BWF (A1:unversiegelt befestigte Flächen u. Grünflächen)		384
- 1.600 m ² x 0,2 BWF (A2: Grün- Gehölzflächen an Bauwerken, Straßen etc. isoliert)		320
Gesamtbiotopwert Ist (Bestandsplanung laut Festsetzungen)		2237

Soll-Zustand gemäß Änderungsplanung
--

Geplante Nutzungstypen

ca. 8.690 m² Grün- Gehölzflächen an Bauwerken, isoliert

ca. 79.160 m² GI- und GE-Fläche inkl. innerbetrieblicher Verkehrs-, Park- u. Wegeflächen

davon:

- 73.160 m² GI mit GRZ 0,8

- 6.000 m² GE mit GRZ 0,8 = $79.160 \cdot 0,8 = 63.328 \text{ m}^2$

Daraus zusammengefasst: _____ Biotoppunkte

Zu GI/GE:

- davon 63.328 m ² x 0,0 BWF (A0:bebaute u. vollversiegelte Flächen)	0
15.832 m ² x 0,1 BWF (A1:unversiegelt befestigte Flächen u. sonst. Grünflächen)	1583
- 8.690 m ² x 0,2 BWF (A2: Grün-/Gehölzflächen an Bauwerken, Straßen etc., isoliert)	1738

Gesamtbiotopwert Soll	3321
------------------------------	-------------

Bilanz: Gesamtbiotopwert Soll - Gesamtbiotopwert Ist	+1084
---	--------------

Damit kann der Ausgleich vollständig innerhalb des Änderungsteils auf den Flächen des Vorhabenträgers realisiert werden.

Nach den *Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen...* sind weiterhin zu prüfen, ob Funktionen besonderer Bedeutung vom Eingriff betroffen sind. Im vorliegenden Fall sind weder Biotische Ertragsfunktionen noch sonstige umwelt- und naturschutzrelevante Funktionen von Bedeutung betroffen.

Die konkreten Vorgaben zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen enthält der integrierte Grünordnungsplan mit Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan und entsprechenden textlichen und planerischen Festsetzungen.

6 UMWELTÜBERWACHUNG/ MONITORING

Nach Abschluss des Planverfahrens folgt das Monitoring der Umweltauswirkungen. Nach § 4c, Satz 1 BauGB überwacht der Träger der Bauleitplanung „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“. Diese Aufgabe hat das strategische Ziel, potenziell zu erwartende und ganz gezielt auch unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zur Unterstützung des Monitorings unterrichtet die Behörde (insbesondere das LRA) den Träger der Bauleitplanung, wenn sie entsprechende Erkenntnisse aus der Durchführung eines Bebauungsplans erlangt. Diese Informationspflicht ist eine Bringschuld und bedarf keiner erneuten Einholung von Stellungnahmen.

Die Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf der Basis der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen überprüft. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wie z. B. die Realisierung der zu erhaltenden und anzupflanzenden Flächen sind durch Baukontrollen vorzunehmen.

Die Einhaltung des zulässigen Lärmschutzes sind im anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren nach SächsBO bzw. gemäß BImSchG durch den jeweiligen Bauherren nachzuweisen. Die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz muss durch die jeweilige Genehmigungsbehörde in jedem Genehmigungsverfahren bzw. gemäß § 52 BImSchG durchgeführt werden.

7 ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

Die analysierten Beeinträchtigungen der Schutzgüter in Verbindung mit der Realisierung der Planung sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Die Analyse der Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Werdauer Straße“ auf die einzelnen Schutzgüter stellt klar, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser lassen sich durch die Einhaltung der geltenden Festsetzungen minimieren. Damit sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in die Planung eingestellt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Absatz 4 BauGB sind im vorliegenden Fall die potenziell mögliche Belastung der Umgebungsbebauung durch Gewerbelärm. Die Problematik der Emissionen ist in den vorstehenden Ausführungen abgehandelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind beschrieben.