

## **Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ in Amtsberg, OT Dittersdorf**



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0  
Fax: 03723/67 93 93 1  
E-Mail: erhard@scz-zwickau.de

**im Auftrag des Planträgers:**

Gemeinde Amtsberg  
Poststraße 30  
09439 Amtsberg

Telefon: 037209 / 679-0  
Fax: 037209 / 679-17  
E-Mail: info@amtsberg.eu

Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ in Amtsberg, OT Dittersdorf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg beabsichtigt diese Bauleitplanung,  
bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Festsetzungen**
- **Begründung**  
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung zu beschließen.

## Inhalt

### Teil A: Begründung

1.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....	6
1.1.	Ausgangssituation.....	6
1.2.	Planungserfordernis und Anlass für die Erstellung eines Bebauungsplanes .....	6
1.3.	Planungsziele und -zwecke .....	8
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	8
2.1.	Rechtliche Grundlagen .....	8
2.2.	Planverfahren.....	10
2.3.	Rechtsverhältnisse.....	12
3.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE FACHPLANUNGEN .....	12
3.1.	übergeordnete Planungen .....	12
3.2.	vorhandene gemeindliche Planungen .....	17
3.3.	erforderliche, ergänzende Fachplanungen .....	18
4.	ÖRTLICHE SITUATION / BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	22
4.1.	Plangrundlage.....	22
4.2.	Lage des Plangebietes .....	22
4.3.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	22
4.4.	Topographie .....	24
4.5.	Schutzgebiete .....	24
4.6.	Umweltverhältnisse.....	26
5.	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	26
5.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	26
5.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	32
5.3.	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise.....	33
5.4.	Festsetzungen zum Artenschutz.....	36
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	36
6.1.	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	36
7.	FOLGEMAßNAHMEN, HINWEISE.....	41
8.	FLÄCHENBILANZ.....	46

### Teil B: Umweltbericht

9.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	47
9.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes .....	47
9.2.	Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung .....	48
9.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen .....	49
10.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	55
10.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	55

10.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	57
10.2.1.	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung .....	57
10.2.2.	Schutzgut Boden, Fläche .....	60
10.2.3.	Schutzgut Wasser .....	63
10.2.4.	Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel.....	65
10.2.5.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange .....	66
10.2.6.	Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung .....	67
10.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	69
10.2.8.	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	69
10.2.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen .....	70
10.2.10.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall) .....	70
10.2.11.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	71
10.3.	Gegenüberstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung .....	72
11.	BETROFFENHEIT VON NATURA 2000 - GEBIETEN UND EUROPARECHTLICH GESCHÜTZTER ARTEN .....	73
12.	ARTENSCHUTZ .....	78
13.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	82
13.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	82
13.2.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	82
13.3.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	88
14.	SONSTIGE ANGABEN .....	88
14.1.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	88
14.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....	88
14.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht) .....	89

## **Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis**

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild (Geoportal Sachsenatlas, Landesamt für Geobasisinformation GeoSN) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan .....	8
Abbildung 2:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz) .....	14
Abbildung 3:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (W+P Ingenieurbüro Chemnitz) .....	18
Abbildung 4:	Geltungsbereich des Gewerbegebietes gemäß Aufstellungsbeschluss 10/2022 ..	22
Abbildung 5:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas, Landesamt für Geobasisinformation GeoSN) .....	23
Abbildung 6:	Vorhabenfläche an der B 180 Blick zur ehemaligen Deponie vorhandenes Regenrückhaltebecken der Gemeinde vorhandener Weg zur geplanten FFPVA (SCZ).....	24
Abbildung 7:	Schutzgebiete: FFH-Gebiet "Zwönitztal" (grüne Schraffur), Landschaftsschutzgebiete (gelb), iDA – interdisziplinäre Daten und Auswertungen LfULG.....	25
Abbildung 8:	Karte 9 Regionalplanentwurf, Planungsverband Region Chemnitz.....	53
Abbildung 9:	Radweg Richtung SW, Radweg Richtung Nordost (SCZ).....	59
Abbildung 10:	Bodenkarte 1:50.000, ), iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfULG	61
Abbildung 11:	FFH-Gebiete im Umfeld des Planungsgebietes ( iDA – interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfULG).....	73

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet (++) sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich) .....	71
Tabelle 2:	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	72
Tabelle 3:	Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2005, * prioritärer Lebensraumtyp .....	74
Tabelle 4:	Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2004 .....	74
Tabelle 5:	Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2008, * prioritärer Lebensraumtyp .....	765
Tabelle 6:	Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2006 .....	77
Tabelle 7:	Flächeneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	83
Tabelle 8:	Ausgangswert und Wertminderung (Wertsteigerung) der Biotoptypen .....	86
Tabelle 9:	Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz .....	87

## Anlagen

Anlage 1:	Untersuchung der Versickerungsfähigkeit in 09439 Amtsberg, Chemnitzer Straße, Flurstück: 714/1, Geotechnischer Bericht (Voigtmann GmbH Chemnitz) vom 26.01.2023	
Anlage 2:	Artenschutzgutachten inkl. Kartierungen 2023 zum Vorhaben „neues Gewerbegebiet in Amtsberg (Erzgebirgskreis)“	

## **Teil A: Begründung**

### **1. Anlass der Planaufstellung**

#### **1.1. Ausgangssituation**

Traditionelle Handwerksbetriebe sind ein solider Kern in der Gemeinde Amtsberg. Nicht nur die gute Erreichbarkeit über die B174, sondern auch die örtliche Nähe zu Chemnitz tragen dazu bei, optimale Voraussetzungen für Gewerbetreibende zu schaffen. Das Gewerbe hat hier eine historische Vorgeschichte in der Eisenindustrie sowie in Spinnbetrieben, bis in die 90-iger des letzten Jahrhunderts prägten Textilbetriebe die Gemeinde. Heute haben sich moderne Betriebe verschiedenster Prägung angesiedelt. Das Handwerk ist heute wie früher ein solides Standbein der Gemeinde ([www.amtsberg.eu](http://www.amtsberg.eu)).

#### **1.2. Planungserfordernis und Anlass für die Erstellung eines Bebauungsplanes**

Die Breitex GmbH, eine Strumpfmanufaktur befindet sich seit der Wende in Amtsberg, OT Dittersdorf. Die Strumpffaktur beliefert namhafte Markenhersteller, Wiederverkäufer und hat als zusätzliches Standbein die Entwicklung kundenspezifischer Strümpfe erfolgreich im Markt verankert. Mittlerweile ist der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden Gewerbefläche ausgelastet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ im Gemeindegebiet Amtsberg mit integrierter Grünordnung schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Gewerbeflächen im Ortsteil Dittersdorf sowie für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ und erhöht damit den regionalen Erzeugungsanteil an erneuerbaren Energien.

Auch soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gesichert werden. Insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen guten verkehrstechnischen Erschließung des Gewerbegebietes an das überregionale Straßennetz sprechen städtebauliche Gründe nicht gegen die gewünschte Erweiterung. Den Belangen von Grünordnung und Freiflächengestaltung wird in der vorliegenden Planung mittels einer integrierten Grünordnung entsprochen.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Amtsberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als (teilweise eingeschränkte) gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die nunmehr festgesetzte gewerbliche Teilfläche nach § 8 BauNVO entwickelt sich unmittelbar aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Mit diesem wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der planerische Wille bekräftigt, die Ortslage von Dittersdorf im Bereich der Chemnitzer Straße zu ergänzen. Amtsberg nimmt insbesondere die Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Unternehmens als Anlass neue Gewerbeflächen zu entwickeln.

Außerdem soll innerhalb des Bebauungsplans eine Freiflächen – Photovoltaikanlage durch Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO eingeordnet werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierzu nicht erforderlich, da das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch diese Festsetzung nicht verletzt wird.

Da der Flächennutzungsplan lediglich den Charakter eines Zweckprogramms besitzt, darf der Bebauungsplan in bestimmten Grenzen sowohl für bestimmte Einzelfestsetzungen als auch für seinen gesamten Geltungsbereich eine - wie hier vorliegend - vom Flächennutzungsplan abweichende Regelung treffen.

Die Grundentscheidung des Flächennutzungsplans muss jedoch eingehalten werden und es dürfen keine ausgleichsbedürftigen Spannungen begründet werden (u.a. BVerwG 26.01.1979 – 4 C 65, 76, BVerwG 30.06.2003 - 4 BN 31.03, BVerwG 11.02.2004 – 4 BN 1.04).

Grundentscheidung im Flächennutzungsplan war die Ausweisung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im hier gegenständlichen Plangebiet, zu denen auch Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO zählen, in denen Photovoltaikanlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausdrücklich zulässig sind.

Um die Ansiedlung derartiger Photovoltaikanlagen im überragenden öffentlichen Interesse (§ 2 Satz 1 EEG 2023) im besonderen Maße zu fördern, soll über die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO eine Hervorhebung gegenüber sonstiger in § 8 BauNVO zulässiger Nutzung erfahren.

Durch die abweichende Festsetzung werden keine ausgleichsbedürftigen Spannungen begründet, da im Sondergebiet Photovoltaik keine Nutzungen festgesetzt werden, welche auch nicht nach § 8 BauNVO auf einer derartigen gewerblichen Baufläche zulässig wären.

Der Grundentscheidung des Flächennutzungsplans wird somit entsprochen.





Abbildung 1: Luftbild (Geoportal Sachsenatlas, Landesamt für Geobasisinformation GeoSN) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 1.3. Planungsziele und -zwecke

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Folgende Planungsziele werden weiterhin verfolgt:

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung der Firma Breitex GmbH sowie weiterer Gewerbebetriebe.
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Dittersdorf; Erzeugung von Strom aus Solarenergie und damit verbundene Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.
- Schaffung eines Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:



**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz** (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung** (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG) vom 27.04.2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.05.2022 (BGBl. I S. 760) geändert worden ist.

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023)** vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

#### **Landesrecht:**

**Sächsische Bauordnung** (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl S. 705) geändert worden ist.

**Sächsische Gemeindeordnung** (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl S. 705) geändert worden ist.

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über Gebote für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in benachteiligten Gebieten (Photovoltaik-Freiflächenverordnung – PVFVO)** vom 02. September 2021.

## 2.2. Planverfahren

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg über die Erarbeitung des Bebauungsplanes im Regelverfahren informiert. Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben u.a., da die Breitex GmbH ein ortsansässiges Unternehmen ist, welches Arbeitsplätze schafft und sichert. Der Gemeinderat hat somit beschlossen für den betroffenen Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung gefasst.

Der qualifizierte Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden demnach zweimal beteiligt. Das reguläre Aufstellungsverfahren ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b und 10 geregelt. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Vorgaben des BauGB für das reguläre Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss fassen sich wie folgt zusammen:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Erarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht
- Billigung des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht durch den Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im elektronischen Amtsblatt
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung des Vorentwurfs mit Umweltbericht nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Erarbeitung des Entwurfs und Fortschreibung des Umweltberichts
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und des Umweltberichts durch den Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im elektronischen Amtsblatt und im Zentralen Internetportal des Landes Sachsen
- Veröffentlichung des Inhalts der Bekanntmachung, des Entwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB im Internet sowie öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs (Abwägungsbeschluss)
- Erarbeitung des Satzungssexemplars mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- Ausfertigung des Planes
- ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Bereithalten des Planes mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung auf der Internetseite der Gemeinde sowie im Landesportal Sachsen
- Überwachung der Vorgaben des Umweltberichts

Der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg hat am 24.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ beschlossen.

Zum Vorentwurf wie auch zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt:

#### Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis, Abt. 3, Stabstelle Kreisentwicklung
- Polizeidirektion Chemnitz
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
- IHK Industrie- und Handelskammer, Regionalkammer Chemnitz
- Regionaler Zweckverband Wasserversorgung
- Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW
- Zweckverband kommunale Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung, Mittleres Erzgebirgsvorland
- Zweckverband Fernwasser Südsachsen
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- WINGAS GmbH
- GCMcom mbH
- inetz GmbH
- eins energie in sachsen GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Naturschutzbund Deutschlands (NABU)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
- Grüne Liga Sachsen e.V.
- Landesverband Sächsischer Heimatschutz e.V.
- Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)

#### Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Chemnitz, Stadtplanungsamt
- Gemeindeverwaltung Burkhardtsdorf
- Gemeindeverwaltung Gelenau
- Gemeindeverwaltung Drebach
- Gemeindeverwaltung Gornau
- Stadtverwaltung Zschopau

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde Amtsberg beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ in Dittersdorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Bei den ersten Abstimmungen zum Bebauungsplan hat sich herausgestellt, dass ein zusätzlicher Aufklärungsbedarf besteht, der über die Erkenntnisse hinausgeht, die sich den allgemeinen Planunterlagen entnehmen lassen. Zur Berücksichtigung weiterer Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

- ein geotechnischer Bericht / Untersuchung der Versickerungsfähigkeit
- ein Artenschutzgutachten (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)

erarbeitet.

### **2.3. Rechtsverhältnisse**

Der Flächenverkauf des Flurstücks 714/1 Gemarkung Dittersdorf erfolgt durch die Eigentümerin direkt an die potenziellen Erwerber. Die Flächen für den Radweg und ggf. für ein Regenrückhaltebecken werden von der Gemeinde Amtsberg käuflich erworben. Es besteht eine sofortige Zugriffsmöglichkeit und die Erschließung kann so gesteuert werden, wie aktueller Bedarf vorliegt. Es wird kein öffentlicher Raum beplant.

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen der zukünftigen Investoren mit der Gemeinde Amtsberg erfolgt zur Sicherung der Planungsleistungen. Auch die erforderlichen Erschließungsverträge zum Anschluss an die Medien zur Ver- und Entsorgung werden von den jeweiligen Investoren eigenverantwortlich abgeschlossen. Die dazu erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen werden von den Gewerbetreibenden beigebracht.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt weiterhin ausschließlich von der öffentlich gewidmeten Chemnitzer Straße sowie als Grundstückszufahrt direkt in das Betriebsgelände. Es werden keine neuen öffentlichen Straßen oder Straßenteile geplant und errichtet. Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage kann über den Weg Flurstück 666/1 Gemarkung Dittersdorf erschlossen werden.

## **3. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche Fachplanungen**

### **3.1. übergeordnete Planungen**

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), dem Regionalplan Chemnitz / Erzgebirge, Fortschreibung 2008 (RP) sowie dem Regionalplan Region Chemnitz. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

#### **Landesentwicklungsplan Sachsen**

Für die Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2 im LEP. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund bundesrechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB).

Die Gemeinde Amtsberg ist in der aktuellen Fassung des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013) als verdichteter Raum im ländlichen Bereich ausgewiesen. Die Gemeinde ist als Mittelbereich dem Oberzentrum Chemnitz zugeordnet. Aus dieser Einstufung sind die folgenden Ziele des LEP für die weitere Entwicklung relevant und entsprechend umzusetzen.

#### **Siedlungsentwicklung**

**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.

→ *Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren steigt die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Umfeld des Oberzentrums Chemnitz.*

**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.

→ *Entsiegelungsflächen stehen der Gemeinde Amtsberg nicht zur Verfügung. Als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine externe Ausgleichsmaßnahme im nahen Umfeld geplant.*

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ *Die Gewerbeentwicklung stellt eine Ergänzung des bestehenden Gewerbestandorts östlich der Chemnitzer Straße dar. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung einen sinnvollen Abschluss des Siedlungskörpers dar; damit wird dieser Bereich städtebaulich abschließend ausgeformt. Eine entsprechende Abwägung erfolgte bereits zur Flächennutzungsplanung.*

### **Wirtschaftsentwicklung**

**G 2.3.1.2** In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...].

→ *Das Unternehmen „Breitex GmbH“ wurde bereits nach der Wende gegründet. Eine Erweiterung bzw. Modernisierung ist geplant und soll am bestehenden Standort (Dittersdorf) ermöglicht werden.*

### **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge und Regionalplan Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023)**

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt. Der Regionalplan „Chemnitz-Erzgebirge“ ist der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung im Planungsgebiet.

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 20. Juni 2023 beschlossene Regionalplan Region Chemnitz. Bis zum in Kraft treten sind die Inhalte der in der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden. Die im RPI-S RC enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Sie sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

## Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

### Karte 2 Raumnutzung

Gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte 2 „Raumnutzung“ wurden keine regionalplanerischen Festsetzungen getroffen. Dies wurde für das Vorhabengebiet unverändert in den Entwurf des Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 „Raumnutzung“ übernommen.

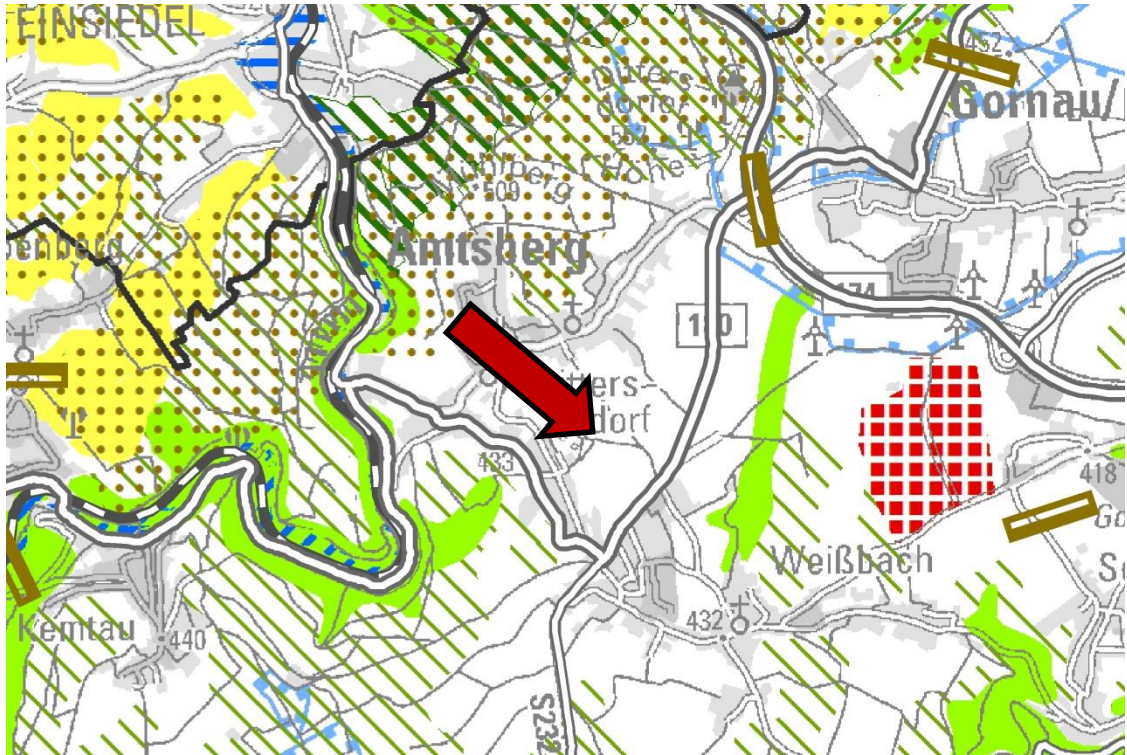


Abbildung 2: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz)

### Regionale Raum- und Siedlungsstruktur

**G 2.6.5** Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.

→ *flächensparende Bauformen sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.*

### Gewerbliche Wirtschaft und Handel

**G 5.1.1** Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die Entfaltung von Industrie und Gewerbe in allen Teilen der Region sollen die in den Gemeinden vorhandenen erschlossenen Flächenpotenziale und aktivierbaren Branchen umfassend genutzt werden. Darüber hinaus notwendige Neuausweisungen von Gewerbeflächen sollen den absehbaren Erfordernissen des Eigenbedarfs genügen.

→ *Erschlossene Gewerbeflächen bzw. Branchen in der gewünschten Größenordnung befinden sich nicht im Gemeindegebiet.*

**G 5.1.5** In der Region soll das bestehende und am Bedarf von Bevölkerung, Industrie/ Gewerbe, Landwirtschaft und Tourismus orientierte Handwerk in seiner Vielfalt und Leistungsfähigkeit erhalten und weiterentwickelt werden.

### **Verkehr**

**G 8.5.6** In der Region sollen die infrastrukturellen Voraussetzungen für den Radverkehr geschaffen bzw. weiter entwickelt werden. Beim Aus- und Neubau von Straßen sollen auf der Grundlage der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2005 straßenbegleitende Radwege geplant und weiter ausgebaut werden.

→ *Die Weiterentwicklung des vorhandenen Radweges entlang der Chemnitzer Straße wird berücksichtigt.*

### **Energieversorgung und erneuerbare Energien**

**G 10.1.1** In allen Teilen der Planungsregion ist eine ausreichende und stabile Grundversorgung mit Energie zu sichern. Es ist eine möglichst große Vielfalt der angebotenen Energieformen, ein ausgewogener Mix ihres Gebrauchs sowie Wahlmöglichkeit unter verschiedenen Anbietern von Energiedienstleistungen anzustreben.

**G 10.2.1** Eine vermehrte Nutzung der Möglichkeiten solarer Wärmesysteme und zur solar unterstützten Klimatisierung vor allem bei öffentlichen Gebäuden und bei Anwendungen im großen Maßstab ist anzustreben.

**Z 10.2.2** Die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung soll bevorzugt in Siedlungen bzw. in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen.

Im Freiraum sollen Fotovoltaik-Systeme, insbesondere Großprojekte > 1MWp nur aufgestellt werden, wenn Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes und des Schutzes der Kulturlandschaft nicht entgegenstehen oder hinreichend berücksichtigt werden können.

→ *Im Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße West“ sind zusätzlich zur gewerblichen Nutzung PV-Anlagen vorgesehen. Amtsberg befindet sich in der ausgewiesenen Gebietskulisse PVFVO 2021 (benachteiligte Gebiete).*

### **Regionalplan Region Chemnitz**

#### **Regionale Siedlungsentwicklung**

**G 1.1.2** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

→ *Ziel der Gewerbeflächenentwicklung ist insbesondere der Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet, so dass der räumlich bedingte Verkehrsaufwand reduziert wird.*



**G 1.1.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden (s. Karte 2 „Siedlungswesen“). Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sowie geogener Naturgefahren sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

**Z 1.1.8** Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung sind vor der Neuausweisung industrielle und gewerbliche Altstandorte nachzunutzen, bereits baurechtlich genehmigte Gewerbegebiete in Anspruch zu nehmen, interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren sowie die Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe zu nutzen. Dabei ist auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der Handwerksbetriebe in ihrer Vielfalt und Leistungsfähigkeit hinzuwirken.

→ *Erschlossene Gewerbeflächen bzw. Brachen in der gewünschten Größenordnung befinden sich nicht im Gemeindegebiet. Geplant ist die Weiterentwicklung / Erweiterung der ortsansässigen Breitex GmbH.*

**G 1.1.13** Kulturräumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsrändern soll durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft hergestellt werden.

→ *Insbesondere zur angrenzenden Wohnbebauung sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.*

## **Infrastruktur**

**Z 3.1.7.1** In der Region ist ein flächendeckendes, mit den angrenzenden Regionen abgestimmtes Radwegenetz für den Alltags- und Freizeitradverkehr zu schaffen und auszubauen.

Dazu sollen das touristische Hauptradroutennetz der Radfernwege und Regionalen Hauptradrouten und Straßen begleitende Radverkehrsanlagen auf der Grundlage der jeweils aktuellen Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen ausgebaut und weitere Netz ergänzende Maßnahmen sowie Routenanpassungen auf der Grundlage der vorliegenden abgestimmten Radwegekonzeptionen der Landkreise und Gemeinden der Region umgesetzt werden.

**Z 3.1.7.2** Noch bestehende Lücken in der Linienführung und beim Ausbauzustand der Radfernwege und Regionalen Hauptradrouten sind unter Beachtung einer schlüssigen Gesamtkonzeption des touristisch genutzten Radwegenetzes weiter abzubauen.

**Z 3.1.7.4** Radwege sollen so angelegt werden, dass eine gute Erreichbarkeit zwischen Gemeindeteilen und dem Siedlungs- und Versorgungskern sowie zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Freizeitinfrastruktur ermöglicht wird.

→ *Die Weiterentwicklung des vorhandenen Radweges entlang der Chemnitzer Straße wird berücksichtigt.*

## Energieversorgung und erneuerbare Energien

**G 3.2.1** In der Region soll ein ausgewogener Energiemix unter Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energiearten angestrebt werden. Dazu sollen die Potenziale der Nutzung regenerativer Energien zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Energieeffizienz in Energiekonzepten der Landkreise und kreisfreien Städten aufgezeigt und auf ihre umfassende Nutzbarmachung hingewirkt werden.

**G 3.2.2** Eine vermehrte Nutzung der Möglichkeiten solarer Wärmesysteme und zur solar unterstützten Klimatisierung ist vor allem bei öffentlichen Gebäuden, bei Investitionsvorhaben im Bereich der Wirtschaft sowie in der öffentlichen Versorgung anzustreben.

**Z 3.2.3** Die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung soll bevorzugt in Siedlungen bzw. in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen. Im Freiraum sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur zulässig, wenn Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes und des Schutzes der Kulturlandschaft nicht entgegenstehen oder hinreichend beachtet werden.

→ *Im Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West sind zusätzlich zur gewerblichen Nutzung PV-Anlagen vorgesehen. Amtsberg befindet sich in der ausgewiesenen Gebietskulisse PVFVO 2021 (benachteiligte Gebiete).*

Die Ziele und Hinweise zur Freiraumstruktur werden im Umweltbericht beschrieben.

## 3.2. vorhandene gemeindliche Planungen

### Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Amtsberg liegt seit 2005 (22.03.2005) ein wirksamer Flächennutzungsplan vor (1. Änderung 20.12.2010, 2. Änderung 11.09.2017). Das überplante Gebiet erfasst eine Fläche, die im Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Gemeinde Amtsberg als Gewerbefläche dargestellt und für eine Bebauung vorgesehen sind.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 erfolgte u.a. da die Gemeinde durch das Fehlen geeigneter gewerblicher Bauflächen in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung sehr beeinträchtigt war. Die Gemeinde Amtsberg verfügte nur über eine Gewerbefläche an der Alten Ziegelei. Alle gewerblichen Standorte in ausgewiesenen Mischbauflächen waren besetzt. Somit war die Ausweisung von Gewerbefläche im Ort dringend geboten. Grundlage für die Flächenuntersuchung (Standortalternativen) war eine gute Verkehrsanbindung an den überregionalen Verkehr (B 180, S 232 bzw. B 174), die Vermeidung einer Zersiedlung sowie eine nicht zu starke Gefällesituation. Die vorhandenen, locker bebauten Dorfbereiche sollten in ihrem gewachsenen Charakter erhalten werden.

Die gewerblichen Bauflächen G1 bis G5 wurden in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich ausgewiesen

### **G 3 und G5 Weißbach / Dittersdorf (3,6 ha)**

*Die gewerbliche Baufläche G 3 ist im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung gemeinsam mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet G 5 weiter zu entwickeln. Eine Entwicklung der Flächen in ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO ist nicht zulässig. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet G 5 soll zum Schutz der derzeitigen und zukünftigen Umgebungsbebauung die maximale Geräuschimmissionen von tags 60 db (A) und nachts 45 db (A) entsprechend Nr. 6.1 c der Technischen Anleitung zum*

*Schutz gegen Lärm (TA Lärm) berücksichtigt werden. Diese Werte entsprechen den Immissionsrichtwerten für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete.*

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet.

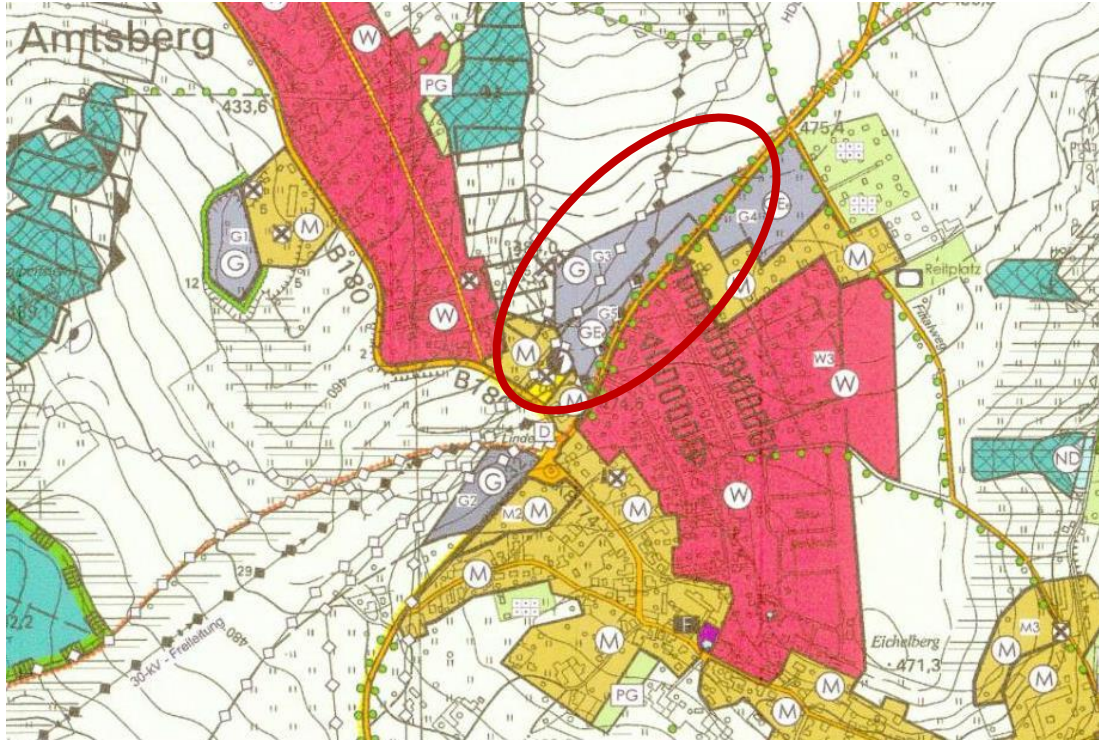


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (W+P Ingenieurbüro Chemnitz)

### 3.3. erforderliche, ergänzende Fachplanungen

#### **Umweltbericht (siehe Teil B)**

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes.

#### **Artenschutzgutachten inkl. Kartierungen 2023 zum Vorhaben „neues Gewerbegebiet in Amtsberg (Erzgebirgskreis)“ (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)**

Um darzulegen, inwiefern die Verbote des § 44 BNatSchG zutreffen, der Verbotsstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind, ist nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.06 und dem geänderten Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 für alle Vorhaben, auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten, bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens erforderlich. Innerhalb des Artenschutzgutachtens sind insbesondere die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 (5) BNatSchG oder für eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG zu prüfen. Dazu zählen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Kompen-

sationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen), die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind.

Um zum Ergebnis zu kommen, dass keine geschützten Arten betroffen sind, wurde ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ durch das Büro igc Ingenieurgruppe GbR erarbeitet. Nach vorliegender Gebietskenntnis sind bei diesem Vorhaben alle artenschutzrechtlich relevanten Strukturen sowie für folgende Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie die Betroffenheit zu prüfen:

- Europäische Brutvogelarten, hier: insbesondere Feldlerche
- Fledermäuse (Datenrecherche)
- Amphibien (Beibeobachtungen)

#### Brutvögel (insbesondere für die Feldlerche)

3 Tagbegehungen April–Mai (akustisch-visuell): quantitative Revierkartierung mit kartographischer Darstellung von Brutvogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung (nach „Tabelle: In Sachsen auftretende Vogelarten 2.0“ LfULG 2017) in Anlehnung an Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005), für die übrigen ungefährdeten und häufigen Brutvogelarten erfolgt die Angabe der Revieranzahlen halbquantitativ in Häufigkeitsklassen ohne kartographische Darstellung.

#### Fledermäuse

Datenrecherche: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse gemäß Planungsverband Region Chemnitz (2015, Karte 13, Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz)

#### Amphibien

Beibeobachtungen im Rahmen o.g. Erfassungen (z.B. potenzielle Wanderkorridore, terrestrische/aquatische Habitate).

Aufgrund des Fehlens jeweils geeigneter Habitate im Plangebiet gab es u.a. für folgende Taxa keine gezielten bzw. separaten Erfassungen: Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*), xylobionte Käfer, Libellen, Tag- und Nachfalter.

Die Untersuchung sowie ggf. notwendige Maßnahmen finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Eine Zusammenfassung des Artenschutzgutachtens wird im Umweltbericht beschrieben.

### **Geotechnischer Bericht – Untersuchung der Versickerungsfähigkeit (Voigtmann GmbH)**

Auf dem Flurstück 714/1 an der Chemnitzer Straße in 09439 Amtsberg, Gemarkung Dittersdorf, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant. Im Vorfeld des Bauvorhabens werden für den Baustandort Angaben zum Baugrund mit Aussagen zur Untergrundsituation, Bodenbeschaffenheit sowie Angaben zur Versickerungsfähigkeit benötigt.

In diesem Zusammenhang wurde ein geotechnischer Bericht mit folgenden Schwerpunkten erstellt:

- Ermittlung der Baugrundsichtung mit Bodenarten
- Angabe der Bodengruppen (DIN 18196) und Bodenklassen (DIN 18300)
- Beschreibung und zeichnerische Darstellung der Baugrundverhältnisse
- Aussagen zur allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Situation

- Angaben zu Grund- und Schichtenwasser
- Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens

Im Ergebnis der Untersuchung sind die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, wenn in Anlehnung an die Informationen des Landratsamt Erzgebirgskreis laut den „Häufigen Fragen und Antworten zum Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung gereinigter Abwässer aus einer Kleinkläranlage (KKA) in ein oberirdisches Gewässer oder ins Grundwasser (Versickerung)“ folgendes gewährleistet ist:

- Mindestabstand der Sohle des Versickerungshorizontes zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 0,60 m
- frostfreier Einbau (hier > 1,20 m)
- bis in eine Tiefe von 1,00 bis 1,50 m unter Sohle der Versickerungsanlage keine Staunässe
- Durchlässigkeit des Untergrundes im gesättigten Zustand  $5 \cdot 10^{-7}$  bis  $5 \cdot 10^{-3}$  m/s
- ausreichende Mächtigkeit des Lockergesteinshorizontes

Anhand der durchgeführten Untersuchungen können diese Bedingungen bedingt bestätigt werden. Der unter dem Hangschutt festgestellte angewitterte Fels bzw. der zersetzte Fels kann entsprechend seines Feinkornanteils und der Massivität des Felses gegebenenfalls eine aufstauende Wirkung haben. Die Mächtigkeit des Versickerungshorizontes kann gegebenenfalls durch einen Einbau der Versickerungsanlage in geringerer Tiefe und Herstellung der Frostsicherheit durch Anschüttung und Geländeregulierung erhöht werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Untersuchungsgebiet bedingt möglich.

### **Ersteinschätzung zum Schallimmissionsschutz „Gewerbegebietentwicklung an der Chemnitzer Straße“ in Dittersdorf (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Im Rahmen der Vorbereitung eines Bebauungsplanes für die Planung des Gewerbebestandes „Chemnitzer Straße West“ in Dittersdorf fanden im Vorfeld Abstimmungen der SLG mit der Gemeinde Amtsberg und dem Landratsamt Erzgebirgskreis statt. Im Ergebnis können die weitergehenden schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) und TA Lärm bei Erfordernis mit detaillierten Schallimmissionsprognosen im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ermittelt und festgelegt werden. Textliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan sind aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

Mit dem B-Plan sollen zwei Baufelder eingeschränktes Gewerbegebiet „GEe1“ und „GEe2“ ausgewiesen werden. Das Baufeld „GEe1“ besteht voraussichtlich aus drei Teilflächen, die mit „GE1“, „GE2“ und „GE3“ bezeichnet werden. Auf dem Baufeld „GEe2“ soll eine Fläche zur Errichtung einer Photovoltaikanlage ausgewiesen werden. Im Fall des eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe1“ ist in besonderem Maße Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung sowie sonstige schutzbedürftige Nutzung zu nehmen. Als solche sind am Standort des geplanten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ nach der tatsächlichen baulichen Nutzung, in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen anzusehen

- gemischte Bauflächen in südwestlicher Richtung in einem Abstand von etwa 8 m zum Rand der Teilfläche „GE1“ innerhalb des Baufeldes „GEe1“
- Wohnbauflächen in südöstlicher Richtung in einem Abstand von etwa 24 m bis max. 30 m zum Rand der Teilflächen „GE1“ und „GE2“ innerhalb des Baufeldes „GEe1“

- gemischte Bauflächen in südöstlicher Richtung in einem Abstand von etwa 24 m zum Rand der Teilfläche „GE3“ innerhalb des Baufeldes „GEe1“
- Gewerbeflächen im rechtswirksamen B-Plan G4 „Chemnitzer Straße Süd“ in südöstlicher Richtung in einem Abstand von ca. 24 m zum Rand der Teilfläche „GE3“ innerhalb des Baufeldes „GEe1“.

Aus der Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in dem geplanten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzungen entspricht dem Charakter einer gemischten Baufläche.

Eine Gliederung der Baufelder durch eine Geräuschkontingentierung ist für die eingeschränkten Gewerbegebiete nicht erforderlich. Die Möglichkeit, wonach das erste sich im Plangebiet ansiedelnde Unternehmen die für den gesamten Bebauungsplan in der angrenzenden Nachbarschaft noch verfügbaren Immissionsrichtwertanteile für sich allein und vollständig in Anspruch nehmen kann (sogenanntes „Windhundprinzip“) ist im vorliegenden Fall mit der Zulassung von ohnehin nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nicht gegeben. Es genügt insofern, wenn für eine konkrete Gewerbeansiedlung in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bei Erfordernis die Einhaltung der schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) nachgewiesen wird. Dabei ist ggf. eine Geräusch-Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Anlagen im Einwirkungsbereich der maßgeblichen Immissionsorte zu berücksichtigen.

Als eine solche Geräusch-Vorbelastung sind im Einwirkungsbereich des geplanten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ die Emissionskontingente des rechtswirksamen Bebauungsplanes zum eingeschränkten Gewerbegebiet G4 „Chemnitzer Straße Süd“ und der Betrieb des Umspannwerkes am Standort an der „Weißbacher Straße 105“ anzusehen.

Für das Gewerbegebiet G4 „Chemnitzer Straße Süd“ liegt ein Schallgutachten des IB Seltmann Nr. 155-2012 vom 14.05.2012 vor, das seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des B-Planes erarbeitet wurde. Daraus geht hervor, dass bei der Festlegung der maximalen Emissionskontingente zwei geplante Gewerbebestandorte nordwestlich der „Chemnitzer Straße“ als Geräusch-Vorbelastung berücksichtigt wurden (im Gutachten des IB Seltmann als G3 und G5 bezeichnet). Es handelt sich um die Fläche des nunmehr geplanten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“. Insofern schöpfen die Immissionsrichtwertanteile aus den drei Teilflächen „TF1“, „TF2“ und „TF3“ des „Bebauungsplanes Chemnitzer Straße Süd“ die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht aus, sondern unterschreiten diese um wenigstens 9 dB, sodass für das neue „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ noch ausreichend Immissionsrichtwertanteile verfügbar sind. Ob der Betrieb des Umspannwerkes an der „Weißbacher Straße 105“ als relevante Geräusch-Vorbelastung zu berücksichtigen ist, muss bei Erfordernis in späteren Baugenehmigungsverfahren untersucht werden.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass im hier vorliegenden Einzelfall den sich ansiedelnden Unternehmen in nördliche Himmelsrichtung in einem Abstand bis wenigstens ca. 1 km überhaupt keine schutzbedürftigen Nutzungen benachbart sind. Gerade in diese Richtungen kann ein nahezu ungehinderter Schallaustrag stattfinden. Die der Planfläche nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in westlicher und in südlicher Richtung, so dass den Betrieben ausreichende

Möglichkeiten eröffnet werden, durch schalltechnisch günstige Planungen der Betriebsgebäude den Schallaustrag in diese Richtung zu minimieren.

## 4. Örtliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

### 4.1. Plangrundlage



Abbildung 4: Geltungsbereich des Gewerbegebietes gemäß Aufstellungsbeschluss 10/2022

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN, Stand 07/2023.

### 4.2. Lage des Plangebietes

Amtsberg ist eine Gemeinde im Erzgebirgskreis in Sachsen. Sie entstand am 1. Januar 1994 aus der Vereinigung der Gemeinden Weißbach, Dittersdorf und Schlößchen. Die Gemeinde Amtsberg liegt 10 Minuten vom Zentrum der Stadt Chemnitz zwischen den Flüssen Zwönitz und Zschopau. Der höchste Punkt der Gemeinde ist die Dittersdorfer Höhe im Ortsteil Dittersdorf mit 553 m. Der Ortsteil Dittersdorf ist ein Waldhufendorf. Es liegt in einer Südwest-Nordost-Richtung vom Zwönitztal bis zur Dittersdorfer Höhe (wikipedia.org).

Amtsberg wird von der B 180 durchzogen, des Weiteren besteht in Dittersdorf Anschluss an die B 174. In Dittersdorf befindet sich außerdem eine Haltestelle der Zwönitzalbahn.

### 4.3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden von Dittersdorf an der Chemnitzer Straße (B 180) und an der Grenze zum Ortsteil Weißbach. Der gesamte Bereich, der momentan landwirtschaftlich genutzt wird, ist im Südosten durch die Bundesstraße begrenzt. Ein Radweg führt entlang der Chemnitzer Straße von der Straßenkreuzung B 180 und B 174 im Norden bis auf die



Höhe Siedlerstraße. Der Radweg wird durch eine Baureihe gesäumt. Die Grenze im Südwesten bildet ein Wirtschaftsweg zur ehemaligen städtischen Deponie.

Die Bebauung östlich der Chemnitzer Straße ist durch Wohnbebauung geprägt. Zwischen der Straße Gewerbering Süd und Filialweg befindet sich ein kleiner Gewerbestandort (eingeschränktes Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße Süd“). Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden:	landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen und Grünland), Komplex von Regenrückhaltebecken am Filialweg
im Süden:	Gebäude und Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, Wohnbebauung Chemnitzer Straße, Hainstraße, Siedlerstraße
im Westen:	Wirtschaftsweg, ehemalige Deponie, Wohngebiet im Bau
im Osten:	Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße Süd, Kleingartenanlage, dörfliche Wohnbebauung



Abbildung 5: Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas, Landesamt für Geobasisinformation GeoSN)

Der Geltungsbereich des Bauungsplans umfasst in der Gemarkung Dittersdorf die Flurstücke 666/1 (Teilbereich), 714/1 (Teilbereich) und 714/2 sowie ein Teil des Flurstücks 673/9 der Gemarkung Weißbach (Chemnitzer Straße). Die Größe des Plangebietes beträgt nach Flächenermittlung eine Fläche von ca. 4,48 ha (einschl. Teilbereich B 180).

Die Logistikanbindung erfolgt über die Chemnitzer Straße. Die Zuwegung auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist auch zukünftig gesichert.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt (Planteil II).

#### 4.4. Topographie

Die Stadt liegt am Fuß des Erzgebirges und wird als „Tor zum Erzgebirge“ bezeichnet. Morphologisch befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks ein Hochpunkt, von dem aus gesehen das Gelände nach Norden und Süden einfällt. Das B-Plan-Gebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 475 – 485 m ü NN.



Abbildung 6: Vorhabenfläche an der B 180  
Blick zur ehemaligen Deponie  
vorhandenes Regenrückhaltebecken der Gemeinde  
vorhandener öffentlicher Weg zur geplanten FFPVA (SCZ)

#### 4.5. Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 22 SächsNatSchG innerhalb des Netzes Natura 2000 sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, werden gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotop führen können, sind verboten. Auf Höhe der Chemnitzer Straße 26–30 befinden sich straßenbegleitend drei Linden (*Tilia sp.*), wobei die mittlere aufgrund der Präsenz mehrerer Baumhöhlen als geschützter Biotop nach § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG eingestuft wird.



Dittersdorf ist von zwei Landschaftsschutzgebieten umgeben. Das Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Einsiedel – Kemtauer Wald“ befindet sich in ca. 1 km Entfernung westlich der geplanten Bebauung, das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“ liegt ca. 1 km östlich der Vorhabenfläche.

Auch das FFH Gebiet „Zwönitztal“ befindet sich ca. 1.000 m westlich des Vorhabengebietes. Es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele von FFH-Gebieten gegeben. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist somit im vorliegenden Fall entbehrlich (weitere Ausführungen im Umweltbericht).

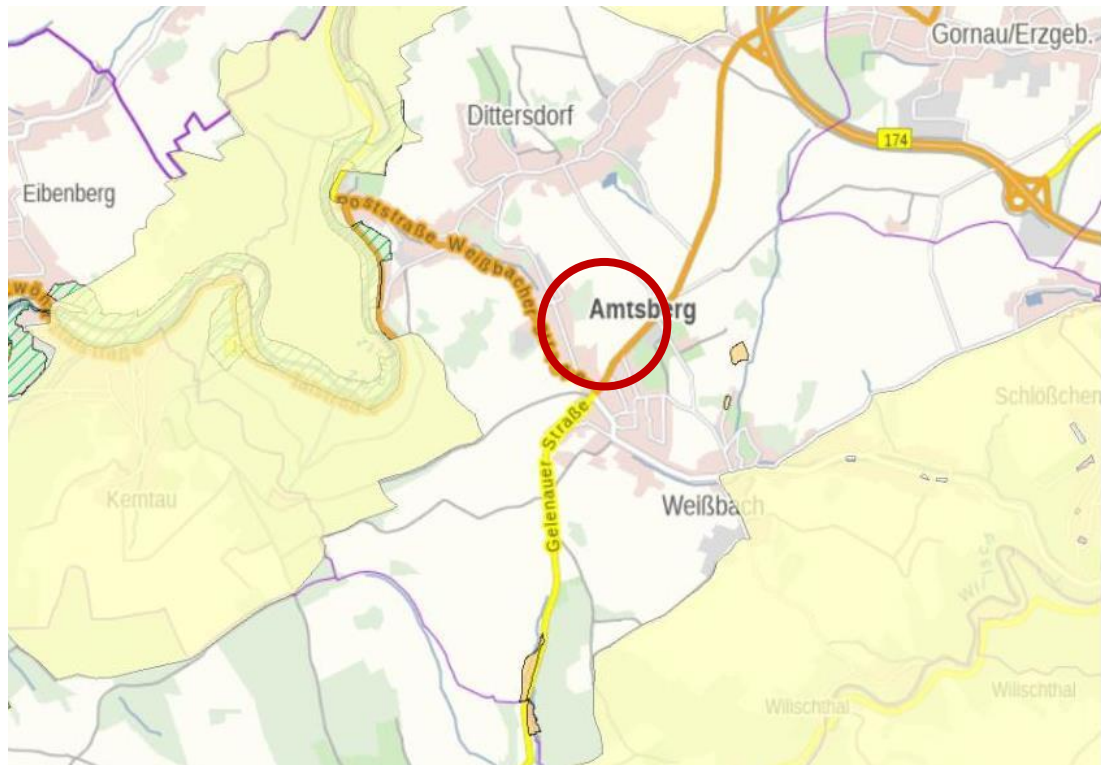


Abbildung 7: Schutzgebiete: FFH-Gebiet „Zwönitztal“ (grüne Schraffur), Landschaftsschutzgebiete (gelb), iDA – interdisziplinäre Daten und Auswertungen LfULG

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. Der Gasthof Zur Linde an der Chemnitzer Straße 1 ist von ortsbildprägender und ortshistorischer Bedeutung (Fachwerkbauweise, letztes Viertel 19.Jh.) und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Streuobstwiese Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach), ist zu beachten, dass sich das Kulturdenkmal Weißbacher Straße 23 an der Flurstücksgrenze befindet.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

#### **4.6. Umweltverhältnisse**

Die Umweltverhältnisse werden im Umweltbericht näher betrachtet.

### **5. Planungsinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen**

Geplant ist ein Gewerbegebiet für die Erweiterung der Breitex GmbH und weiterer Gewerbebetriebe sowie für die Errichtung einer ca. 8.000 m<sup>2</sup> großen Freiflächen-Photovoltaikanlage. Durch Festsetzungen trägt die städtebauliche Planung dazu bei, die künftigen Nutzungen verträglich in die Umgebung einzubinden.

#### **5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig dem Grundstückseigentümer ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

#### **Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung**

Die Gemeinde Amtsberg beabsichtigt einen Bereich im Süden von Dittersdorf an der Chemnitzer Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet und als sonstiges Sondergebiet zu entwickeln. Die Planung dient der Erweiterung und Fortentwicklung eines vorhandenen ortsansässigen Betriebes (Breitex GmbH) und weiterer Betriebe sowie die Errichtung einer Photovoltaikanlage für den privaten, gewerblichen und öffentlichen Verbrauch.

#### **Baufeld 1**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Zulässig im Bebauungsplangebiet „Chemnitzer Straße West“, Baufeld 1 ist dabei die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO) sind im Gemeindegebiet von Amtsberg vorhanden und sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Tankstellen sowie die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Außerdem erfolgt innerhalb des Gewerbegebietes GEe der Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, da nach geltendem Baurecht die Errichtung der Freiflächenanlagen nicht gegen die Nutzungsgrundsätze in Gewerbegebieten verstößt (vgl. OVG Bautzen Beschl. v. 4. September 2012 - 1 B 254.12, BeckRS 2013, 46735; VG Schwerin Urt. v. 13. März 2014-2 A 661/13, Beck RS 2015, 46031; zur angenommenen Zulässigkeit in Industriegebieten VGH München Beschl. v. 7. Dezember 2010 - 15 CS 10.2432, BeckRS 2010, 36966). Dies schließt jedoch die Errichtung der Anlagen auf Dächern und Fassaden nicht aus. Gemäß Ziel Z 10.2.2 des RPI C-E und Ziel Z 3.2.7 des RPI-E RC „soll bevorzugt die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung [...] in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen.“

Auf Grund des dezentralen Standortes sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig. Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes zugelassen werden wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist.

## Baufeld 2

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Baufeld 2 nach § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen die der Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik und der Speicherung erneuerbarer Energien einschließlich der dazu technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Übergabestation) dienen. Die Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist abschließend, andere bauliche Nutzungen wie Biomasseanlagen oder auch Windenergieanlagen sind nicht Bestandteil der zulässigen Sondernutzung.

Photovoltaikanlagen besitzen eine technische Nutzungsdauer von ca. 30 Jahren, anschließend ist ggf. ein Repowering (Modernisierung oder Erweiterung einer Photovoltaikanlage) möglich.

Eine Photovoltaikanlage ist eine Solarstromanlage, in der mittels Solarzellen ein Teil der Sonnenstrahlung in elektrische Energie umgewandelt wird. Die Photovoltaikanlage besteht aus aneinandergereihten Solarmodulen, die auf feststehenden Modultischen befestigt sind. Für die Modultische können unterschiedliche Baumaterialien und Konstruktionssysteme verwendet werden. Die Modultische können bei tragfähigem Untergrund mit Erdankern bzw. Erdbohrern gegründet bzw. auf Rammpfosten montiert werden. Auf diese Weise sind Betongründungen entbehrlich.

Um eine möglichst hohe Effizienz zu erreichen, werden die Modultische in der Regel nach Süden ausgerichtet. Um Verschattungseffekte zu vermeiden, bestimmt sich der Abstand zwischen den Modulreihen bei effektiver Auslastung der zur Verfügung stehenden Fläche nach der Bauhöhe der Modultische. Je höher die Modultische sind, desto größer ist der Reihenabstand, wobei der Verschattungswinkel mit ca. 25° angesetzt wird (niedrigster Sonnenstand). Innerhalb des Plangebietes werden die zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen eingeordnet.

Die festgesetzte Zweckbestimmung Photovoltaikanlage sowie die festgesetzte Art der zulässigen baulichen Nutzung durch Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik entfalten nur Wirksamkeit bis zur durch die Gemeinde Amtsberg öffentlich bekannt gemachten endgültigen Nutzungsaufgabe einschließlich vollständigem Rückbau einer am Standort realisierten Photovoltaikanlage.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

### Baufeld 1

Die Festsetzung der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung folgt den Vorgaben der §§ 16 bis 20 der BauNVO. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8, die maximale Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl ergeben sich aus der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 SächsBO.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 10,0 m Wandhöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der Fahrhahnoberkante der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Erschließungsstraße (B 180) festgesetzt.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben, Oberlichtern und technischen Anlagen (Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugschächte, Solaranlagen etc.) sind zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu maximal 3,0 m zulässig.

Mit der Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe wird das Ziel verfolgt, die Errichtung größerer Baukörper zu verhindern. Die zulässige Gebäudehöhe beachtet die technologischen Erfordernisse der investierenden Unternehmen.

### Baufeld 2

Die maximal überbaubare Grundfläche wird als Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht so die bauliche Überdeckung einer Grundfläche von 80% der Sondergebietsfläche. Zu berücksichtigen sind hier auch die Grundflächen von Nebenanlagen und befestigte Erschließungsflächen.

Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen erfordert nur sehr geringe Flächenversiegelungen. Diese ergibt sich aus der nur punktuellen Verankerung der Unterkonstruktion der Modultische mittels Rammpfosten, den Fundamenten der Trafostation und ggf. aus den erforderlichen Zaunanlagen. Andererseits überdecken die Modultische als bauliche Anlagen knapp die Hälfte der für die Anlagen in Anspruch genommenen Grundfläche, die aber weiterhin unversiegelt bleibt.

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Modultische beträgt 4,0 m. Bei den baulichen Nebenanlagen wie Trafo-, Wechselrichterstation etc.) ist ebenfalls eine maximale Gesamthöhe von 4,0 m festgesetzt. Sie ist das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberkante im Ausbauzustand in Metern und der Oberkante der Photovoltaikmodule bzw. zwischen dem natürlichen Gelände im Ausbauzustand und der Oberkante der Dachhaut der Gebäude der Nebenanlagen (Übergabestation, Trafostationen, Büro- und Ersatzteilcontainer). Durch die Begrenzung der baulichen Höhe wird die optische Dominanz der Photovoltaikanlage im Nahbereich reduziert.

Für die Ständerkonstruktion wird festgesetzt, dass die Tische an der niedrigeren Seite einen Abstand von mindestens 0,60 m zum natürlichen Gelände haben. Zum Ausgleich von Bodenunebenheiten können punktuell auch geringfügige Überschreitungen zugelassen werden.

## **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **Baufeld 1**

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplante Gebäudelänge der Breitex GmbH 50,0 m überschreitet. Die maximale Länge wird auf 150,0 m begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Verkehrsfläche wurden so festgesetzt, dass negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum ausgeschlossen werden. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden.

### **Baufeld 2**

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Damit wird der Struktur der geplanten Anlage entsprochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Hauptanlagen (Solarmodule) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sonstige baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Einfriedungen sind innerhalb des Geltungsbereiches, auch außerhalb der Baugrenze unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gemäß SächsBO zulässig.

## **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

### **Baufeld 1**

In dem Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf den eigenen Grundstücken herzustellen.

### **Baufeld 1 / Baufeld 2**

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen

## **Verkehrsflächen**

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens an die öffentliche Straßenfläche geregelt werden.

### **Baufeld 1**

Der Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bereich der Chemnitzer Straße (B 180) zulässig. Das Gebiet des Bebauungsplans grenzt an die B 180 VNK 5244 073D zwischen Station 1.900 und Station 2.356. Es liegt zum Teil an der freien Strecke der B 180, die Ortsdurchfahrt OD befindet sich bei Station 2.138.

Pro Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt von der Chemnitzer Straße zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 1 ha sind pro Baugrundstück maximal zwei Grundstückszufahrten zulässig. Eine Konzentration der geplanten Zufahrten ist nicht möglich, da keine innere Erschließung des Plangebietes vorgesehen ist. Auch ist der Straßenbereich durch anliegende Wohn- und Gewerbebebauung verkehrstechnisch bereits vorgeprägt.

Stellplätze auf Baugrundstücken sind so anzulegen, dass sie nur über diese Grundstückszufahrten erreichbar sind. Die Zu-/Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet ist für



jeden Verkehrsteilnehmer sicher zu gestalten. Die Sichtbeziehungen zwischen Gehradweg/ Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet und B180 ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu prüfen.

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 Absatz 1 Satz 1 und 2 dürfen Hochbauten außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Bundesstraßen nicht errichtet werden, ebenso bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden. Die Bauverbote gelten nach Abs. 7 nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Weiterhin gelten gemäß § 8a Abs. 1 (FStrG) Zufahrten zu Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt als Sondernutzung und bedürfen der Erlaubnis der Straßenbaubehörde, wenn sie neu angelegt oder geändert werden.

Der Abstand der Baugrenze von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der B 180 beträgt mindestens 10,00 m. Dieser 10m-Abstand gilt nur für den außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Entsprechend der Richtlinien für die rechtliche Behandlung von Ortsdurchfahrten im Zuge der Bundesstraßen (Ortsdurchfahrtrichtlinien - ODR) befindet sich dieser Bereich aus Richtung Gornau kommend bis zur Zufahrt Siedlerheim (Flurstück 830/198 der Gemarkung Weißbach.

Im geplanten Verfahrensgebiet verläuft eine regionale touristische Radroute als Bestandteil der Radkonzeption (2017). In Anlage 12 dieser Konzeption wird der zu bauende Straßenabschnitt als Bedarf straßenbegleitender Radweg gekennzeichnet; durch ihn soll trotz ggf. mehreren neuen Grundstückszufahrten die Verkehrssicherheit der Radfahrer erhöht werden, da diese danach nicht mehr die B 180 im durch den motorisierten Verkehr stark belegten Bereich nutzen müssen.

Der vorhandene Radweg entlang der Bundesstraße soll in Richtung Gelenau hinter dem Gasthof Linde mit einer nur einmaligen Querung der B 180 im Bereich der Weißbacher Straße verlängert werden. Eine Entwurfsplanung des W+P Ingenieurbüros liegt vor. Der Rad-/ Gehweg einschließlich Bankett hat eine Breite von ca. 3,5 m. Zusätzlich sind entlang des Radweges eine Rasenmulde zur Entwässerung sowie ein Grünstreifen mit einer wegbegleitenden Baumreihe geplant.

## Baufeld 2

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist über den nach § 6 SächsStrG öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg zur ehemaligen Deponie Amtsberg (Flurstück 666/1 der Gemarkung Dittersdorf) erreichbar. Somit bleibt die bisher vorhandene öffentliche Verkehrsfläche auch als Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zur verbleibenden Feldfläche ist über die ebenfalls öffentliche Verkehrsfläche „Filialweg“ möglich.

### **Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 70 SächsWG sind für das geplante Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere die Vermeidung von Bodenversiegelungen oder Bodenverdichtungen, die Versickerung von Niederschlagswasser und sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser haben innerhalb des Baugrundstückes durch wasserrechtlich zulässige einzelfallbezogene Versickerungs- bzw. Rückhaltelösungen zu erfolgen. Anhand der durchgeführten Untersuchungen (geo-technischer Bericht – Untersuchung der Versickerungsfähigkeit, Anlage zur Begründung) ist eine Versickerung auf der Fläche bedingt möglich. Die Niederschlagswassereinleitung kann zusätzlich in zwei Anschlussschächte des ZWA Hainichen erfolgen. Je Anschluss steht ein gedrosselter Einleitungswert von 15 l/s zur Verfügung.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil befestigter Flächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Alle Stellplätze und untergeordnet genutzte befestigte Flächen wie Fußwege und Feuerwehrlflächen sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Fahrbahnen und Lagerflächen dürfen bituminös oder in Beton ausgeführt werden.

Im Bereich Baufeld 2 (FFPVA) ist das Maß der befestigten Flächen auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen. Zufahrten und Wege zu den Modulreihen und möglichen Nebenanlagen sind versickerungsfähig (z.B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine) anzulegen.

### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen werden Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungsinhalte zur Bebau- und Bepflanzbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aus der Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in dem geplanten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzungen entspricht dem Charakter einer gemischten Baufläche.

- tags 60 dB(A)
- nachts 45 dB(A).

## 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung tragen zu einer angemessenen Einbindung in das Umfeld bei.

### **Gestaltung der Gebäude, Dächer**

#### Baufeld 1

Das Dach der Hauptgebäude sind als Satteldach bis max. 30° Dachneigung, als Flach- oder Pultdach zu gestalten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammen zu fassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen wird.

### **Gestaltung der Gebäude, Fassaden**

#### Baufeld 1

An Fassaden sind reine leuchtkräftige Farben unzulässig.

PV-Module an den Fassaden sind zulässig.

### **Einfriedungen**

#### Baufeld 1 und 2

Als Einfriedungen sind Stahlmaschengitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 Meter über der Geländeoberfläche zulässig. Mauern in geringerer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung zugelassen werden.

Werden Hecken als Einfriedungen verwendet sind nur heimische und standortgerechte Gehölze zulässig.

Einfriedungen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches, auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Einfriedungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (ca. 15 - 20 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

### **Werbeanlagen**

#### Baufeld 1

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Nicht zulässig sind Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, Lichtwerbung in grellen Farben, Skybeamer und sich bewegende Projektionen sowie Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Außer der an der Fassade angebrachten Werbeanlage ist pro Betrieb oder Einrichtung nur eine weitere freistehende Werbeanlage auf konstruktiven Standvorrichtungen oder auf Dächern der Gebäude wird auf 10 m<sup>2</sup> begrenzt. Ausnahmsweise sind bei Grundstücken > 1 ha zwei Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen in einer Höhe von über 15,0 Meter über OK Terrain sind unzulässig. Ausschlaggebend ist der höchste Punkt der Anlage.

### 5.3. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

#### **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Baumreihe entlang der Bundesstraße B 180, eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen zum Ausbau der B 180 westlich Gornau, sowie die drei Linden auf Höhe der Chemnitzer Straße 26-30 sind zu erhalten. Bei der mittleren Linde handelt es sich um ein geschütztes Biotop im Sinne des § 21 SächsNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG. Die Bäume werden durch geeignete Festsetzungen gesichert. Bei Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ist insbesondere die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten und anzuwenden.

Außerdem wird durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr LASuV bei den Tiefbauarbeiten auf die

- RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und
- ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“

verwiesen. Die Vorgaben aus den Regelwerken sind bei den Tiefbauarbeiten zu beachten. Bei vorhandenen Straßenbäumen im Baubereich ist besonders darauf zu achten, dass

- mechanische Beschädigungen am Baum durch einen geeigneten Stammschutz vermieden werden und
- der Wurzelbereich (von der Baumkrone überdeckter Bereich zuzüglich 1,50 Meter) für Baumaßnahmen grundsätzlich tabu ist, d.h. in dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag vermieden werden.
- Sind Abgrabungen im Wurzelbereich unvermeidbar, kann ein Wurzelvorhang als Schutzmaßnahme zur Vorsorge bei Abgrabungen im Wurzelbereich gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege eingebaut werden.
- Bei Beschädigungen von Straßenbäumen ist unverzüglich die zuständige Straßenmeisterei oder das LASuV, NL Zschopau, Referat 24 zu informieren.

#### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit der Überbauung (Versiegelung) bzw. mit der Anlage einer Photovoltaikanlage werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Eine Bepflanzung der Grünflächen kann die negativen Folgen der genannten Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern und zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung der geplanten Baufläche beitragen.

##### **Baufeld 1**

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Zur Gestaltung und optischen Einbindung in die Landschaft sind die Freiflächen auf den Baugrundstücken zu begrünen und abwechslungsreich zu bepflanzen.

Im Bereich der PKW-Stellplätze ist je 10 neu geplante PKW-Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm (14 bis 16 cm Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Grünstreifen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubbaum (14 bis 16 cm Stammumfang) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen.

Entlang des Radweges sind in Fortsetzung zur wegbegleitenden Baumreihe des bestehenden Radweges Laubbäume (Linde) als Hochstamm (14 bis 16 cm Stammumfang) in einem Abstand von ca. 14,0 m zu pflanzen. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches GEE ist ca. 5,0 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe vorzusehen (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1 St / 3 m<sup>2</sup>). Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Die Gehölz-pflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ein Durchwachsen zu einem reinen Baumbestand (durch Samenanflug) ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern. Alle 10 bis 25 Jahre ist außerhalb der Brutzeit ca. 20% der Hecke alternierend auf den Stock zu setzen. Die geplante Hecke stellt gleichzeitig eine Erosionsschutzpflanzung dar. In nördliche und nordöstliche Richtung grenzen ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass eine ergänzende Begrünung nicht erforderlich scheint.

Mit der Pflanzung der Bäume ist bereits in der ersten Pflanzenperiode nach Bezug der Gebäude zu beginnen. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

Es werden sie Arten der Pflanzenliste empfohlen. An repräsentativen Stellen sind auch dekorative Blütensträucher, Koniferen sowie Blatt- und Blütenstauden zulässig.

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Alle offenen Vegetationsflächen sind in der Lage, Oberflächenwasser zu speichern. Je nach Art wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Bei Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei Dachgärten jedoch nur ca. 30 %. Der Rest wird durch Verdampfung wieder an die Luft abgegeben und trägt somit entscheidend zur Reduzierung des Feuchtemangels des oberflächenversiegelten Gewerbegebietes bei. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünungen ist darin begründet, dass sie die Niederschläge zeitverzögert abgeben. Die Entwässerung wird erheblich entlastet und die Hochwassergefahr wird gemindert.

Zusätzlich zu den positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt weist die Dachbegrünung positive thermische Effekte auf, die sich überwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf bezieht. Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich auf etwa 50°C bis über 80°C aufheizen, betragen die maximalen Temperaturen bei beplanten Dächern etwa 20°C bis 25°C. In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahreschwankung nur etwa 30 Grad beträgt.

Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. (aus: Städtebauliche Klimafibel online).

#### Baufeld 2

Die Flächen zwischen und unter den Modultischen, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Sie sind nach der Baumaßnahme mit kraut- und staudenreichem Regio-saatgut (Ursprungsgebiet 8 „Erz- und Elbsandsteingebirge“), welches die heimische Insektenfauna fördert, anzusäen und maximal 2 x pro Jahr abschnittsweise zu mähen (Staffelmahd), frühestens jedoch Anfang Juli jedes Jahres. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt durch den Grundstückseigentümer / Pächter der Fläche. Eine mögliche Beweidung mit Schafen sollte geprüft werden.

Nach Kenntnisstand der unteren Naturschutzbehörde (uNB) steht nur geringfügig autochthones Saatgut aus zertifizierten Herkünften für das Ursprungsgebiet 8 „Erz- und Elbsandsteingebirge“ zur Verfügung. Die uNB schlägt aus diesem Grund eine alternative Begrünung mittels Mahdgutübertragung oder Heudruschverfahren vor. Diesbezüglich kann sich an den Landschaftspflegeverband „Zschopau-/Flöhatal“ e.V. oder das Naturschutzzentrum Erzgebirge gGmbH gewendet werden (Aufzählung nicht abschließend).

Die Wirkung der geplanten PV-Anlage ist in hohem Maße durch die Entfernung zur angrenzenden Wohnbebauung bestimmt. Im Bereich höherer Sichtbarkeit östlich von Dittersdorf ist mit einer Beeinträchtigung der geplanten Anlage auf das Landschaftsbild zu rechnen.

#### **Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Ausgleich / Ersatz für die Entwicklung des Gewerbebestandes kann nicht im Geltungsbereich erfolgen. Es stehen keine Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege zur Verfügung.

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach, die aktuell teilweise als Hundesportplatz genutzt wird, sind Obstbäume („Streuobstwiese“) auf einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> (mind. 40 Obstbäume) zwischen den Gehölzreihen anzulegen. Nach der Baumpflanzung ist ein standortgerechtes arten- und kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Die Pflanzung soll zwischen November und März in frostfreier Zeit erfolgen. Die Pflanzabstände sind variabel zu gestalten, jedoch mindestens 10 bis 12 m. Es sind Hochstämme mit einer Stammlänge von 1,60 bis 1,80 m und einem Stammumfang von mindestens 7 cm zu verwenden.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind vertraglich zu binden und spätestens 2 Jahre nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen und zu entwickeln. Ausfälle von Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 443/25, Gemarkung Weißbach wird von einem namenlosen wasserführenden Gewässer von nicht untergeordneter Bedeutung ID 38124, GEWKZ 5426658 tangiert. Dieses unterliegt demnach § 1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) i. V. m. § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bei der Bepflanzung und den Unterhaltungsmaßnahmen des Flurstückes im Außenbereich sind daher die gesetzlichen Vorschriften einschließlich deren Verbotstatbestände für Ufer und Gewässerrandstreifen gemäß § 24 SächsWG i. V. m. § 38 WHG zu beachten und einzuhalten.

#### **5.4. Festsetzungen zum Artenschutz**

Wie bereits beschrieben wurde zusätzlich zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ ein detailliertes Artenschutzgutachten im Zeitraum von Februar 2023 bis Juni 2023 erstellt. Für eine repräsentative Untersuchung wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien (Beibeobachtung) untersucht. Die Maßnahmen finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

### **6. technische Infrastruktur**

#### **6.1. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann grundsätzlich gewährleistet werden. Eine Neuverlegung von Leitungen ist erforderlich und wird im Rahmen der Erschließungsplanung koordiniert.

##### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser entsprechend § 3 der derzeit gültigen Wasserversorgungssatzung des Regionalen Zweckverbandes Wasser-versorgung Bereich Lugau- Glauchau (RZV) ist unter den vorhandenen technischen Versorgungsbedingungen nicht gegeben. Die Versorgung des Standortes wird in Abstimmung mit der Gemeinde Amtsberg über die Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW) erfolgen, da der RZV diesen Standort nicht in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck versorgen kann.

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes aus dem Ortsnetz Weißbach durch die Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW ist möglich, wenn der Wasserbedarf des Gewerbegebietes die Kapazität der Wasserversorgungsanlagen nicht übersteigt. Die Hausanschlüsse können an das bestehende Netz (Versorgungsleitungen 65/50 PE 80 und 80 PE 100 Chemnitzer Straße) angebunden werden. Der Versorgungsdruck liegt bei ca. 4 bar bis 5,5 bar.

##### Löschwasser, Brandschutz

Der erforderliche Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes 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 überwiegenden Bauart der Objekte). Daraus ergibt sich in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt zur Sicherung des Grundschutzes in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung ein vorzuhaltender Löschwasserbedarf von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden. Nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die Gemeinde für den örtlichen Brandschutz und Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig. Die Löschwasserbereitstellung kann durch den Regionalen Zweckverband Wasserversorgung RZV nicht erfolgen.



Die geforderte Löschwassermenge kann nicht vollständig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der auf dem Flurstück 830/197 der Gemarkung Weißbach bereits vorhandene Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit einem Löschwasservolumen von 200 m<sup>3</sup> deckt im Radius von 300 m bereits für ca. 90 % der Planfläche den Grundschutz sowohl für freistehende als auch sonstige Bebauung ab.

Darüber hinaus wird für den davon nicht abgedeckten Bereich zur Gewährleistung der geforderten Löschwassermenge auf dem angrenzenden Flurstück 294 der Gemarkung Dittersdorf eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 m<sup>3</sup> errichtet. Die Zugänglichkeit zu dieser Zisterne ist über den nach § 6 SächsStrG gewidmeten öffentlichen Feld- und Waldweg gewährleistet.

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 (Generalklausel).

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass 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.

Bei der weiteren Planung sind gemäß Hinweise des Landratsamtes, SG Brand-schutz 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 Feuerwehrezufahrten 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 Feuerweherschließung möglich ist.

#### Abwasser

Die Ableitung des Regenwassers aus den Grundstücken, welches auf den Parzellen nicht versickert werden kann, hat getrennt vom anfallenden Schmutzwasser des geplanten Gewerbegebiets zu erfolgen (Entwässerung im Trennsystem).

#### Schmutzwasser

Nach Abstimmungen zwischen dem ZWA und der Gemeinde Amtsberg soll die Schmutzwasserentsorgung mittels grundstücksbezogener Druckentwässerungsanlage in das Druckentwässerungssystem Siedlerstraße erfolgen.

Die Anschlussarbeiten werden von Seiten des Verbandes mittels Einzelvertrag mit kostendeckender Umlegung der Aufwendungen realisiert. Die zukünftige Bebauung

ist dem ZWA Hainichen mit der Außengeometrie und der Darstellung der Grundstücksleitung (Schmutzwasser) zu übergeben. Die Bauherren der geplanten Gewerbebebauung sichern für das Schmutzwasserpumpwerk die Bereitstellung eines Kraftstromanschlusses von mindestens 5 kW. Der Standort und die Lage der Schmutzwasserdruckleitung sind dabei im Zuge des Erschließungsverfahrens abzustimmen. Die anfallenden Schmutzwassermengen, welche ausschließlich im sanitärtechnischen Bereich anfallen, können über die öffentliche Kläranlage Am Teich perspektivisch Kläranlage Schlößchen II behandelt werden.

Der Verband plant die Fertigstellung der Errichtung der neuen Kläranlage Schlößchen II bis zum 31.12.2025. Die dazugehörige Schmutzwasseranbindung der KA OT Weißbach, Am Teich und der KA Gerichtswiese ist ebenfalls Bestandteil der Gesamtmaßnahme. Somit ist aus Sicht des ZWA die Erschließung des Gewerbegebietes gesichert.

### Niederschlagswasser

Den Belangen des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes folgend ist die Flächenversiegelung zu beschränken, um die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus zu behindern (§ 47 WHG, § 48 WHG und § 39 SächsWG).

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen im Geltungsbereich des B-Planes, wie Fußwege und Feuerwehrlflächen sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.
- Auf den geplanten Gebäude sind mindestens 50% der Dachfläche als Gründach auszubilden.

Eine breitflächige Versickerung in den Untergrund ist insbesondere aufgrund der bestehenden geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nur bedingt gegeben (siehe geotechnischer Bericht, Voigtmann GmbH vom 26.01.2023).

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser hat grundsätzlich innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zu erfolgen. Dazu sind auf dem jeweiligen Baugrundstück wasserrechtlich zulässige einzelfallbezogene Versickerungs- und Rückhaltelösungen wie z.B. Retentionszisternen vorzusehen.

Auf Antrag kann beim zuständigen Abwasserentsorgungen ZWA eine auf jeweils 15 l/s pro Einleitstelle gedrosselte Niederschlagswassereinleitung erfolgen. Insgesamt stehen 2 Einleitstellen auf der Chemnitzer Straße zur Verfügung.

Eine entsprechende Planung zur abwassertechnischen Erschließung, insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung / -rückhaltung betreffend, sind vor der Errichtung bei der Unteren Wasserbehörde des LRA Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen, da wasserrechtliche Belange (erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gem. §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Einleitung gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer) betroffen sind.

Bedingt durch die topographische Lage des Flurstücks wird auf die eventuelle Betroffenheit durch wild abfließendes Wasser hingewiesen. Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

### Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie am Standort ist grundsätzlich über die Anlagen der inetz GmbH sichergestellt. Die Fläche muss durch die Erweiterung von Anlagen (Mittelspannungskabellegung, Niederspannungskabellegung und Neubau von Trafostationen) erschlossen werden. Das MS-Netz liegt in der Chemnitzer Straße. Für die Erschließung kann auch die vorhandene Trafostation T2309 „GG Weißbach“ mit genutzt werden. Tiefbauleistungen sind bei Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren.

Im Bereich des Planungsgebietes besteht eine MS-Trasse, deren Lage entsprechend zu beachten ist. Evtl. bestehen im Bereich auch Bestandsanlagen der Mitnetz Strom. Weiterhin besteht nach Kenntnis der inetz GmbH der Wunsch der Mitnetz Strom nach Veränderung der Versorgung mit Elektroenergie für die Gemeinde Amtsberg in der Art und Weise, dass das benachbarte Umspannwerk (UW Dittersdorf) durch einen Neubau im Bereich Zschopau ersatzlos entfallen soll.

Gemäß DGUV Vorschrift 3 besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Vor Baubeginn ist die Schachterlaubnis einzuholen. Bei Näherung im Bereich 1,5 m rechts und links von Kabelanlagen und einer Tiefe > 0,3 m ist Handschachtung erforderlich. Die örtliche Einweisung und evtl. erforderliche Ortungen von Kabelanlagen erfolgen durch die Kabelaufsicht der inetz GmbH. Überbauungen der vorhandenen Anlagen sind nicht zulässig. Dazu zählen auch Überbauungen mittels Bord-, Kanten- oder Begrenzungssteine. Die Überdeckung bestehender Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Selbst geringe Bodenregulierungen und Veränderungen in der Nutzung der Bodenoberfläche bedürfen der Zustimmung der inetz GmbH. Als Mindestabstände bei Kreuzungen und Näherungen gelten:

- Kreuzungen 0,3 m
- Parallelführungen 0,4 m
- Bauwerke 0,5 m

Alle Elektrizitätsanlagen sind unabhängig von in Plänen dargestellten Betriebszuständen als unter Spannung stehend zu betrachten und es ist entsprechende Vorsicht geboten.

### Gasversorgung

Im Flurstück Nr. 714/1 Gemarkung Dittersdorf verläuft eine Gashochdruckleitung der inetz GmbH. Die vorhandene Gashochdruckleitung und das parallel verlaufende Steuerkabel sind im Schutzstreifen (6,0 m) dinglich gesichert. Zuzüglich besteht für die vorhandene Gashochdruckleitung, bedingt durch das Errichtungsjahr, eine Abstandforderung von  $\geq 20$  m für bauliche Anlagen im Sinne der TGL-Richtlinie 390-354/1.

Gemäß der Vorabstimmung soll die Gashochdruckleitung umverlegt werden. Im Bereich von Anlagen der Gasversorgung sind nachfolgende Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

Die vorhandenen Gasleitungen besitzen einen Schutzstreifen von:

- HD-Leitung 6,0 m (3,0 m beidseitig der LA)

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 Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainern, Baustelleneinrichtungen u. ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet.

Die Mindestabstände zu den unterirdischen Anlagen in öffentlichen Grundstücken werden wie folgt festgelegt:

- Abstand zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen bei Kreuzungen  $\geq 0,20$  m
- Abstand zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen bei Parallellage  $\geq 0,40$  m

Hochdruckgasleitungen von inetz sind in der Regel kathodisch geschützt. Sollte eine kreuzende Leitung ebenfalls als kathodisch geschützte Leitung geplant werden, so hat der Antragsteller gemäß GW 21 zu verfahren. Gegebenenfalls sind nach nochmaliger Abstimmung Schutzmaßnahmen (doppelte Umhüllung, Erhöhung Mindestabstand) vorzusehen. Die DIN EN 50162 ist zu beachten einschließlich der darin enthaltenen Forderungen in Bezug auf Streustrombeeinflussungen durch Gleichstromanlagen (Straßenbahnen u. ä.).

Bei der geplanten Errichtung von Erdungsanlagen sind zur Einhaltung der geforderten Mindestabstände die entsprechenden Festlegungen der AFK-Empfehlung Nr. 3 zu beachten (insbesondere 4.3.1). Die Kabelverlegung sollte in den Bereichen der Rohrleitungskreuzungen im Schutzrohr erfolgen. Vorhandene Mess- und Markierungssäulen dürfen in ihrem Standort nicht geändert, beschädigt oder entfernt werden. Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der inetz GmbH.

Vor Baubeginn im Näherungsbereich der Gashochdruckleitung ist eine örtliche Einweisung der bauausführenden Firma durch einen Beauftragten der inetz GmbH zwingend erforderlich. Auf Grund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen ist eine gasseitige Erschließung für Endverbrauchskunden nicht vorgesehen. Die inetz GmbH behält sich vor, diesen Sachstand im Rahmen der weiteren Planungsphase nochmals zu prüfen.

#### Abfallwirtschaft

Eine grundstücksnahe Entsorgung der zukünftigen Gewerbeobjekte kann erfolgen, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentlich Straße ist und die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist.

### Kommunikation

Im benannten Bereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, verlegt in Gehwegen und Straßenquerungen, in Rechtsträgerschaft von eins energie, die zu beachten sind. Ein sorgsamer Schutz der Anlagen ist notwendig. Eine örtliche Einweisung ist unbedingt notwendig. Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind auszuschließen und zu vermeiden.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

### Breitbandausbau

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter [www.erkgebirge24.de](http://www.erkgebirge24.de) zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Jedoch befindet sich im Bereich der Chemnitzer Straße ein Breitbandnetz der eins energie in sachsen GmbH.

## **7. Folgemaßnahmen, Hinweise**

Der enthält im Teil B - Text Hinweise auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Bodenschutz
- Radonschutz
- Hinweise auf Baugrunduntersuchung
- Vermessungs- und Grenzpunkte
- Altbergbau
- Kampfmittel
- Immissionsschutz
- Archäologische Denkmale
- Empfehlung Gehölzarten
- Artenschutz

### Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich.

Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§ 47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

#### Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz und Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz schädliche Bodenveränderungen vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen). Der Einbau von standortfremden Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach den §§ 6 und 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung neue Fassung.

Ein Gutachten wurde zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit gefertigt (Anlage). Es erfolgte eine verbale Einschätzung der Versickerungsfähigkeit. Praktische Sickerversuche wurden dafür nicht durchgeführt. Im Gutachten sind noch keine Empfehlungen zur bautechnischen Erschließung des Gebietes (Straßen- und Kanalbau) und keine Empfehlungen für Gebäudegründungen enthalten. Für diese Fragestellungen empfiehlt das LfULG das geotechnische Gutachten fortzuschreiben und in eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 zu überführen. Den jeweiligen Bauinteressenten bleibt es unbenommen, vor dem Grundstückskauf ein entsprechendes Gutachten von der Grundstückseigentümerin zu fordern.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte grundsätzlich eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzu-melden (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bodenprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Wochen nach dem Abschluss sind Bewertungstabellen wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeolDG).

Sollten im Zuge der Bebauung der Grundstücke Anlagen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sein, wird auf das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte standortkonkret durch geeignete Sickertests auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und / oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden ([bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de)). In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen ebenfalls unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) sowie im Geoportal Sachsenatlas unter [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de) zur Verfügung.

Sofern Bohrungen oder Baggerschürfe angelegt werden, sind diese vor Beginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG, anzumelden und die Bohrergebnisse nach Abschluss an diese Einrichtung zu übergeben (vgl. Geologiedatengesetz GeolDG). Geologische Untersuchungen (wie z.B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

#### Bergbau, Hohlraumgebiete

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Im Westen reicht das Plangebiet in den Bereich eines alten verfüllten Steinbruchrestloches hinein. Das Flurstück Nr. 294 der Gemarkung Dittersdorf ist im SALKA mit der Altlastenkennziffer 81110001 unter der Bezeichnung „Deponie Siedlung Steinbruch“ erfasst. Zu diesem Standort liegen diverse Gutachten vor (Historische Erkundung von 1992, eine orientierende Erkundung von 1996 sowie zwei Grundwassermonitorings von 1998 & 1999). Laut Historischer Erkundung erfolgten Ablagerungen von Haus- und Sperrmüll im Steinbruch im Zeitraum von etwa 1930 bis 1985. Im Anschluss erfolgte eine Abdeckung der Oberfläche mit Bauschutt-abfällen und Erdaushub. Die Mächtigkeit der Abdeckung wird mit durchschnittlich 1,5 m angegeben. Der Standort wird im SALKA mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ geführt.



Aufgrund der bergbaulichen Situation ist (im westlichen Teil des Vorhabens) mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten (Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt).

Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ingenieur-Geologe, Baugrunderingenieur) auf das Vorhandensein alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 28.02.2022 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) und „Erzgebirgsnordrand“ (Feldnummer 1691) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

#### natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von  $300 \text{ Bq/m}^3$  (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von  $300 \text{ Bq/m}^3$  überschreitet. Die Gemeinde Amtsberg liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

Beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Auch verpflichtet das Strahlenschutzgesetz die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.

Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 -Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden. Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen informiert das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz in Dresden Pillnitz.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen, Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle in Chemnitz zur Verfügung.

#### Immissionsschutz

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach der BImSchV sind nicht vorgesehen so dass ein separates immissionsschutzrechtliches Verfahren entbehrlich ist.

#### Katastrophenschutz

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel und kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist gemäß der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 31.03.2009 sofort die nächstgelegene Ortspolizei bzw. Polizeidienststelle zu informieren.

## 8. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ stellen sich wie folgt dar:

geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche
Gewerbefläche GEe	27.377 m <sup>2</sup>
SO „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“	7.856 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Straße Bestand)	4.504 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Feld- und Waldweg Bestand)	655 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Radweg Bestand)	2.020 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Radweg Planung)	1.816 m <sup>2</sup>
Grünflächen (Hecke)	653 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>44.882 m<sup>2</sup></b>

Die Flächenangaben entsprechen den Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

## Teil B: Umweltbericht

### 9. Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen

#### 9.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Amtsberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes - die (Teil-) Flurstücke 666/1, 714/1 und 714/2 der Gemarkung Dittersdorf sowie einen Teil des Flurstücks 673/9 der Gemarkung Weißbach betreffend - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbebestandes sowie einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Gesamtgröße von ca. 4,48 ha (einschließlich Verkehrsfläche B 180) zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden von Dittersdorf an der Chemnitzer Straße (B 180) und an der Grenze zum Ortsteil Weißbach. Der gesamte Bereich, der momentan landwirtschaftlich genutzt wird, ist im Südosten durch die Bundesstraße begrenzt. Ein Radweg führt entlang der Chemnitzer Straße von der Straßenkreuzung B 180 und B 174 im Norden bis auf die Höhe Siedlerstraße. Der Radweg wird durch eine Baureihe gesäumt. Die Grenze im Südwesten bildet ein Wirtschaftsweg zur ehemaligen städtischen Deponie. Die Logistikanbindung erfolgt über die Chemnitzer Straße. Die Zuwegung auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist auch zukünftig gesichert.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt (Planteil II).

Es werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig im Bebauungsplangebiet „Chemnitzer Straße West“, Baufeld 1 ist dabei die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Innerhalb des Baufeldes 2 sind bauliche Anlagen die der Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik und der Speicherung erneuerbarer Energien einschließlich der dazu technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Übergabestation) dienen, zulässig. Die Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist abschließend, andere bauliche Nutzungen wie Biomasseanlagen oder auch Windenergieanlagen sind nicht Bestandteil der zulässigen Sondernutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung im Baufeld 1 ist durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 2,4 beschränkt. Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt **10 m**. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Für die Gebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

Die maximal überbaubare Grundfläche der FFPVA wird als Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Modultische beträgt 4,0 m. Bei den baulichen Nebenanlagen wie Trafo-, Wechselrichterstation etc.) ist ebenfalls eine maximale Gesamthöhe von 4,0 m festgesetzt. Für die

Ständerkonstruktion wird festgesetzt, dass die Tische an der niedrigeren Seite einen Abstand von mindestens 0,60 m zum Gelände haben.

Die Erschließung des Gewerbebestandes soll ausschließlich von der Chemnitzer Straße, die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage über den vorhandenen Wirtschaftsweg, Flurstück 666/1 Gemarkung Dittersdorf erfolgen.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Energie ist überwiegend gewährleistet. Eine grundlegende Voraussetzung zur Entwicklung der Fläche als Gewerbebestandort ist die Anlage einer geordneten Entwässerung des Areals. Die notwendige Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches. Wasser wird kontrolliert gedrosselt und abgeleitet.

Die Baukörper entsprechen in Größe und Gestaltungsform den Vorgaben der Unternehmen, so dass die Gestaltungsspielräume hinsichtlich der äußeren Ansicht begrenzt sind. Festsetzungen zur Gestaltung werden ausschließlich zu den Dächern und Fassaden sowie zur Einfriedung und zu Werbeanlagen gemacht.

Zur Eingrünung der Gewerbefläche sowie als Sichtschutz zur angrenzenden Bebauung von Dittersdorf ist als grünordnerische Maßnahme eine ca. 5,0 m breite Heckenpflanzung mit heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe vorgesehen. Weiterhin sind auf den jeweiligen Grundstücken im Gewerbegebiet, im Bereich der PKW-Stellplätze oder entlang des geplanten Radweges Baumpflanzungen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubbaum (14 bis 16 cm Stammumfang) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen. Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 50% als Gründächer zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Die Flächen zwischen und unter den Modultischen, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Ein Artenschutzgutachten wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Weiterführende textliche Erläuterungen zu den Festsetzungen sind der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **9.2. Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung**

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Amtsberg auf der Grundlage des gewählten Planungsumgriffs des Bebauungsplanes in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Natur und Umwelt. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4(1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten. Die zur Verfügung stehenden Informationen und Hinweise wurden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes innerhalb des Planungsgebietes wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Amtsberg (W+P Ingenieurbüro Chemnitz)
- vorhandene Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ([www.umwelt-sachsen.de](http://www.umwelt-sachsen.de)): Schutzgebiete, CIR Biototypenkartierung, Bodenfunktionskarten, hydrogeologische Karten etc.
- Geoportal Sachsenatlas ([www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de))
- Informationen der Fachbehörden
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte bezogen auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln, auf der

- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotop und Arten einschließlich der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf Artenvorkommen der FFH- Richtlinie
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in der freien Landschaft durch mögliche optische Fernwirkungen.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

### **9.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen**

Neben den einschlägigen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14,15 des BNatSchG und § 8 des SächsNatSchG), dem Immissionsschutzgesetzes, dem Wasser- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Empfehlung berücksichtigt: „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Dresden, Juli 2003, SMUL)“.

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben die im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

#### **Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Zielaussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 relevant:

**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.

**G 4.1.1.5** Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

**G 4.1.2.4** Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

**G 4.1.3.1** Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

**G 4.1.3.2** Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

**G 4.3.6** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

### **Ziele und Grundsätze der Regionalplanung**

Weitere fachliche Ziele des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge wie auch des Regionalplans Chemnitz (Stand 20.06.2023) sind wie folgt für den Planungsraum relevant:

### **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge**

#### **Regionale Raum- und Siedlungsstruktur**

**G 2.6.5** Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.

### **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### Karte 2: Raumnutzung

Die Anlage einer 5.000 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese auf dem Flurstück 443/25 der Gemarkung Weißbach ist mit dem an dieser Stelle gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des RPI C-E festgelegten Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft (Landschaftsbild/ Landschaftserleben) sowie (Arten- und Biotopschutz) und dem erneut gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ des RPI-E RC festgelegten Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz vereinbar.

**G 3.1.14** Offenlandlebensräume für Brutvögel: Bei baulichen Maßnahmen und sonstigen Nutzungsänderungen im Offenland soll die Funktion als Lebensraum für Offenland bewohnende Vogelarten berücksichtigt werden.

→ *Die Vorhabenfläche tangiert ein Offenlandlebensraum für Brutvögel. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.*



→ *Die Ausgleichsmaßnahme, Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach ist ebenfalls mit den regionalplanerischen Festlegungen der Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ des RPI-E RC vereinbar.*

**Z 3.3.2** In den in Karte 5.1 ausgewiesenen Gebieten mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung (potenzielle Wassererosionsgefahr mittlerer Intensität) ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlägeinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird.

Es ist darauf hinzuwirken, dass besonders gefährdete Hanglagen und besonders gefährdete Abflusssenken nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt, hoch-gradig erosionsgefährdete Flächen, insbesondere Steilhänge, unter Beachtung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeforstet werden und dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird.

**Z 3.3.3** In den in Karte 5.1 ausgewiesenen Gebieten mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.

→ *Es findet zukünftig keine landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen statt. Die Erosionsgefährdung ist durch grünordnerische Maßnahmen einzuschränken.*

**G 3.3.4** Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung über-dimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden.

→ *Das Maß der baulichen Nutzung der gewerblich genutzten Fläche orientiert sich an § 17 BauNVO.  
Bezogen auf die Gesamtfläche einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist im Allgemeinen mit einem Versiegelungsgrad von < 5% zu rechnen (ARGE Monitoring PV-Anlagen)*

Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

→ *Eine weitestgehend wasserdurchlässige Bauweise wird im Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden Sickertest im Geltungsbereich durchgeführt.*

**G 3.3.5** Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlammung, Erosion und Fremdstoffeintrag möglichst gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder weitest möglich beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

## Wasser

**G 4.3.1** Natürliche Wasserressourcen sind nach dem Grundsatz der Vorsorge und unter Beachtung des Gemeinwohls vor Verunreinigungen und übermäßiger Inanspruchnahme zu bewahren. Die flächendeckende Erreichung eines guten Zustandes der Grundwasserkörper gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist anzustreben.

Durch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine verstärkte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung zu verbessern. Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung sind vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

## Regionalplan Region Chemnitz, Freiraumstruktur

### Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung

→ Offenlandlebensraum / Rast

**Z 2.1.3.7** Die in der Karte 12 festgelegten Zugkorridore sowie Rast- und Sammelplätze großräumig ziehender Vogelarten sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden.

→ *im nördlichen Anschluss der Vorhabenfläche befindet sich ein Offenlandlebensraum Rast. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten.*

→ *Die Ausgleichsmaßnahme, Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach ist ebenfalls mit den regionalplanerischen Festlegungen der Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ des RPI-E RC vereinbar.*

#### Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse

→ relevante Räume

**G 2.1.3.9** Die in der Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.

→ *ein relevanter Raum für Fledermäuse grenzt an die Vorhabenfläche. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten.*

→ *Da durch Neuanlage der Streuobstwiese unter Erhalt des vorhandenen Feldgehölzbestandes davon auszugehen ist, dass sich der Anteil an Feldgehölzen auf der Ausgleichsfläche insgesamt erhöhen wird, ist die Maßnahme ebenfalls mit den regionalplanerischen Festlegungen der Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des RPI-E RC vereinbar.*

**Z 2.1.4.5** Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere bei Eingriffen durch überörtlich bedeutsame Vorhaben, sollen unter Wahrung des funktionalen Bezugs so konzentriert werden, dass sie in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz, Vorrang- und Vorbehaltsgebietes zum Schutz des vorhandenen Waldes, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung, Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen oder sanierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft zur Umsetzung der spezifischen Schutz- und Entwicklungserfordernisse beitragen.

- Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach sind Obstbäume („Streuobstwiese“) zwischen den Gehölzreihen anzulegen.

#### Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

- Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen

**G 2.1.5.1** Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder unter-genutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

- Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken rückgehalten (Zisterne, Regenrückhaltebecken).
- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil der befestigten Flächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Wegeflächen sind bevorzugt mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**G 2.1.5.2** Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlammung, Erosion und Fremdstoffeintrag gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll unter Berücksichtigung seiner Eignung direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

#### Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

- Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens

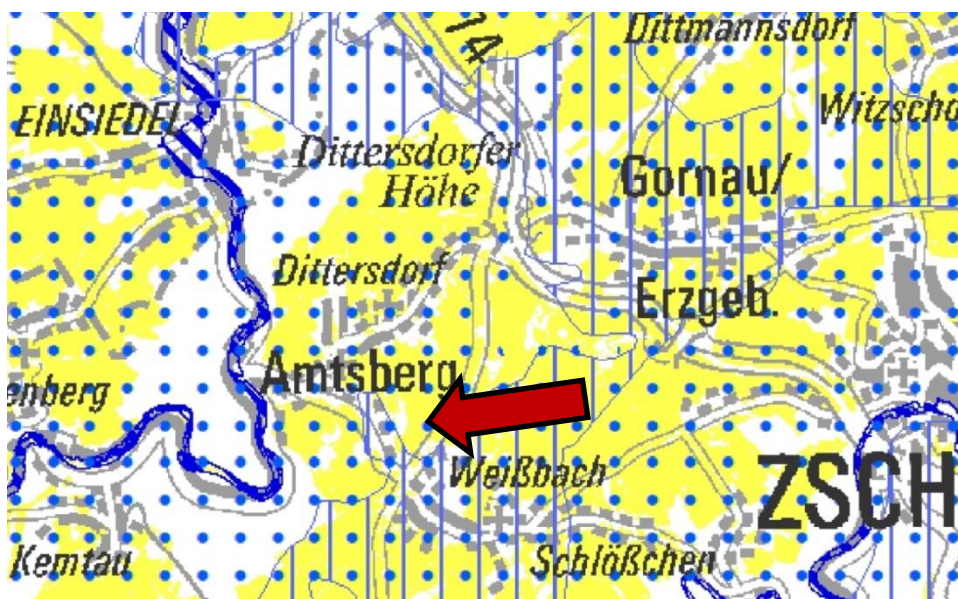


Abbildung 8: Karte 9 Regionalplanentwurf, Planungsverband Region Chemnitz

Gemäß **Z 2.1.5.3** des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz ist in den Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens bei Bau-maßnahmen auf eine Vorsorge gegen Erosionsschäden hinzuwirken.

**Z 2.1.5.4** In den in der Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.

**G 2.1.5.5** In Gebieten mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schwermetalle und Arsen, sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

→ *Im Erzgebirge und seinem Vorland sind bereits gesteinsbedingt in einigen Gebieten hohe Gehalte an umweltrelevanten Schwermetallen, wie Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, Nickel, Chrom und auch von Arsen im Boden vorhanden. Und gerade diese bereits durch die Verwitterung erhaltiger Gesteine geogen vorbelasteten Gebiete sind durch den bisweilen Jahrhunderte währenden Bergbau und die damit verbundene Hüttenindustrie und Metallverarbeitung zusätzlich anthropogen belastet. Auf der Grundlage geeigneter Bodenuntersuchungen, die für den jeweiligen konkreten Einzelfall aussagefähig sein müssen (die Belastungen sind von Ort zu Ort sehr unterschiedlich), müssen hier erforderlichenfalls im Zuge der Bau- und Agrarplanung besondere Maßnahmen zur Konfliktminimierung getroffen werden. Unter anderem sollen hier Einwirkungen auf den Boden, die zur Schadstoffmobilisierung führen, vermieden werden.*

#### Karte 14: Siedlungsklima

→ Kaltluftentstehungsgebiet

**Z 2.1.6.1** Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

→ *Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft (Kaltluftentstehung) durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen Größe der Vorhabenfläche zur Gesamtgröße der landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzenden ausgeschlossen werden.*

#### **Wasser**

**G 2.2.1.1** Der Schutz des Grundwassers sowie die Sicherung und Verbesserung der Grundwasserneubildung sind zu gewährleisten. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll vor Ort erfolgen.

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

#### Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

→ Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz

**Z 2.2.1.4** In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

→ *In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz ist die sehr hohe und hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber (Schad-) Stoffeinträgen durch bestehende sowie geplante Flächennutzungen (z. B. Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe) besonders zu beachten. Dabei ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber (Schad-) Stoffeinträgen von der geologischen Überdeckung, vom Grundwasserflurabstand sowie vom Schadstofffilter- und -puffervermögen des Bodens abhängig. Ebenso muss den Beeinträchtigungen aufgrund der Folgen des Klimawandels mit entsprechenden Bewirtschaftungsformen und Nutzungen begegnet werden. Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.*

**G 2.2.3.3** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch naturnahe Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll vor Ort erfolgen.

→ *gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung auf der Vorhabenfläche nicht möglich. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt (Zisterne, RÜB).*

Bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung wird aus regionalplanerischer Sicht eingeschätzt, dass die Abgrenzung des Geltungsbereiches eine noch vertretbare Abrundung der jetzigen Bebauung am Standort darstellt. Eine weitere Entwicklung in diesem Gebiet ist mit den regionalplanerischen Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz nicht vertretbar. Wie bereits beschrieben grenzt an den Geltungsbereich des Bauleitplanes ein Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung und an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse. Eine Beeinträchtigung oder ggf. Maßnahmen zur Kompensation werden im Artenschutzgutachten geprüft.

## **10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **10.1. Beschreibung der Wirkfaktoren**

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden. Nicht alle genannten umweltrelevanten Projektwirkungen müssen tatsächlich auftreten. Auch hinsichtlich Intensität, räumlicher Reichweite und zeitlicher Dauer können die vom Projekt ausgehenden Wirkungen in Abhängigkeit von den Merkmalen des geplanten Gewerbestandortes / der Freiflächen-Photovoltaikanlage voneinander abweichen.

#### **Baubedingte Projektwirkungen**

Zur Bauphase gehören im Allgemeinen die Baustelleneinrichtungen und die Bauarbeiten bis hin zur Fertigstellung der Anlage. Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes sowie durch Baustelleneinrichtungen.
- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen.
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen.
- Abgrabungen zur Verlegung der Leitungstrasse zum Anschluss an die Übergabestation des Energieversorgers.

Für die Errichtung der baulichen Anlagen wird es notwendig sein, vorübergehend Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen in Anspruch zu nehmen. Die Baustelleneinrichtung kann in der Regel auf dem Gelände des Vorhabens untergebracht werden. Eine zusätzliche baubedingte Flächeninanspruchnahme ist damit meist nicht erforderlich. Diese Wirkungen sind zeitlich begrenzt und im Wesentlichen werden sich diese Wirkungen auf das jeweilige Baufeld beschränken.

Baubedingt sind auch Eingriffe in den Boden zu verzeichnen, die durch Baufahrzeuge hervorgerufen werden und eine Verdichtung des Bodens zur Folge haben. Das betrifft die Bauabläufe für Transport, Lagerung und Errichtung der baulichen Anlagen. Durch die Bautätigkeiten oder die Herstellung des Gewerbegebietes sind keine Bodenumlagerungen erforderlich. Ausschließlich im Bereich von Leitungs-korridoren der FFPVA sind ggf. auch Bodenbeeinträchtigungen durch Umlagerungen und Verdichtung möglich.

Die erforderlichen Erd- und Bodenarbeiten für die Errichtung der PV-Anlage beschränken sich auf das Einbringen der punktförmigen Rammfundamente für die Modultische sowie auf die Verlegung der Elektrokabel von den Modultischen zu den Trafostationen und von hier zur Übergabestation. In den beiden letztgenannten Fällen handelt es sich hier nur um einen kurzfristigen Grabenaushub mit anschließender Verfüllung der Gräben mit dem ausgehobenen Erdmaterial sowie einer anschließenden Rekultivierung des Oberbodens.

Die Bauzeit kann sich über mehrere Monate hinziehen. In dieser Zeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen sowie mit Erschütterungen zu rechnen. Während der Bauphase erhöht sich möglicherweise auch das Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtsstraßen und damit immissionsseitig die Lärmbelastung der Anwohner.

Erdarbeiten verursachen insbesondere bei trockener Witterung die Bildung diffuser Staubemissionen. Sie sind zeitlich und räumlich begrenzt und lassen sich durch üblicherweise angewendete Maßnahmen, wie z.B. Berieselung mindern.

### **Anlagebedingte Projektwirkungen**

Zu prüfende anlagebedingte Wirkfaktoren lassen sich aus den zulässigen Nutzungen ableiten. Sie wirken während des Bestands des Gewerbebestandes / der PV-Anlage und können sich auf das Plangebiet selbst als auch auf die nähere und weitere Umgebung (Lebensraum, Sichtbeziehung, optische Fernwirkung) auswirken:

- Überbauung (mit Verschattung) der Bodenfläche auf max. 80% der Grundstücksfläche, geringer Versiegelungsgrad der FFPVA (Fundamente, evtl. Zufahrtswege..).
- Reduzierung der Versickerung von Niederschlagswasser, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes; Bodenabtrag.

- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Gebäude mit einer maximalen Länge von 150 m (abweichende Bauweise), technische, landschaftsuntypische, Bauwerke und Materialien, Lichtreflexe, Spiegelungen durch die PV-Anlage.
- eingeschränkte Zugänglichkeit / Durchlässigkeit des Plangebietes aufgrund der Einfriedung; Barrierewirkung / Zerschneidung.

Anlage bedingte Wirkungen der Gewerbebestandorte beziehen sich insbesondere auf die dauerhafte Flächenumwandlung mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Fläche für Natur und Landschaft geht verloren.

Anlagebedingte Wirkungen der PV-Anlagen werden insbesondere durch die Modul-tische mit ihren Rammfundamenten sowie den dazugehörigen Kabeltrassen und Wechselrichter- Verteilerstationen hervorgerufen. Eine (Teil-) Versiegelung von Boden wird durch die Erstellung der Fundamente sowie den Bau von Betriebsgebäuden / Containern und Erschließungsanlagen verursacht. Bezogen auf die Gesamtfläche einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist im Allgemeinen mit einem Versiegelungsgrad von < 5% zu rechnen (ARGE Monitoring PV-Anlagen).

Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand. Die maximale Höhe der Gebäude ist mit 12,0 Meter festgesetzt, die Höhe der Module ist für die Photovoltaikanlage auf maximal 4,0 Meter begrenzt.

#### **Betriebsbedingte Projektwirkungen**

Betriebsbedingte Projektwirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Gewerbefläche auftreten. Zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren zählen mögliche Emissionen (Lärm, Wärmeabgabe der Modulflächen und elektrische bzw. elektromagnetische Felder der PV-Anlage). Die zu erwartende Intensität kann jedoch als gering eingestuft werden.

### **10.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB zu beschreiben.

#### **10.2.1. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

Die wesentlichen Aspekte bei denen der Mensch als Belang zu betrachten ist, sind die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion (landschaftsbezogene Erholung).

#### **Immissionsschutz**

Das Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend als Wohn- und zu charakterisieren. Zu schützende Bebauung befindet sich insbesondere südlich und östlich (gegenüber Chemnitzer Straße) der geplanten Bebauung. Mit dem Vorhaben



„Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ sind nun zusätzliche relevante Schallquellen verbunden. Vorbelastungen durch Geräuschimmissionen bestehen insbesondere durch den Straßenverkehr (Bundesstraße B 180).

Eine Geräuschkontingentierung bei eingeschränkten Gewerbegebieten ist nicht erforderlich. Der Nachweis, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Umgebung ausgeschlossen werden, kann abwägungsfehlerfrei auf die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.

Der Bebauungsplan weist auf einer Teilfläche ein Gewerbegebiet aus. Damit könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden Einrichtungen und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EG (SEVESO-III-Richtlinie) und § 3 (5c) i. V. m. 50 BImSchG ist ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren. Unter Berücksichtigung des immissions-schutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes hinsichtlich angemessener Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und eventuellen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung werden daher Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG der Abstandsklassen I-IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleit-planung“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs darstellen, im Geltungsbereich dieser Planung generell ausgeschlossen.

#### **optische Effekte (Blendwirkungen), elektrische und magnetische Strahlung**

In Bezug auf Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind hier vor allem optische Effekte (Lichtreflexe) und elektrische und magnetische Felder möglich. Der Betrieb der Photovoltaikanlage erzeugt keine Schall- und Schadstoffimmissionen.

Der Bebauungsplan entspricht bzgl. des Lichtimmissionsschutzes der Forderung des § 50 Bundes - Immissionsschutzgesetzes (BImSchG): „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“ Die PV-Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, bzw. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Mögliche Auswirkungen auf den Menschen durch elektrische und magnetische Strahlung durch die Solarmodule, die Verbindungsleitungen, die Wechselrichter und Transformatorenstationen werden ausgeschlossen, da im Geltungsbereich ohnehin kein Aufenthalt von Menschen zu erwarten ist. Elektrische Gleich- oder Wechselfelder oder auch magnetische Gleich- und Wechselfelder sind nur sehr nahe an den Erzeuger der Strahlung zu messen und nehmen mit zunehmendem Abstand von der Quelle rasch ab.

#### **Landschaftsbezogene Erholung**

Erholungslandschaften zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Vielfalt, Eigenart und Schönheit aus. Für die siedlungsnahen Erholung sind die umgebenden Flächen von besonderer Bedeutung. Kriterien zur Beurteilung sind dabei die Zugänglichkeit und die charakteristische Ausprägung des Ortsrandes. Das geplante Gewerbegebiet ist nicht direkt an landschaftsbezogene Freiräume angebunden.

Für die siedlungsnahen Erholung spielen die umgebenden Flächen des Gewerbegebietes insbesondere aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 180 keine Rolle.

Im Geltungsbereich der Vorhabenfläche befindet sich ein Fernradweg mit Anbindung in Richtung Chemnitz. Alle sich auf dem Gebiet befindenden Radrouten (Streckenverläufe für den Radverkehr) sind im Radwegebestandsverzeichnis des Erzgebirgskreises definiert. Das „Radwegebestandsverzeichnis für den Erzgebirgskreis“ wurde am 20.09.2017 vom Kreistag des Erzgebirgskreises beschlossen (Beschluss-Nr.: KT 181/2017).



Abbildung 9: Radweg Richtung SW, Radweg Richtung Nordost (SCZ)

Weiterhin verlaufen auf den Straßen in dem Gebiet der Nationale Fernwanderweg „Ostsee-Saaletalsperren“ (Chemnitzer Straße, August- Bebel- Straße), zwei Rundwanderwege (Rundweg Weißbach, Rundweg Dittersdorf - beide entlang der Chemnitzer Straße) und ein mit grünen Strichen markierter Wanderweg „Filialweg“. Planungen zum weiteren Ausbau des Wanderwegenetzes in dem Gebiet liegen nicht vor.

### Natürliche Radioaktivität

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. Die Gemeinde Amtsberg liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. In diesen Gebieten gelten neue Anforderungen für den Bau von Gebäuden. Diese müssen so geplant und gebaut werden, dass das Eindringen von Radon aus dem Boden in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird.

### Auswirkung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)

- geringfügige Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm.
- geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen) im Bereich des Planungsumgriffes.
- aufgrund der geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind keine Blendwirkungen durch die geplante PV-Anlage zu vermuten.
- keine Zerschneidung des Landschaftsraumes; Erhalt der Wegeverbindungen, ggf. Veränderung der Erreichbarkeit zu siedlungsnahen Freiräumen.

### **Vermeidung und Minderung**

- Schutz der derzeitigen und zukünftigen Umgebungsbebauung durch die Ausweisung eines eingeschränkte Gewerbegebiet mit einer maximalen Geräuschimmission von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A).
- Ermitteln und Festlegung der weitergehenden schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) und TA Lärm im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.
- ggf. Prüfung der Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EG (SEVESO-III-Richtlinie).
- Erhalt der Bäume entlang der Bundesstraße B 180 sowie grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe auf 12,0 m; Modulhöhe 4,0 m.
- Erhalt der Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen / Landschaft im Umfeld.
- Während der Baumaßnahmen sind die gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietseinstufung nach BauNVO geltenden Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen bzw. am ungünstigsten gelegenen schutzbedürftigen Nachbarschaft einzuhalten.
- Vorausschauende Planung durch den Einsatz lärmarmen Baumaschinen, durch die Wahl geeigneter Bauverfahrenstechniken und durch eine Baustellenplanung unter Immissionsschutzgesichtspunkten. Während der Bauphase temporär zu errichtende Bauplätze, Lager-, Arbeits- und Stellflächen sollten auf bereits anthropogen überprägten Flächen errichtet werden.
- Berücksichtigung der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung), insbesondere § 7. Die bauausführenden Firmen sind auf die Einhaltung dieser Vorschriften vertraglich zu verpflichten.
- Zur Vermeidung von Staubemissionen während der Bauphase sind im Bereich nahe gelegener schutzbedürftiger Bebauungen und Flächen bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen geeignete Maßnahmen (z. B. Befeuchtung, Abdeckung von Baumaterialien) zu ergreifen.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Lärm) nicht zu erwarten. Die Minderung der Erholungseignung im siedlungsnahen Freiraum durch die technische Überprägung ist im nahen Umfeld der Anlage wahrnehmbar. Für die siedlungsnaher Erholung spielen die umgebenden Flächen des Gewerbegebietes insbesondere aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 180 keine Rolle.**

#### **10.2.2. Schutzgut Boden, Fläche**

##### Geologie

Die geologischen Verhältnisse (Festgestein) prägen die Bodenbildung maßgeblich. Regionalgeologisch wird das Plangebiet in die Erzgebirgsnordrandzone eingeordnet. Den Untergrund bilden nach den interaktiven Karten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Geologische Karte 1: 400.000, Oberflächenkarte) Muskowitgneis, Glimmerschiefer und Phyllite. Diese können tiefgründig zu Lockergestein zersetzt sein. Der Verwitterungsgrad nimmt jedoch naturgemäß mit der Tiefe ab. Im Untersuchungsgebiet wird der Festgesteins-horizont durch pleistozänen Hangschutt überlagert.

Die natürliche geologische Abfolge kann im Zuge anthropogener Einflüsse teilweise abgetragen, umgelagert bzw. durch verschiedenartige Auffüllungen ersetzt bzw. überschüttet worden sein (geotechnischer Bericht, Voigtmann GmbH Chemnitz).

Die zu erwartende geologische Situation konnte durch die durchgeführten Untersuchungen der Voigtmann GmbH für das Baugebiet grundsätzlich bestätigt werden. Unter dem Mutterboden folgt bei Schürf 1 und Schürf 3 ein Hangschutt, der von angewitterten Fels unterlagert wird. Bei Schürf 2 wurde unter dem Mutterboden ein zersetzter Fels festgestellt, der mit zunehmender Tiefe von den angewitterten Fels übergeht. Unterhalb der aufgeschlossenen Endtiefen ist mit Böden der Felsklasse > 5 zu rechnen.

### Bergbau

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauggebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Im Westen reicht das Plangebiet in den Bereich eines alten verfüllten Steinbruchrestloches hinein. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist (im westlichen Teil des Vorhabens) mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten (Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt).

Die Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Chemnitzer Straße West“ werden laut Bodenübersichtskarte (iDA Informationssystem Sachsen) des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie überwiegend durch Normbraunerden (BBn), randlich entlang der B 180 durch Normregosole (RQn) mit einer hohen natürlichen Fruchtbarkeit bestimmt. Das Wasserspeicher-vermögen wie auch die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sind mittel eingestuft.

### Boden

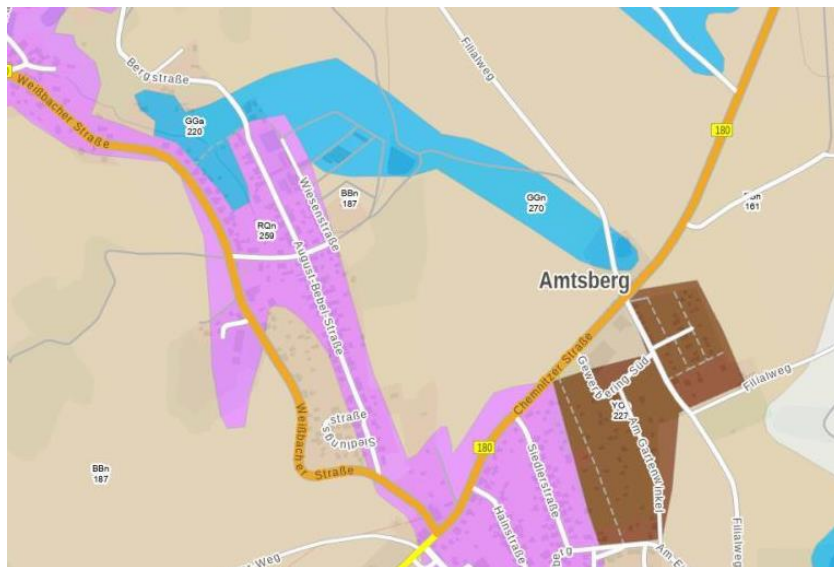


Abbildung 10:  
Bodenkarte  
1:50.000, iDA -  
interdisziplinäre  
Daten und  
Auswertungen,  
LfULG

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die im Bereich der Braunerde hoch, im Bereich der Regosole mittel ausgewiesen ist. Die Erodierbarkeit durch Wind ist vernachlässigbar.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hoch bedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation werden daher lediglich Böden mit besonderen Standortfaktoren bewertet, die im Planungsgebiet nicht vorkommen.

Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### benachteiligte Gebiete

Das Vorhabengebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, und liegt innerhalb eines benachteiligten Gebietes (Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über Gebote für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in benachteiligten Gebieten -Photovoltaik-Freiflächenverordnung PVFVO). Als benachteiligte Gebiete definiert das EU-Recht solche Flächen, die schwächere landwirtschaftliche Erträge liefern, weil etwa Klima oder Bodenqualität ungünstig sind oder die Bearbeitung, beispielsweise in Hanglagen, erschwert ist. Im Rahmen der Energiewende soll der Anteil der Photovoltaik an der Bruttostromerzeugung in Sachsen durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Freiflächen (Freiflächenanlagen) in benachteiligten landwirtschaftlichen Gebieten erhöht werden.

#### Fläche

Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### Altlasten

Altlastenverdachtsflächen lt. Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Das angrenzende Flurstück Nr. 294 der Gemarkung Dittersdorf ist dagegen im SALKA mit der Altlastenkennziffer 81110001 unter der Bezeichnung „Deponie Siedlung Steinbruch“ erfasst. Zu diesem Standort liegen diverse Gutachten vor (Historische Erkundung von 1992, eine orientierende Erkundung von 1996 sowie zwei Grundwassermonitorings von 1998 & 1999). Laut Historischer Erkundung erfolgten Ablagerungen von Haus- und Sperrmüll im Steinbruch im Zeitraum von etwa 1930 bis 1985. Im Anschluss erfolgte eine Abdeckung der Oberfläche mit Bauschuttabfällen und Erdaushub. Die Mächtigkeit der Abdeckung wird mit durchschnittlich 1,5 m angegeben. Der Standort wird im SALKA mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ geführt.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden, Fläche**

- vorübergehende Bodenverdichtung und Veränderung der natürlichen Bodenstruktur im Bereich von Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.
- unwiederbringliche Verluste aller natürlichen Bodenfunktionen durch eine zulässige Flächenversiegelung von bis zu 80%; erhebliche Beeinträchtigung des Bodens im Hinblick auf die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen. Ca. 5% Bodenversiegelung durch die geplante PV-Anlage.
- Beeinträchtigung der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Wasserspeicher, Schadstofffilter und Kohlenstoffspeicher (Klimaschutz)
- Beeinträchtigung / Einschränkung des Bodens, der aufgrund seiner Struktur in der Lage ist Wasser zu speichern und eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser an Fließgewässer zu ermöglichen (Hochwasserschutz); eine Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers findet nur verringert statt. Wasser wird in aller Regel vom Grundstück des Gewerbegebietes abgeleitet.
- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen
- keine Schadstoffeinträge durch die Anlage oder durch den Betrieb.

### **Vermeidung und Minderung**

- Weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a) bis c) BBodSchG; Schutz vor jeder weiteren Versiegelung bzw. anderweitigen anthropogenen Überprägung.
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe BauGB, BBodSchG und SächsKrWBodSchG).
- Minimierung der Flächenversiegelung, Verwendung durchlässiger Beläge im Bereich der notwendigen Stellplatz- und Wegeflächen.
- während der Bauphase temporär zu errichtende Bauplätze, Lager-, Arbeits- und Stellflächen sollten auf bereits anthropogen überprägten Flächen errichtet werden; die Regelungen und Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten; Rückbau von Baustraßen und Auflockerung des Bodens.
- Erosionsschutz durch schnelle Begrünung der PV-Anlage und ganzjährige Vegetationsbedeckung; Verzicht auf Bodenbearbeitung, Verzicht auf den Einsatz von synthetischen Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.
- Überprüfen der Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, DIN 18 915 sowie 19 731).

**Bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind insbesondere aufgrund der möglichen Flächenversiegelung der Gewerbefläche von 80% unter Berücksichtigung der geringeren Versiegelung durch die PV-Module sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen (angrenzende Bundesstraße, intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche) als hoch zu bewerten.**

#### **10.2.3. Schutzgut Wasser**

Grundwasser:

Hydrologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich einer Wasserscheide. Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich im Quellgebiet des „Weißbacher Baches“. Dieser fließt weiter in östlicher Richtung über die „Wilisch“ der „Zschopau“ zu. Die „Zschopau“ entwässert bei Döbeln in die „Freiberger Mulde“. Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes entwässert über den „Dittersdorfer Bach“, der weiter nordwestlich der „Zwönitz“ zufließt. Die „Zwönitz“ fließt in Chemnitz zusammen mit der „Würschnitz“ als „Chemnitz“ weiter. Die „Chemnitz“ mündet bei Wechselburg in die „Zwickauer Mulde“.

Im Untersuchungszeitraum (Voigtmann GmbH) wurde in den Schürfen Sch 1 bis Sch 3 kein Wasser festgestellt. Zum Ausführungszeitpunkt des Aufschlusses war von einem niedrigen Wasserdargebot auszugehen. In Zeiträumen mit einem hohen Wasserdargebot, wie z.B. nach der Schneeschmelze oder nach lang anhaltenden Niederschlägen, kann zeitweise Schichten- oder Sickerwasser örtlich im Boden vorkommen. Der Abstand zum Grundwasserleiter ist bei normaler Wasserführung mit > 10 m zu bewerten.



Anhand der interaktiven Karten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Extremhochwasser bzw. Gefährdung bei HQ 200/300) ist keine Gefährdung durch Hochwasser am Baustandort ersichtlich.

Der unter dem Hangschutt festgestellte angewitterte Fels bzw. der zersetzte Fels kann entsprechend seines Feinkornanteils und der Massivität des Felses gegebenenfalls eine aufstauende Wirkung haben. Die Mächtigkeit des Versickerungshorizontes kann gegebenenfalls durch einen Einbau der Versickerungsanlage in geringerer Tiefe und Herstellung der Frostsicherheit durch Anschüttung und Geländeregulierung erhöht werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß des geotechnischen Berichts im Untersuchungsgebiet bedingt möglich.

#### Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### Oberflächenwasser:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet. Der Geltungsbereich befindet sich an der Grenze zwischen den beiden Gewässereinzugsgebieten Zwickauer und Freiburger Mulde. Der „Weißbacher Bach“ entspringt östlich bis südöstlich des Baugrundstücks in einem Höhenniveau zwischen 450 m und 465 m DHHN 2016. Der „Dittersdorfer Bach“ entspringt nordwestlich des Grundstücks in einem Höhenniveau von 420 m bis 450 m DHHN 2016.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser**

- weitere Flächenversiegelung von bis zu 80% (Baufeld 1) führt zu Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung.
- Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche, erhöhter oberflächiger Abfluss; notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers aufgrund des Bebauungsplanes (Baufeld 1).  
Berechnung des benötigten Volumens für die Rückhaltung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Erschließungsplanung.
- keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder Überschwemmungsgebieten.
- Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.

#### **Vermeidung und Minderung**

- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften und technischer Standards zum Wasserschutz während der Bauzeit - Wasserhaushaltsgesetz WHG, Sächsisches Wassergesetz SächsWG. Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,8; Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze; Minimierung der Flächenversiegelung durch die geringe Aufstellfläche der Fundamentierungsposten, keine weitere massive Fundamentierung durch Betonfundamente.



- Erhalt des Rückhaltevermögens in den oberen Bodenschichten durch die Wiederherstellung einer ganzjährig geschlossene Vegetationsdecke im Bereich des Baufeldes 2.

**Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (bspw. Drosselung des Oberflächenwassers) wenig erhebliche Umweltauswirkungen. Die Beeinträchtigung aufgrund des geringeren Rückhaltevermögens und des erhöhten Oberflächenabflusses wird mittel eingestuft.**

#### **10.2.4. Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel**

Das Klima des Erzgebirges zeigt eine deutliche thermische und hygrische Höhendifferenzierung. Mit zunehmender Höhe sinken die Temperaturen und die Niederschläge nehmen zu.

Amtsberg liegt durchschnittlich auf ca. 469 m üNN. Das Klima in Amtsberg ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Amtsberg 6,9 °C. Der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit 16,1 °C im Mittel der Juli. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -2,4°C.

Typisch für das untere Erzgebirge ist eine hohe Niederschlagsneigung durch den Stau effekt am Gebirgsrand. Diese Niederschlagsneigung steigt mit größeren Höhen an. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 670 mm. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 39 mm. Der Monat ist damit niederschlagsärmster des ganzen Jahres. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 82 mm (Angaben aus climate-data.org).

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Der Geltungsbereich ist ein regional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet (Regionalplanentwurf Region Chemnitz, Umweltbericht, Teil I Karte U-2) am Ortsrand mit geringer Bedeutung. Gehölzstrukturen des Planungsgebietes sowie im nahen Umfeld besitzen klimatisch verbessernde Funktionen am Rand der Siedlungsflächen.

Lufthygienische Belastungen des Raumes resultieren in erster Linie aus den Emissionen der stark frequentierten Bundesstraße B 180 (siehe Schutzgut Mensch).

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel**

- Mit der Nutzungsänderung von überwiegend versiegelter Flächen gehen Flächen mit klimatisch verbessernder Funktion (Kaltluftentstehungsgebiet) verloren. Auf Grund der räumlichen Verhältnisse (keine regional bedeutsame siedlungsbezogene Kaltluftbahn und den Vorbelastungen wirkt sich dies auf das lokale klimatische Funktionsgefüge kaum nachteilig aus.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden insbesondere durch die Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen getroffen.
- Auswirkungen auf den Klimawandel sind aufgrund der Flächengröße im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet nicht zu erwarten.
- Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern und als Freiflächen- Photovoltaikanlage zulässig und geplant, was zur Förderung der erneuerbaren Energien führt.

### **Vermeidung und Minderung**

- schnelle Begrünung des Plangebiets.
- Erhalt der straßenbegleitenden Bäume im Anschluss an das Gewerbegebiet.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,8.
- Kompensationsmaßnahme Streuobst – Entwicklung einer klimatisch relevanten Fläche

**Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße zum gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen werden.**

#### **10.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange**

potenzielle natürliche Vegetation (pnV)

Als pnV wird die Schlussgesellschaft in der Vegetationsentwicklung bezeichnet, welche den Naturraum in Abhängigkeit der derzeit vorherrschenden Wachstumsbedingungen (geologische Gegebenheiten, Bodenverhältnisse, Landschaftsstruktur, Wasserangebot, Klima) besiedeln würde, sobald der Einfluss des Menschen ausbliebe (Sukzession). Auch spiegelt sie das natürliche Entwicklungspotenzial ohne anthropogene Beeinflussung wieder und dient zur Bewertung der Naturnähe von Pflanzbeständen des Standortes.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein „Submontaner Eichen-Buchenwald“ einstellen ([umwelt.sachsen.de](http://umwelt.sachsen.de)).

Biotop- und Nutzungsstruktur

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches wird 2022 durch eine artenarme schütterere Ackerbrache dokumentiert; für 2023 ist Maisanbau geplant. Die Ackerfläche wird gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Tabelle 3 einem Biotopwert mit geringer Bedeutung zugeordnet.

Der Radweg mit der wegbegleitenden Baumreihe wie auch die angrenzende Bundesstraße wird in ihrem Bestand erhalten.

Fauna

Faunistische Untersuchungen für die Gewerbefläche finden parallel zu dem Bebauungsplanverfahren statt. Da die Untersuchungen für einen Zeitraum von Februar bis Juni vorgesehen sind, finden diese erst im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Berücksichtigung.

Schutzgebiete

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben werden durch das Vorhaben keine Schutzgebiete nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ betroffen. An der Chemnitzer Straße befinden sich drei Linden (*Tilia* sp.), wobei die mittlere aufgrund der Präsenz mehrerer Baumhöhlen als geschützter Biotop nach § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG eingestuft wird.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, ist die angrenzende Verkehrsfläche (Bundesstraße B 180) zu bewerten.

### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange**

- Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme (vgl. auch Schutzgut Boden) ist als nachhaltige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzial des Arten- und Biotopschutzes zu betrachten. Die vorhandenen Biotoptypen des Bestandsbereiches haben geringe Bedeutung (intensiv genutzte Ackerfläche). Die straßenbegleitenden Baumreihen bleiben erhalten.
- Schaffung neuer Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan.
- Artenschutz: wird im Zuge der Entwurfsplanung ergänzt.
- Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt sowie der Artenvielfalt in örtlicher Nähe zum Vorhabengebiet aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen, die der Verursacher eines Eingriffs durchzuführen hat.

### **Vermeidung und Minderung**

- Mindestdurchgrünung der Gewerbeflächen durch grünordnerische Festsetzungen; standortgerechte Artenwahl; Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Erhaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Gehölze in ihrer Ausprägung und Eigenart; die zu erhaltenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen im gesamten Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 in Verbindung mit RAS-LP4 zu schützen. Im Wurzelbereich (entspricht der Fläche unter der Krone zuzüglich 1,50 m) dürfen keinerlei Eingriffe wie Bodenauftrag, Bodenabtrag, Versiegelung, Aufgrabung, Verdichtung, Ablagerung oder Befahrung erfolgen.
- Minimierung der Bodenversiegelung z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung im Bereich der Stellplätze und Fußwege.
- Verminderungsmaßnahmen Artenschutz werden im Zuge der Entwurfsplanung ergänzt.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert.

**Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse betreffen ausschließlich Ackerflächen mit geringem Biotopwert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Erhalt der bestehenden Gehölze) und der bestehenden Vorbelastungen des Gewerbebestandes ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Zuge der Entwurfserarbeitung ergänzt.**

#### **10.2.6. Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung**

Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff. Die Bezeichnung und Abgrenzungen der naturräumlichen Einheiten sind von der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig „Naturraumeinheiten“ übernommen. Naturräumlich liegt die Gemeinde Amtsberg im

Mittleren Erzgebirge. Auf kleinräumlicher Ebene liegt das Plangebiet im „Zschopauer Riedelland“ (Mesogeochore) und im „Weißbacher Riedelgebiet“ (Mikrogeochore).

Das Plangebiet selbst ist durch die intensive Ackernutzung gekennzeichnet. Als optische Vorbelastung ist die überregionale Verkehrsstraßen (Bundesstraße B 180) zu bewerten. Der Geltungsbereich ist insbesondere auf Grund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes für die landschaftsbezogene Erholung wenig attraktiv und von untergeordneter Bedeutung.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen führen aufgrund ihrer Größe, ihrer Uniformität, der Gestaltung und Materialverwendung zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Es handelt sich um landschaftsfremde Objekte, so dass regelmäßig von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen ist.

Mehrere Wander- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes (bspw. Muldenradweg, Weißbacher Pyramiden- und Krippenweg, Wanderweg zur Dittersdorfer Höhe und durchs Zwönitztal).

### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung**

- Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende Nutzungen (Verkehrsflächen, intensive landwirtschaftliche Nutzung) bereits vorbelastet. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch die ergänzende Gewerbefläche sind als nachrangig zu beurteilen.
- Veränderungen des Landschaftsbildes insbesondere im Nahbereich der PV-Anlage durch Errichtung landschaftsfremder, technischer Elemente (dunkle, ggf. glänzende reflektierende Modulelemente) in einer dem Landschaftsraum fremden Dimension; Veränderung der qualitativen Ausprägung von Landschaftsbildräumen.
- Veränderungen des Landschaftsbildes im Nahbereich der gewerblichen Bebauung.
- Es sind keine Berührungspunkte zwischen der Gewerbeentwicklung und der zukünftigen Errichtung einer Radverkehrsanlage zu erwarten.
- Fernwirkungen, die sich negativ auf den gesamten Landschaftsraum und seine Erholungsfunktion (Sichtbeziehungen, Radwegeverbindungen etc.) auswirken können, sind nicht zu erwarten.
- geringe Beeinträchtigung des Ortsbildes.

### **Vermeidung und Minderung**

- Verringerung optischer Störwirkungen durch landschaftliche Einbindung; Erhalt und Entwicklung landschaftstypischer Gehölz- und Vegetationsstrukturen (Hecken), Säume in den Randbereichen.
- Verwendung visuell unauffälliger Zäune oder Sichtverschattung durch Anpflanzung.
- Reduzierung der visuellen Fernwirkung durch Begrenzung der zulässigen Bauhöhe sowie durch eine Farbgebung, die sich in das Landschaftsbild einfügt.

**Im Ergebnis der Landschaftsbildbewertung wurden Bereiche festgestellt, die nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten lassen. Insbesondere aufgrund der geplanten Heckenpflanzung entlang der Vorhabenfläche und der Vorbelastung des Raums kann die Auswirkung insgesamt gering eingestuft werden.**

### 10.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine derzeit bekannten Bau- bzw. archäologischen Denkmale. Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und technischen Anlagen, deren Umfang einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

#### **Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

- Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmalen ist nicht auszuschließen. Es kann es zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- Flächen mit hohen Qualitäten (landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung) werden nicht in Anspruch genommen.

#### **Vermeidung und Minderung**

- Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
- Schutz potenzieller archäologischer Fundstellen und Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

**Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.**

### 10.2.8. Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Betriebsbereiche von Betrieben die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten haben, sind im gesamten Gemeindegebiet von Amtsberg nicht ansässig. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

#### **Ergebnis:**

**Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden (Verlust aller Bodenfunktionen) sowie Wasser (Oberflächenwasser-abfluss) mit einer hohen bzw. mittleren Bedeutung zu erwarten.**

### **10.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen**

Zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes sind Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sind:

- Die Flächenversiegelung wirkt sich negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher), Schutzgut Fläche (Nutzungsänderung) und dem Lebensraumpotenzial des Bodens aus.
- Landnutzungsänderungen (Schutzgut Fläche) wirken sich auf Biodiversität, Wasser, Boden und Landschaft unterschiedlich aus. Das geplante Gewerbegebiet einschließlich FFPVA verändert das Landschaftsbild.
- Der Verlust von Ackerland schränkt dauerhaft das Entwicklungspotential für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt ein und beeinträchtigt das Landschaftsbild am Siedlungsrand.
- Die geplante Bebauung stellt eine optische Veränderung im Nahbereich dar. Die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dienen der Einbindung, tragen gleichermaßen zur Struktur- und Biotopanreicherung bei und erhöhen somit wieder den Landschaftsbildwert.
- Als klimatischer Wirkraum ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung und weist durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auf.
- Im Hinblick auf die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch lufthygienische Belastungen sind keine erheblichen negativen Einflüsse zu erwarten.

### **10.2.10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall)**

Mit diesem Prüfkriterium soll sichergestellt werden, dass dem Projekt keine Umwelteffekte zugerechnet werden, die auch ohne sein Zutun („natürlicherweise“) eintreten würden. Bei Nichtdurchführung der Planung sind in dieser Hinsicht keine erheblichen Veränderungen und Verschlechterungen des aktuellen Zustandes zu erwarten, so dass die vorbelastete Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der bisherigen eingeschränkten Qualität erhalten bleibt.

### 10.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Umweltauswirkungen liegen v.a. in der weiteren Versiegelung und in der Immissionsbelastung während der Bauphase.

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ / -
Mensch	geringfügige Beeinträchtigung bei Einhaltung aller Vermeidungsmaßnahmen durch die Lärmbelastungen während der Bauphase	-
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	minimale Veränderung von Lebensräumen geringer Bedeutung (intensiv genutzte Ackerfläche, Verkehrsfläche); dauerhafter Verlust von Lebensräumen mit geringer Bedeutung	-
Boden	Nutzungsänderung auf intensiv genutzten Ackerböden mit hohem biotischen Ertrag; dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	++
Wasser	weitere Einschränkung der Versickerung und des Rückhaltevermögens, Erhöhung der Abflussrate von Oberflächenwasser	+
Klima/Luft	geringe Veränderung von kleinklimatischen Bedingungen durch zusätzliche Bebauung	-
Landschaft	aufgrund der Vorbelastung und der geplanten grünordnerischen Maßnahmen keine Beeinträchtigung von Landschaftsbild oder landschaftsbezogener Erholung	-
Kultur-/Sachgüter	keine Beeinträchtigungen durch Vermeidungsmaßnahmen	-

Tabelle 1: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet  
 (++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich)

### 10.3. Gegenüberstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Die oben beschriebenen zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der geplanten Bauflächenentwicklung werden hier der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt:

<b>Prognose zur Entwicklung der Umwelt</b>	
<b>bei Durchführung der Planung</b>	<b>bei Nichtdurchführung der Planung</b>
<b>Mensch, Wohnumfeld, Lärm, optische Störungen</b>	
keine erhebliche Beeinträchtigung bei Sicherstellung der Vermeidungsmaßnahmen (Lärmschutz, Sichtschutz); Vorbelastungen bleiben bestehen.	keine Veränderungen zu vermuten, Vorbelastungen bleiben bestehen.
<b>Boden</b>	
dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung (GRZ 0,8) auf ca. 80% der Grundfläche	keine Überbauung und Flächenversiegelung, kein Verlust der Bodenfunktionen
<b>Fläche</b>	
Nutzungsänderung; es sind erhebliche Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
<b>Wasser</b>	
Minderung des Retentionsvermögens und Beschleunigung des oberflächigen Wasserabflusses durch Versiegelung einer noch nicht überbauten Ackerfläche	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
<b>Klima/Lufthygiene</b>	
geringer Verlust einer Fläche mit klimatisch verbessernder Funktion (Kaltluftentstehung)	geringfügig Kaltluftproduktion (klimatisch verbessernder Funktion) auf Ackerfläche (Bestand)
<b>Flora, Fauna, biologische Vielfalt</b>	
dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen geringer Bedeutung sowie potentieller Lebensräumen durch Flächenversiegelung	Erhalt der Ackerflächen mit geringem Wert für den Arten- und Biotopschutz
<b>Besondere Artenvorkommen, Natura 2000</b>	
<i>Ergänzung nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens</i>	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
<b>Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	
Veränderung durch den Verlust einer noch nicht überbauten Fläche (Acker); Raum insbesondere auf Grund der intensiven Nutzung und der eingeschränkten Erholungsmöglichkeiten für die landschaftsbezogene Erholung nicht relevant	keine Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes; geringe Erholungsnutzung der Ackerfläche aufgrund der eingeschränkten Nutzung
<b>Kultur und Sachgüter</b>	
keine Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	keine Beeinträchtigung

Tabelle 2: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes



Durch die Gegenüberstellung der Umweltentwicklungen wird deutlich, dass sich negative Auswirkungen bei Durchführung der Planungen in erster Linie auf das Schutzgut Boden sowie Wasser beziehen.

Durch planerische Optimierung auf ein mit der Nutzung verträgliches Maß mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Ausgleichsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Umweltsituation reduziert werden.

Weitere negative Auswirkungen entstehen zunächst durch die Störung während der Bauphase. Es sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm (Schutzgut Mensch), das Befahren mit Baufahrzeugen, das Lagern von Baumaterial u. ä. (Schutzgut Boden) zu rechnen. Diese Auswirkungen sind aber zeitlich begrenzt.

## 11. Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten und europarechtlich geschützter Arten

Das kohärente Europäische ökologische Netz „NATURA 2000“ gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und den Europäischen Vogelschutzgebieten. Die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume, also Arten des Anhang II der FFH- Richtlinie, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH- Richtlinie, ist vorrangiges Ziel dieser vorhandenen FFH- und Vogelschutzgebieten.

Der Bebauungsplan ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG). Im weiteren Umfeld des Vorhabengebietes sind zwei Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung an die EU gemeldet. Für die FFH-Gebiete existieren verbindliche Erhaltungsziele nach Artikel 6 (3) der Richtlinie 92/43/EWG.



Abbildung 11: FFH-Gebiete im Umfeld des Planungsgebietes ( iDA – interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfJULG)

Das Plangebiet wird von zwei FFH-Gebieten eingeschlossen. Das FFH-Gebiet „Zwönitztal“ befindet sich ca. 1,2 km westlich, das FFH-Gebiet „Zschopautal“ ca. 3,5 km östlich des Vorhabengebietes.

Bei dem FFH-Gebiet „Zwönitztal“ handelt sich um eine Tallandschaft des unteren Berglandes. Das Fließgewässer mit Uferstauden und Erlen-Eschenwäldern mit stellenweise steilen Talhängen weist u.a. bodensaure Buchenwälder und offene Felsbildungen sowie Quellbereiche auf. Es ist zu gewährleisten, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt werden:

1. Erhaltung einer Tallandschaft des unteren Berglandes, geprägt von einem teilweise mäandrierenden Fließgewässer mit Uferstaudenfluren und Erlen-Eschenwäldern, offenen Felsbildungen und bodensauren Buchenmischwäldern
2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung sind.

Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2005:

Lebensraumtyp (LRT) EU-Code und Kurzbezeichnung	Flächengrößen der Erhaltungszustände			Einheit
	A	B	C	
6430 Feuchte Hochstaudenfluren		1,29		ha
6510 Flachland-Mähwiesen		14,48	0,38	ha
8122 Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation		0,71		ha
9110 Hainsimsen-Buchenwald		3,78		ha
91E0* Erlen-Eschen- und Weichholzaue-wälder		17,56		ha

Tabelle 3: Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2005, \* prioritärer Lebensraumtyp

3. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.

Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2004:

Art	Habitattyp	Vorkommende Erhaltungszustände		
		A	B	C
Säugetiere				
Großes Mausohr ( <i>Myotis myotis</i> )	Jagdhabitat		x	
Mopsfledermaus ( <i>Barbastella barbastellus</i> )	Winterquartier		x	X

Tabelle 4: Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2004

Besonders für die Vernetzung der Populationen der Mopsfledermaus hat das Zwönitztal eine hohe Bedeutung. Weitere Quartiere sind aus dem Raum Chemnitz und aus dem nördlich gelegenen Chemnitztal bekannt.

4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

Bei dem FFH-Gebiet „Zschopautal“ handelt sich um eine Tallandschaft des Berg- und Hügellandes, teilweise mit Engtalcharakter. Das Tal ist strukturreich, mäandrierend, mit wechselnden Expositionen, abschnittsweise verkehrs- und siedlungsarm. Man findet strukturreiche und unverbauete Seitentälchen. Es ist zu gewährleisten, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt werden:

1. Erhaltung einer naturnahen, struktur- und artenreichen Tallandschaft, die sich mit wechselnder Exposition und teilweise Engtalcharakter sowie unverbauten Seitentälern durch das abschnittsweise verkehrs- und siedlungsarme Berg- und Hügelland zieht. Erhaltung der für die Region repräsentativen naturnahen Fließgewässerabschnitte, der artenreichen Grünlandbereiche und strukturreichen Wälder mit eingestreuten Felsformationen.

2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhanges I der FFH-RL von Bedeutung sind.

Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2008:

Lebensraumtyp (LRT) EU-Code und Kurzbezeichnung	Flächengrößen der Erhaltungszustände			Einheit
	A	B	C	
3150 Eutrophe Stillgewässer		0,25		ha
			882	m <sup>2</sup>
3260 Fließgewässer mit Unterwasservegetation	1,59	87,48	5,30	ha
6230* Artenreiche Borstgrasrasen		207		m <sup>2</sup>
6430 Feuchte Hochstaudenfluren		1,82	0,26	ha
6510 Flachland-Mähwiesen		51,53		ha
6520 Berg-Mähwiesen	4,97	5,66	0,14	ha
8150 Silikatschutthalden		0,12		ha
8122 Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation		4,00		ha
8230 Silikatfelskuppen mit Pioniervegetation		0,34		ha
9110 Hainsimsen-Buchenwald		94,18	2,84	ha
9130 Waldmeister-Buchenwälder		24,07		ha

9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder		13,22		ha
9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder	2,71	99,24		ha
9180* Schlucht- und Hangmischwälder		57,80		ha
91E0* Erlen-Eschen- und Weichholzaue-wälder	1,72	31,25		ha

Tabelle 5: Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2008,  
 \* prioritärer Lebensraumtyp

Das FFH-Gebiet besitzt aufgrund der überwiegend naturnahen Fließgewässerabschnitte (LRT 3260) der Zschopau und ihrer Nebenflüsse in großer Zahl und Ausdehnung eine überregionale Verantwortung für den Schutz dieses Lebensraumtyps im Freistaat Sachsen. Von landesweiter Bedeutung sind die uferbegleitenden Hochstaudenfluren (LRT 6430) im Norden auf Grund des Vorkommens des in der Region endemischen Sächsischen Reitgrases (*Calamagrostis pseudopurpurea*). Unter den relativ großflächig vorkommenden Flachland-Mähwiesen sind insbesondere die in Sachsen stark gefährdeten artenreichen Glatthaferwiesen sowie die Übergangsformen zu den Bergwiesen überregional besonders bedeutsam. Auf Grund ihrer arten- und blütenreichen Ausprägung mit Vorkommen zahlreicher gefährdeter Arten, wie Perücken-Flockenblume (*Centaurea pseudophrygia*), Kleines Zittergras (*Briza media*) oder Hohlzunge (*Coeloglossum viride*), sind insbesondere die Berg-Mähwiesen (LRT 6520) auf der Hochfläche östlich von Dörfel von überregionaler Bedeutung. Unter den Felslebensräumen (LRT 8220) ist der Serpentinstandort in einem alten Steinbruch bei Krumbach südlich Mittweida mit Vorkommen des landesweit stark gefährdeten Serpentin-Streifenfarns (*Asplenium cuneifolium*) besonders hervorzuheben. Serpentin kommt als geologischer Untergrund bundesweit nur sehr selten und weit verstreut vor, so dass sich hier lokal eigenständige Pflanzensippen herausbilden konnten. Die Wälder sind neben den Fließgewässern die prägenden und wertgebenden Lebensräume des FFH-Gebietes. Insbesondere auf den steilen Hängen kommt ihnen auch eine Schutzwaldfunktion für das Tal zu. Der Schweizerwald (LRT 9130) südlich von Mittweida ist durch seine Geschlossenheit, seine standörtlichen und vegetationskundlichen Besonderheiten sowie seiner strukturellen Vielfalt besonders hervorzuheben. Gleiches gilt wegen seiner Größe, seines Eichen- und Altholzreichtums sowie seiner Strukturvielfalt auch für den Stadtpark von Mittweida (LRT 9170). Blockhangwälder trockenwarmer Standorte (LRT 9180) sind besonders gut und repräsentativ unterhalb des Schlosses Lichtenwalde ausgebildet und besitzen insgesamt auf Grund ihrer Gefährdung überregionale Bedeutung. Von überregionaler Bedeutung sind auch die naturnahen Vorkommen der feuchtkühlen Ausprägung der Schlucht- und Hangmischwälder (LRT 9180).

3. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.

Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2006:

Art	Habitattyp	Vorkommende Erhaltungszustände		
		A	B	C
Säugetiere				
Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> )	Reproduktionshabitat		X	
	Nahrungshabitat		X	
Großes Mausohr ( <i>Myotis myotis</i> )	Jagdhabitat		x	
Mopsfledermaus ( <i>Barbastella barbastellus</i> )	Jagdhabitat (Jagdhabitat/Sommerquartierkomplex)		x	X
Fische				
Bachneunauge ( <i>Lampetra planeri</i> )	Reproduktionshabitat		X	
Groppe ( <i>Cottus gobio</i> )	Reproduktionshabitat	X	X	X
Libellen				
Grüne Keiljungfer ( <i>Ophiogomphus cecilia</i> )	Reproduktionshabitat		X	
Schmetterlinge				
Spanische Flagge ( <i>Euplagia quadripunctaria</i> )*	Reproduktionshabitat		X	X

Tabelle 6: Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2006

Von regionaler Bedeutung sind die beständigen und individuenreichen Vorkommen der Groppe (*Cottus gobio*) in gut strukturierten und teils großflächigen Fließgewässerabschnitten, wobei allerdings die Kohärenz durch zahlreiche unüberwindbare Querverbauungen eingeschränkt ist. Das Vorkommen der Grünen Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*) an der Zschopau dokumentiert die aktuelle Ausbreitung der Art in Sachsen und kann als Basis für die Besiedlung weiterer Fließgewässer in der Region dienen. Die struktur- und höhlenreichen Altholzbestände des Gebietes dienen verschiedenen Fledermausarten als wichtige Jagdhabitate und stellen zudem ein umfangreiches Quartierangebot bereit.

4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

Das geplante Baugebiet wirkt sich aufgrund der räumlichen Entfernung sowie den unterschiedlichen Biotopausstattungen auf die Erhaltungsziele, die Lebensraumqualität und das Lebensraumpotenzial des Gebietes und auf das maßgebliche Artenspektrum nicht nachteilig oder bestandsgefährdend aus. Hinsichtlich beider FFH-Gebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des europäischen Biotopverbundes Natura 2000 durch das Vorhaben zu erwarten. Von der FFH-Verträglichkeit der Bauplanung ist somit auszugehen.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG i. V. m. § 22 Sächsisches Naturschutzgesetz ist somit nach überschlägiger naturschutzfachlicher Prüfung im vorliegenden Fall entbehrlich.

## 12. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Artikel 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist es insbesondere verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Es muss bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sichergestellt sein, dass die Umsetzung der Planung nicht aufgrund der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Verbote unmöglich ist und scheitern wird.

Wie bereits beschrieben wird zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ ein Artenschutzgutachten im Zeitraum von Februar 2022 bis Juni 2022 erstellt (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR).

Im Ergebnis des Gutachtens kann die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens aus fachgutachterlicher Sicht bei Anwendung des folgenden Maßnahmenkonzeptes erreicht werden.

### Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Erhaltung der vorhandenen Gehölze/strukturiertes Grünflächen außerhalb der Baufelder. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

V2 - Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust/ Verlassen besetzter Nester aufgrund plötzlich auftretender, starker Störung).

V3 - Ab April bis in den Juli erstreckt sich die Brutzeit der Feldlerche, sodass bei einem Baubeginn (je bei Maßnahmen der Bodenbearbeitung) in diesem Zeitraum Bruten verloren gehen können. Um den Verlust besetzter Nester zu vermeiden, ist der Baubeginn auf der überplanten Fläche (Baufeldberäumung, Oberbodenabtrag usw.) auf einen Zeitpunkt außerhalb der Brutsaison der Feldlerche zu legen bzw. sind vor Ankunft der Feldlerche im möglichen Brutgebiet (d.h. bis März) und während der Bauzeit, durch den Vorhabensträger entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen, z.B. durch Überspannen der Aufstellflächen mit flattern-dem Absperr-

Warnband. Bei andauernden Störungen durch den Baubetrieb in die Brutphase hinein, werden sich keine Brutpaare ansiedeln. Sie können stattdessen auf Habitate in der Umgebung ausweichen (siehe FCS-Maßnahme 1). Bei längeren Ruhephasen auf der Baustelle innerhalb der Brutsaison hingegen ist allerdings nicht gänzlich auszuschließen, dass dann ggf. wieder Vögel mit einer Brut im Baubereich beginnen. Um dieses zu vermeiden, ist der Baubetrieb innerhalb der Brutsaison kontinuierlich fortzuführen. Sollte dieses nicht möglich sein, und es entstehen in der Brutzeit längere Pausen in denen sich wieder Tiere ansiedeln können, so ist mit einer Wiederaufnahme der Arbeiten entweder wieder bis zum Ende der Brutsaison (ab August) abzuwarten, oder es ist eine ökologische Baubegleitung (ökoBB) durchzuführen. Im Rahmen dieser ökoBB wäre dann der Nachweis zu erbringen, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns keine besetzten Nester vorhanden sind. Dies-bezüglich ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die ökologische Baubegleitung einen reibungslosen Ablauf dann jedoch nicht a priori garantieren kann. Für den Fall, dass der o.g. Nachweis nicht erbracht werden kann - also besetzte Nester vorhanden sind - kann es zu Erschwernissen beim Bau kommen (zusätzliche rechtliche Erfordernisse wie Ausnahme nach § 45 [7] BNatSchG oder Befreiung nach § 67 [2] BNatSchG oder zeitliche Verzögerungen/ zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen).

V4 - Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen. Die Vorgaben des § 41a [noch nicht in Kraft] BNatSchG sind zu beachten!

V5 - Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgarten/ Landschaftselement

V6 - Schutz des Brutplatzes des Mäusebussards (oder anderer Greifvogelarten an diesem Standort) durch eine dem Feldgehölz abgewandte temporäre und permanente Zuwegung von Süden aus.

#### Kompensationsmaßnahmen

FCS 1 - Lerchenfenster: Um den Verlust der Fortpflanzungsstätten zu kompensieren sind an geeigneter Stelle für die Feldlerche Ersatzhabitate zu schaffen. Im vorliegenden Einzelfall unter den praktikabelsten und technisch sowie ökonomisch umsetzbaren Maßnahmen die Anlage von Lerchenfenstern. Aufgrund bereits umliegender besetzter Reviere ist ein Ausweichen der kritischen Revierpaare in das Umfeld ohne Erhöhung der Kapazität dieser Lebensräume nicht zu prognostizieren. In der Umgebung des Plangebiets (Gemeinde als Bezugsraum für die artspezifische lokale Population) sind in Summe drei Lerchenfenster (auf 4 ha) innerhalb vorhandener Ackerflächen, zwei Lerchenfenster je Hektar (in gleichmäßiger Verteilung) anzulegen. Dazu sind Schläge zu nutzen, die mit Wintergetreide oder Raps bestellt werden. Aufgrund des schnellen und dichten Aufwachsens solcher Kulturen, findet die Feldlerche in derartigen Beständen nicht genügend Brutplätze. Da die Feldlerche in dichten Beständen unterrepräsentiert ist, können hier im Zuge der Maßnahme zusätzliche Brutpaare angesiedelt werden. Zu bevorzugen sind Schläge ab einer Größe von 5 ha (keine feuchten oder nassen Areale, gerne in Kuppenlage). Die Fenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand, mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen, Gebäuden bzw. Freileitungen usw. und mind. 100 m zum Fahrbahnrand von Straßen haben. Außerdem ist der maximal mögliche Abstand zu Fahrgassen einzuhalten (zum Schutz vor Prädatoren, wie z.B. Füchsen). Im Lerchenfenster wird nicht eingesät, dazu ist die Sämaschine für einige Meter

anzuheben. Die Größe des Fensters beträgt gemäß LfULG (2015) ca. 20 m<sup>2</sup> bei Wintergetreide (z. B. bei 3 Meter-Sämaschine für 7 Meter anheben) oder 40 m<sup>2</sup> bei Winterraps. Nach der Aussaat wird das Fenster ansonsten ganz normal weiter, wie der Rest des Schlages, bewirtschaftet (aber Verzicht auf mechanische Unkrautbekämpfung ab 31.3. bis Ernte). Sie können auch wie der übrige Acker mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden, sodass nur wenige Unkräuter aufkommen. Sie wirken sich nicht negativ auf die Fruchtfolge aus. Der prognostizierte Ernteausfall ist mit weniger als 5 € pro Hektar niedrig und der Arbeitsaufwand gering. Die Lerchenfenster sind mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Aufgrund wechselnder Fruchtfolge über die zukünftigen Jahre der Bewirtschaftung hinweg können zum Stand des vorliegenden Gutachtens keine konkreten Flurstücke als Ort der Maßnahmendurchführung benannt werden. Die Maßnahmen und deren Kontrollmöglichkeit sind zwischen den Landwirtschaftsbetrieben und dem Vorhabenträger vertraglich abzustimmen und zu sichern. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt, wenn die angeführte Maßnahme umgesetzt wird.

FCS 2 - Pflanzung von Vogelnährgehölzen: im Sinne eines multifunktionalen Ansatzes sind unter Nutzung von Synergieeffekten mit Verweis auf Festsetzung 8 Vorentwurf Bebauungsplan Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße West“ in Amtsberg, OT Dittersdorf auf der festgesetzten Kompensationsfläche, Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach, auf einer Gesamtfläche von 5.000 m<sup>2</sup> mind. 40 Obstbäume zu pflanzen (Stammlänge 160 cm–180 cm, Stammumfang mind. 7 cm). Die Pflanzung soll zwischen November und März in frostfreier Zeit erfolgen. Die Pflanzabstände sind variabel zu gestalten, jedoch mind. 10 m–12 m einzuhalten. Nach der Baumpflanzung ist ein standortgerechtes arten- und kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Bei der Pflanzung sollten alte Sorten Anwendung (siehe Liste Punkt 8.1. Vorentwurf B-Plan) finden. Die Maßnahme und deren Kontrollmöglichkeit ist zwischen der Gemeinde Amtsberg und den Investoren vertraglich abzustimmen und zu sichern, Umsetzung spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten. Mit Umsetzung dieser Maßnahme können insekten- und samenreiche Nahrungshabitate für erfasste Vogelarten (und Fledermäuse) geschaffen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.

FCS 3 - Gestaltung von Grünflächen: im Sinne eines multifunktionalen Ansatzes sind unter Nutzung von Synergieeffekten mit Verweis auf Festsetzung 10 Vorentwurf Bebauungsplan Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße West“ in Amtsberg, OT Dittersdorf:

- mind. 20% der Grundstücksflächen als strukturierte Grünflächen anzulegen
- Im Bereich von PKW-Stellplätzen ist je zehn neu geplanter Stellplätze mindestens ein Laubbaum, z.B. Linde *Tilia sp.* als Hochstamm (14 cm–16 cm Stammumfang) im Zusammenhang mit den geplanten Stellflächen zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
- Im Gewerbegebiet ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein hochwüchsiger, standortgerechter Obst- oder Laubbaum (Vogelnährgehölz) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen.



- Entlang des Radweges sind in Fortsetzung zur wegbegleitenden Baumreihe des bestehenden Radweges Laubbäume (Linden *Tilia* sp.) als Hochstamm (14 cm–16 cm Stammumfang) in einem Abstand von ca. 14 m zu pflanzen. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.
- Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches GEE 1 ist eine ca. 5 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe vorzusehen (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1 St./ 3 m<sup>2</sup>). Zur Verwendung empfohlene Arten sind u.a. Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rosen (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Apfel (*Malus domestica*), Pflaume (*Prunus domestica*), Kirsche (*Prunus avium*). Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ein Durchwachsen zu einem reinen Baumbestand (durch Samenanflug) ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern. Alle 10 bis 25 Jahre ist außerhalb der Brutzeit ca. 20% der Hecke alternierend auf den Stock zu setzen. Mit Umsetzung dieser Maßnahme können insekten- und samenreiche Nahrungshabitate für o.g. Vogelarten (und Fledermäuse) geschaffen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.
- Mit der Pflanzung der Bäume ist bereits in der ersten Pflanzenperiode nach Bezug der Gebäude zu beginnen. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.
- Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Die Flächen zwischen und unter den Modultischen, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Sie sind nach der Baumaßnahme mit standortgerechten, autochtonen Blümmischungen anzusäen und maximal 2 x pro Jahr zu mähen, frühestens jedoch Anfang Juli jedes Jahres. Das Mahdgut ist zu entfernen. Auf den Einsatz von synthetischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

#### FCS 4 - Anbringung von Nisthilfen im Gewerbegebiet:

- je Neubau Gebäude: 2x Fledermaus-Fassadenquartier (z.B. 2x Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ der Firma Schwegler oder typgleich), wartungsfrei, mit Fassadenfarbe streichbar, höchste Stelle, unterschiedliche Expositionen sowie freien Anflug beachten
- je Neubau Gebäude: 1x Vogelnistkasten (z.B. 1x Nischenbrüterkasten Fassaden-Einbaukasten 1HE der Firma Schwegler oder typgleich oder z.B. 1x Mauersegler-Kolonie-Nistkasten ohne Starensperre Mauersegler-Serie Nr. 17A (3fach) der Firma Schwegler oder typgleich), wartungsfrei, mit Fassadenfarbe streichbar, höchste Stelle, Ausrichtung Flugloch nach Ost oder Südost, freien Anflug beachten

#### FCS 5 - Anbringung von Nisthilfen im Solarpark:

- je ungerade Modulreihe: 1x Nisthöhle für Star (z.B. Nisthöhle 3SV Ø 45 mm der Firma Schwegler oder typgleich), Mindestabstand von 10 m zu typgleichen Nistkästen einhalten, Ausrichtung Flugloch nach Ost oder Südost

- je gerade Modulreihe: 1x Nisthöhle für Meisen/Sperlinge (z.B. Nisthöhle 3SV Ø 34 mm der Firma Schwegler oder typgleich), Mindestabstand von 10 m zu typgleichen Nistkästen einhalten, Ausrichtung Flugloch nach Ost oder Südost
- in Summe 3x Insektenhotel (z.B. Insektennistwand der Firma Schwegler oder typgleich) regengeschützt an den Modulreihen mit größtmöglichem Abstand zueinander aufhängen

Die Untersuchung sowie ggf. notwendige Maßnahmen finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

### **13. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen**

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 14 BNatSchG werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet. Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind zu entwickeln.

#### **13.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die betroffenen Flurstücke sind dem Außenbereich der Gemeinde Amtsberg Ortslage Dittersdorf zuzuordnen. Dadurch erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, in Form der dauerhaften Versiegelung von bisher unbebauten Flächen, in das Schutzgut Flora, in Form der Entfernung der vorhandenen Vegetation und in das Schutzgut Wasser, in Form der Erhöhung des Oberflächenabflusses. Demnach ist hier der Eingriffstatbestand gem. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) erfüllt und die Eingriffsregelung gem. § 15 ff. BNatSchG kommt zur Anwendung.

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf den unbebaubaren Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt.

#### **13.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Auf Grundlage des beschriebenen Zustandes werden in Orientierung an die "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

##### Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist ausschließlich intensiv genutztes Ackerland (CIR Code: 81 000) mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vorhanden (Bewertung angelehnt an: "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen": AW = 5). Die Chemnitzer Straße einschließlich Radweg, der Feld- und Waldweg zur ehemaligen Deponie sowie die straßenbegleitende Baumreihe bleiben im Bestand erhalten und fließen somit nicht in die Bilanzierung des Ausgleichs ein.

Flächen- einheit	CIR- Schlüssel	Biotoptyp	Ausgangswert AW
FE 1	81 000	Intensiv genutzter Acker	5
FE 2	95 100	Straße, vollversiegelt	0
FE 3	95 100	Radweg mit Bankett und Rasenmulde (Verkehrsbegleitgrün)	5

Tabelle 7: Flächeneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### Wertminderung/Wertsteigerung der Biotoptypen:

Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert/ Ausgangswert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Der biotopbezogene Ausgleich wird in folgender Tabelle 8 der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert.

Gemäß Schreiben des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 20.08.2012 berücksichtigt die im Jahre 2003 erarbeitete „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Biotopliste keine Flächenkategorie „Freiflächen- Photovoltaikanlagen“. Für die Eingriffsbewertung wird daher aus dem Komplex „Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen“ auf eine vergleichbare Kategorie – „Abstandsfläche, gestaltet“ mit einem Planwert von 8 zurückgegriffen. Eine Differenzierung zwischen direkt überstellter und freier Fläche ist dabei nicht vorgesehen. Eine Berücksichtigung der geplanten extensiven Grünlandnutzung (Zielwert 20 bis 25 WP) findet nicht statt.

Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertminderung von 7,167 WE dar.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bereitgestellt und als geeignete Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme festgesetzt.

Die Eignung der Fläche orientiert sich am Entwicklungspotenzial und der naturschutzfachlichen Aufwertbarkeit. Der Ausgleich kann nach § 1a BauGB auf dem Baugrundstück selbst, im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch außerhalb der Eingriffsfläche an anderer Stelle erfolgen. In dem betroffenen Landschaftsraum ist ein Zustand zu schaffen, der den vor dem Eingriff vorhandenen Zustand in weitest möglicher Annäherung in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und Wirkungen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des ökologischen und / oder optischen Beziehungsgefüges fortführt. Bei nicht ausgleichbaren Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wieder herzustellen.

Die durch die Entwicklung einer Gewerbefläche zu erwartenden Beeinträchtigungen werden außerhalb der Eingriffsfläche durch die verbindliche Zuordnung einer Ersatzmaßnahme zum Bebauungsplan ausgeglichen.

#### A1 Streuobst

Auf der festgesetzten Kompensationsfläche auf dem Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach, die aktuell als Hundesportplatz genutzt wird, sind Obstbäume („Streuobstwiese“) auf einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> (mind. 40 Obstbäume) zwischen den Gehölzreihen anzulegen. Nach der Baumpflanzung ist ein standortgerechtes arten- und kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Die Pflanzung soll zwischen November und März in frostfreier Zeit erfolgen. Die Pflanzabstände sind variabel zu gestalten, jedoch mindestens 10 bis 12 m. Es sind Hochstämme mit einer Stammlänge von 1,60 bis 1,80 m und einem Stammumfang von mindestens 7 cm der folgenden Liste zu verwenden. Das Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach befindet sich im Eigentum der Gemeinde Amtsberg. Der Pachtvertrag kann bei Eigenbedarf jederzeit gekündigt werden.

##### Apfelsorten:

Antonowka  
Boikenapfel  
Harberts Renette  
Herrnhut  
Kaiser Alexander  
Nordhausen  
Rote Sternrenette

##### Birnensorten:

Gute Graue  
Gute Luise  
Marianne  
Petersbirne  
Phillipsbirne  
Poiteau

##### Kirschsorten:

Altenburger Melonenkirsche  
Große Schwarze Knorpel  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Schneiders Späte Knorpel

##### Pflaumensorten:

Hauszwetschge  
Große Grüne Reneklude  
Kirkes Pflaume  
Viktoriapflaume  
Wangenheims Frühzwetschge

Die Kompensationsmaßnahmen führen zu weiteren Wertsteigerungen und verbessern den Ausgangszustand der Flächen signifikant.

##### Aufwertung der Lebensraumfunktion:

Die Streuobstwiese auf einer extensiv genutzten artenreichen Frischwiese bietet mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften neue Lebensstätten, so dass das Überleben der Arten bzw. Lebensgemeinschaften entsprechend der naturräumlichen Ausstattung gewährleistet ist.

##### Aufwertung der Biotopentwicklungsfunktion:

Die Kompensationsfläche bietet primär aufgrund ihres Bodens potentielle Lebensstätten für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen; sekundär beteiligt sind weitere Standortfaktoren, insbesondere klimatische Gegebenheiten.

##### Erhaltung der Kulturlandschaft:

Die Streuobstwiese als Landschaftselement ist heute in der sächsischen Kulturlandschaft akut bedroht. Das Pflanzen von Obstbäumen und die Neuanlage einer Streuobstwiese hat große Bedeutung für diese traditionelle Landnutzung und für den Erhalt des Biotops.

##### Aufwertung des Landschaftsbildes:

Das Umfeld des Wohnstandortes wird optisch durch die Pflanzung von Obstbäumen aufgewertet. Insbesondere die Obstblüte bietet charakteristische auffallende Vegetationsaspekte im Wechsel der Jahreszeiten.

Sicherung und Aufwertung der Filter-, Puffer- und Reglerfunktion des Bodens:  
Durch die Reduzierung der mechanischen Belastung aufgrund einer Extensivierung der Nutzung und einer dauerhaften Bodenbedeckung werden die Bodenfunktionen erhalten und aufgewertet.

Aufwertung der Verbundfunktion:  
Der Individuenaustausch von Arten verschiedener (Teil-) Populationen zwischen (Teil-) Lebensräumen wird ermöglicht

Einem Ausgleichsbedarf von 7,167 WE stehen 8,5 WE Ausgleich gegenüber (+ 1,33 WE), so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Tabelle 8: Ausgangswert und Wertminderung (Wertsteigerung) der Biotoptypen

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW), (Sp.4-7)	Fläche (ha)	WE Wertminderung (Sp. 8x9)	WE Wertsteigerung (Sp. 8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs-/ (Ersatz) bedarf bzw. - überschuss
FE 1	81 000	Intensiv genutzter Acker	5	93 100	eingeschränktes Gewerbe	1	-4	2,781	- 11,124	---	A/E	- 11,124
				94 700	Freiflächen-Photovoltaik-anlage	8	+3	0,749	---	+ 2,247	A/E	+ 2,247
				95 100	Radweg mit Verkehrs-begleitgrün	5	--	--	--	--	--	--
				65 300	Hecke	20	+15	0,114		+ 1,71		+ 1,71
FE 2	95 100	Straße vollversiegelt (Chemnitzer Straße)	0	Erhalt								
FE 3	95 100	Radweg mit Verkehrs-begleitgrün	5	Erhalt								
												$\Sigma = -7,167$

Tabelle 9: Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE <sub>Mind. A</sub> (Sp. 13)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 22-21)	Fläche [ha]	WE <sub>Ausgleich</sub>	WE Ausgleichsüberschuss (+) WE <sub>Ausgleich</sub> Über./Def., (Sp. 25-17)
FE 1	81 000	Intensiv genutzter Acker		A1	94 200	A: Sport- und Freizeitanlage (Hundesportplatz)	5		17	0,5	8,5	
					67 000	Z: Streuobstwiese; arten- und kräuterreiche Grünlandmischung		22				
		Σ WE <sub>Mind. A</sub>	7,167									<b>+ 1,33</b>

### **13.3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativenprüfungen haben im Vorfeld im Zuge der Flächennutzungsplanung stattgefunden. Varianten der Festsetzungen, die während der Planung zur Diskussion standen, beziehen sich auf:

- Größe des Geltungsbereichs
- Verkehrsanbindung, Breite Radweg
- grünordnerische Festsetzungen
- Ausgleichsmaßnahmen

Diese wurden mit dem aktuell vorliegenden Planentwurf unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche hinsichtlich der Umweltbelange optimiert.

## **14. Sonstige Angaben**

### **14.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schützwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter, der betrachteten Funktionen von Natur und Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Planung orientieren sich an gängige Planungshilfen und Leitfäden, die auf der Grundlage vorhandener Daten und Plangrundlagen angewendet werden. Die schutzgut- und eingriffsbezogenen Indikatoren werden in den schutzgutbezogenen Beschreibungen des Umweltzustandes im Einzelnen erläutert.

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben z. T. zwischen 1:50.000 (Bodenbewertung etc.) und 1:10.000 vorliegen. Maßstabsgerechte Informationen können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden. Sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden und ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen.

### **14.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen nicht. Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich daher in erster Linie auf die Überprüfung der Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und auf bisher nicht voraussehbare erhebliche Umweltauswirkungen der Planung durch die Gemeinde Amtsberg.

Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen denkbar:

- Überprüfung des entwickelten Artenbestandes innerhalb der Bauflächen (Grünordnung) nach 5 bzw. 10 Jahren,
- Überprüfung der landschaftlichen Einbindung der Gewerbefläche und ihrer Fernwirkung, z.B. durch Fotodokumentation der Orts-/ Landschaftsbildveränderungen und der Randeingrünung.



### **14.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)**

Die Breitex GmbH, eine Strumpfmanufaktur befindet sich seit der Wende in Amtsberg, OT Dittersdorf. Mittlerweile ist der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden Gewerbefläche ausgelastet. Da bereits auf der Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der planerische Wille bekräftigt wurde, die Ortslage von Dittersdorf im Bereich der Chemnitzer Straße zu ergänzen, nimmt Amtsberg die Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Unternehmens als Anlass neue Gewerbeflächen zu entwickeln. Auf der Vorhabenfläche soll außerdem eine Freiflächen - Photovoltaikanlage eingeordnet werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes G<sub>Ee</sub> im Sinne von § 8 der Baunutzungsverordnung sowie die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Die Gemeinde beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 3,52 ha ein Gewerbegebiet für die Breitex GmbH, weiterer Gewerbebetriebe sowie für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu entwickeln. Die Haupteinschließung des Gewerbegebietes soll an die Chemnitzer Straße erfolgen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich der Gemeinde. Die Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft ist außerhalb dieses Geltungsbereiches vorgesehen (Planteil II).

Momentan handelt es sich bei dem Flurstück ausschließlich um intensiv genutztes Ackerland. Das Planungsgebiet wird im Südosten durch die Chemnitzer Straße, im Westen durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB)) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandene Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Es wurden bau- anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,8) dar. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich das Gewerbegebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme). Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgt nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand wurde im

Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“

Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen. Der Funktionsverlust durch das geplante Vorhaben (biotische Ertragsfunktion) wird bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wird dem Bebauungsplan eine Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach zugeordnet. Es sind Obstbäume („Streuobstwiese“) auf einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> zwischen den Gehölzreihen anzulegen. Nach der Baumpflanzung ist ein standortgerechtes arten- und kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Einem Ausgleichsbedarf von ca. 7,2 WE stehen 8,5 WE Ausgleich bzw. Ersatz gegenüber, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Amtsberg, den .....

Krause  
Bürgermeister

## **Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis**

AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org

BEIER HARM-ECKART, NIESEL ALFRED, PÄTZOLD HEINER (2002): Lehr –  
Taschenbuch für den Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (2006):  
Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2008, 2015): Regionalplan  
Südwestsachsen, Fortschreibung; Regionalplanentwurf Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
(2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL),  
Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von  
Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungs-  
plan Sachsen

## Anhang

### Zur Verwendung empfohlene Arten

Folgende gebietseigene Arten (Vorkommensgebiet 3: „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) werden im Bereich des Gewerbegebietes zur Verwendung empfohlen:

#### Baumpflanzungen:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Gem. Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)

#### Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

#### Strauchpflanzungen:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Purgir-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
Ohr-Weide (*Salix aurita*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Für die Ersatzmaßnahme sind folgende Gehölze vorgesehen:

#### Apfelsorten:

Antonowka  
Boikenapfel  
Harberts Renette  
Herrnhut  
Kaiser Alexander  
Nordhausen  
Rote Sternrenette

#### Birnsorten:

Gute Graue  
Gute Luise  
Marianne  
Petersbirne  
Phillipsbirne  
Poiteau

#### Kirschsorten:

Altenburger Melonenkirsche  
Große Schwarze Knorpel  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Schneiders Späte Knorpel

#### Pflaumensorten:

Hauszwetschge  
Große Grüne Reneklode  
Kirkes Pflaume  
Viktoriapflaume  
Wangenheims Frühzwetschge