

# Große Kreisstadt Freital



## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wurgwitz“**

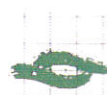
Begründung / Erläuterungen zur Grünordnung /Umweltbericht



Planfassung: April 2018



PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wasstraße 8, 01219 Dresden  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
Wasstraße 8, 01219 Dresden  
[www.buero-grohmann.de](http://www.buero-grohmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

|    |                                                          |    |
|----|----------------------------------------------------------|----|
| 1. | Veranlassung .....                                       | 2  |
| 2. | Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....          | 3  |
| 3. | Städtebauliches Konzept/Festsetzungen .....              | 5  |
| 4. | Erschließung .....                                       | 8  |
| 5. | Landschaftsökologische Grundlagen .....                  | 10 |
| 6. | Eingriffsbeurteilung und grünordnerische Maßnahmen ..... | 15 |
| 7. | Eingriffs-/Ausgleichsbilanz .....                        | 18 |

Umweltbericht

## Anlagen:

Anlage 1: Zuarbeit zum Bebauungsplan Flurstück 184/3  
Zusammenstellung der Unterlagen für die Medien  
Schmutzwasser, Regenwasser und Trinkwasser  
[Dr. Born – Dr. Ermel GmbH – Ingenieure - , Dresden  
vom 28.02.2018]

Anlage 2: Schallschutzgutachten ABD 42611-01 / 18  
[Akustik Bureau Dresden vom 28.02.2018]

## 1. Veranlassung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wurgwitz“ beschlossen und damit das Planverfahren zur verbindlichen Regelung für die beabsichtigte bauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Wurgwitz eingeleitet.

Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung und Weiterentwicklung der Becker Umweltdienste GmbH geschaffen werden.

Die Firma Becker Umweltdienste GmbH ist ein seit Jahren in Freital-Deuben am Sachsenplatz ansässiges Unternehmen, welches vorrangig aufgrund seiner Unternehmensstruktur den geplanten Standortwechsel anstrebt.

Das geplante Vorhaben im Ortsteil Wurgwitz wurde im Rahmen einer Antragskonferenz am 23.08.2016 im Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vorgestellt und das Verfahren für die erforderliche Baugenehmigung bzw. BImSchG-Genehmigung erörtert.

Der ursprünglich am Standort ansässige Betrieb EHL AG Freital (Betonsteinwerk) hat seinen Betrieb seit ca. 2 Jahren eingestellt und die Firma Becker Umweltdienste GmbH das betreffende Flurstück 184/3 erworben.

Durch die Umsiedlung der Becker Umweltdienste GmbH vom ursprünglichen Standort in den Ortsteil Wurgwitz ergeben sich für die Stadt Freital und das Unternehmen zwei wesentliche Vorteile; zum einen wird ein in der Vergangenheit immer wieder kritisch beurteilter Störfaktor bezüglich der benachbarten Nutzungen im Ortsteil Deuben beseitigt und zum anderen durch die Verlagerung und die damit entstandenen Erweiterungsmöglichkeiten, die Zukunftschancen des Unternehmens verbessert.

Der neue Standort befindet sich in einem Gebiet, das gemäß verbindlich vorliegendem Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen worden ist und aufgrund seiner territorialen Lage ein minimales Störpotenzial für andere Nutzungen beinhaltet.

Die Darstellung des verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes entspricht mit der aktuell geplanten Abgrenzung der gewerblichen Entwicklung grundsätzlich dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wurgwitz“.

Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB vollinhaltlich entsprochen.

Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich von ca. 5,3 ha wurde im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB (Planfassung vom Mai 2017) deutlich verkleinert.

Dadurch sind die bei der frühzeitigen Beteiligung geschilderten Bedenken und Hinweise bezüglich des südlichen Bereiches gegenstandslos geworden.

## 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

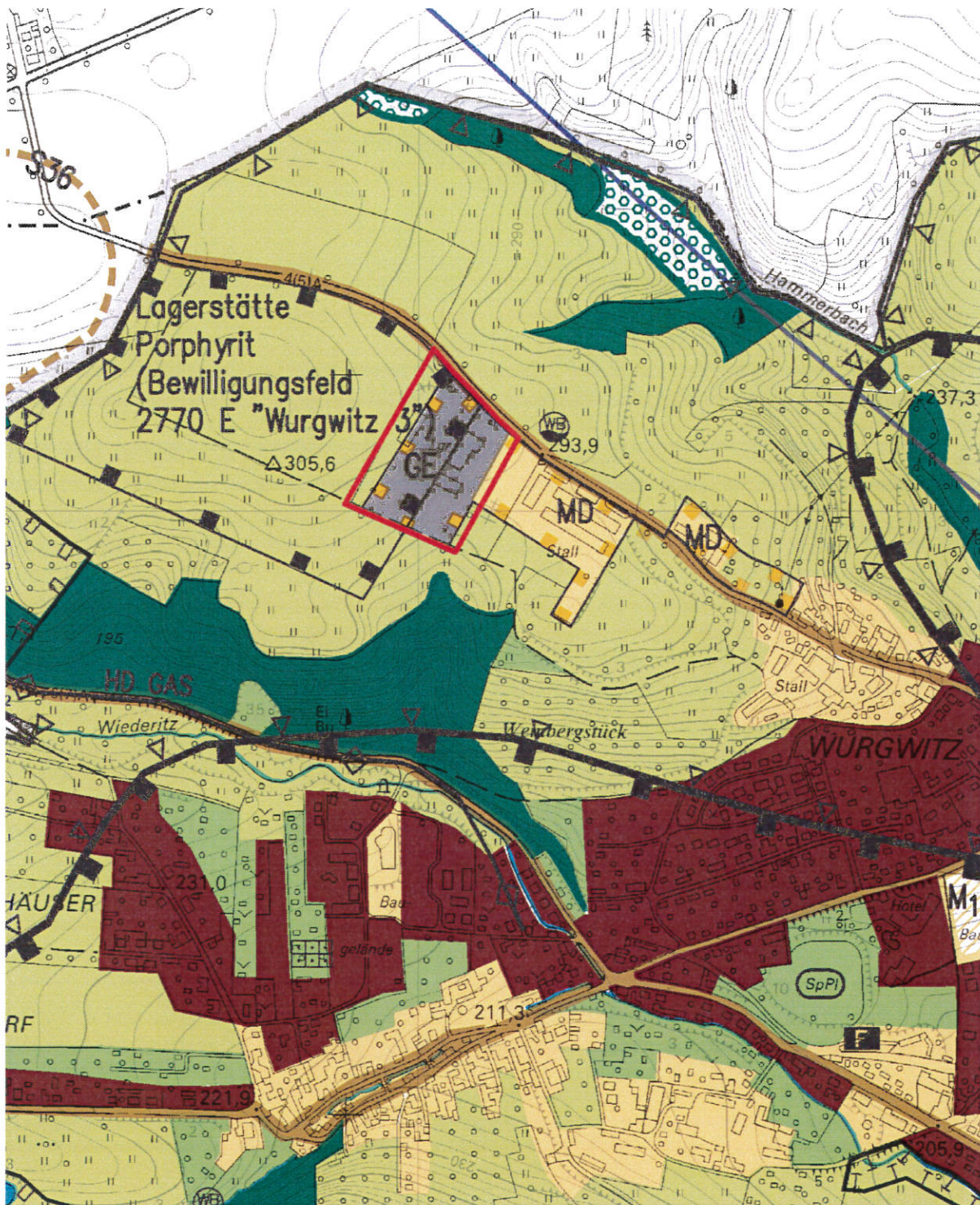
Das Plangebiet befindet sich südlich der Zöllmener Straße am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Wurgwitz und liegt zwischen der bestehenden Stallanlage der Agrargenossenschaft und dem bestehenden Steinbruch Wurgwitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstückes 184/3 der Gemarkung Wurgwitz mit einer Gesamtgröße von ca. 3,5 ha.

### Flächenbilanz:

| <b>Geltungsbereich</b>                        | <b>35.369 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Gewerbegebiet (GE)                            | 31.218 m <sup>2</sup>       | 88,26 %      |
| private Grünflächen                           | 2.707 m <sup>2</sup>        | 7,65 %       |
| Strassenverkehrsfläche                        | 709 m <sup>2</sup>          | 2,00 %       |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung | 735 m <sup>2</sup>          | 2,09 %       |

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes  
(Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan)



### 3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich in erster Linie an den konkreten Erfordernissen des sich an diesen Standort ansiedelnden Gewerbeunternehmens.

Die grundsätzliche städtebauliche Ordnung ist mit der planerischen Zielvorstellung vorgegeben, die prinzipiell bereits im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan ablesbar war.

Die geplante gewerbliche Nutzung befindet sich zwischen einem Mischgebiet, das in erster Linie durch die vorhandenen Stallanlagen der Agrargenossenschaft geprägt wird und dem ebenfalls vorhandenen Steinbruch Wurgwitz.

Der größte Teil des Plangebietes ist viele Jahre durch einen anderen Gewerbebetrieb (Betonsteinwerk) genutzt worden und hat demzufolge eine entsprechende Vorprägung.

Für die zulässige Art der baulichen Nutzung wird deshalb flächendeckend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und dabei der nach § 8 zulässige Nutzungskatalog soweit eingeschränkt, dass die künftig möglichen gewerblichen Nutzungen mit den tatsächlichen planerischen Zielstellungen in Übereinstimmung stehen.

So werden z. B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als mögliche Nutzungen ausgeschlossen.

Bezüglich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise entsprechen die getroffenen Festsetzungen der üblichen Art und Weise, die in einem klassischen Gewerbegebiet zu treffen sind.

Mit dem Vorliegen eines aktuellen Vermessungsplanes war es möglich, die maximale Gebäudehöhe in Bezug auf ein konkretes Höhenbezugssystem für das Baufeld konkret festzusetzen.

Die tatsächliche Höhe eines Gewerbegebäudes dürfte damit bei ca. 13 – 16 m liegen, was aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes als durchaus verträglich angesehen werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, die eine maximale Ausnutzung der festgesetzten Nutzungsart als Gewerbegebiet und eine größtmögliche Variabilität bei der konkreten baulichen Ausformung gewährleisten.

Unter Würdigung der einheitlich festgesetzten Nutzungsart und des damit geplanten Charakters eines reinen Gewerbegebietes und unter Berücksichtigung der territorialen Lage und den tatsächlichen Erfordernissen einer gestalterischen Regelung wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen in einer durchaus nennenswerten Größenordnung wird der vorhandene Bestand an neu gestalteten Flächen im Bereich der Zöllmener Straße endgültig festgeschrieben.

#### Immissionsschutz

Gemäß Forderung des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurde eine schalltechnische Begutachtung für das Planvorhaben vorgenommen.

Unter Beachtung der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 – 1 und der vorhandenen Vorbelastung für die gewerblich nutzbare Fläche wurden Immissionswerte kontingiert. Bei der Einhaltung dieser Werte kann sichergestellt werden, dass Nachbarschaftskonflikte vermieden werden.

Für den Nachweis der Einhaltung dieser Forderungen ist der Antragsteller im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren verantwortlich. Ausgangspunkt der Berechnungen waren die schalltechnischen Orientierungswerte.

| <b>Beurteilungs-<br/>zeitraum</b> | <b>Orientierungswert SOW in dB(A)</b> |                                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                   | <b>Allg. Wohngebiet<br/>(WA)</b>      | <b>Kern-/Dorf-/Mischgebiet<br/>(MD)</b> |
| Tag                               | 55                                    | 60                                      |
| Nacht                             | 40                                    | 45                                      |

*Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte SOW für den Beurteilungspegel*

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die dafür erforderlichen einzuhaltenden Immissionskontingente aufgenommen worden.

### Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt ein archäologisches Relevanzgebiet, hier: historischer Ortskern (Mittelalter).

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel. 0351-8926 602) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

## 4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die zwei vorhandenen Zufahrten von der Zöllmener Straße aus. Die Zöllmener Straße ist ein wichtiger Zubringer für das überörtliche Verkehrsnetz mit der nördlich befindlichen Bundesstraße B 173 und der ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindlichen Autobahnezufahrt zur A 17.

Damit ist die Lage des Standortes im Hinblick auf die gute Erreichbarkeit über das bestehende Verkehrsnetz als überdurchschnittlich vorteilhaft zu betrachten.

Der künftige Erschließungsverkehr für das Gewerbegebiet soll fast ausschließlich aus Richtung Nordosten über die Anbindung der Zöllmener Straße an die S 36 erfolgen.

Die technische Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich als gesichert zu betrachten.

Die technischen Bedingungen für die notwendige Erschließung der Medien Schmutzwasser, Regenwasser und Trinkwasser wurden durch das Ingenieurbüro BORN/ERMEL Ingenieure im Rahmen einer Zuarbeit zum Bebauungsplan geklärt.

Die umfangreichen Erläuterungen einschließlich des dazu erarbeiteten hydrologischen Gutachtens vom 16.02.2018 werden als Anlagen der Begründung beigelegt.

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser soll in eine neu zu errichtende abflusslose Grube eingeleitet werden.

Das Regenwasser wird unter weitestgehender Nutzung des vorhandenen Systems gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

Die technischen Details sind der Anlage 1 dieser Begründung zu entnehmen.

Für die Nutzung des bestehenden Regenrückhaltebeckens, das sich im Eigentum der Faber Infra Bau GmbH befindet, existiert eine entsprechende Nutzungsvereinbarung zwischen der Faber Infra Bau GmbH und der Jakob Becker GmbH & Co. KG mit Datum vom 19.03.2018.

Für die Trinkwasserversorgung soll die bestehende Brunnenanlage wie bisher weiter genutzt werden (siehe Anlage 1 und Anlage 2).

Für das notwendige Löschwasser existiert eine Entnahmestelle aus der Zisterne, bei der zunächst einmal davon ausgegangen wird, dass die notwendige Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> zur Verfügung steht.

Die Versorgung mit Elektroenergie und der Anschluss an bestehende Telekommunikationsanlagen sind gemäß Angaben der zuständigen Versorgungsträger gesichert.

## **5. Landschaftsökologische Grundlagen**

### Landschaftsökologische Grundlagen

#### **5.1 Lage im Naturraum**

Naturräumlich betrachtet liegt Wurgwitz in einer kleinen Teilfläche des östlichen Erzgebirgsvorlandes. Westlich von Wurgwitz schließt sich das Mulde-Lösshügelland an. Das Östliche Erzgebirgsvorland vermittelt von den Höhen des Osterzgebirges zum tief gelegenen Elbtal im Sinne einer Abdachung. Das generelle Gefälle in nordöstlicher Richtung bewirkt eine Gliederung des Naturraumes in zahlreiche Plateaus und Rückengebiete einerseits sowie in tief eingeschnittene Täler andererseits. Dazu kommen Beckenstrukturen. Der Übergang zur Elbtalweitung ist durch aufgelöste Hänge an den Randlagen von 4 bis 5 km breiten Lössplateaus gekennzeichnet, die durch querende Flüsse gegliedert sind. Das B-Plangebiet liegt auf einem Plateau, an dessen südlichen Rand sich das Tal des Baches Wiederitz erstreckt. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt auf einer Höhe von 295-305 m ü. NN und ragt im Südosten bis an die steil abfallenden Hänge des Wiederitztales.

## 5.2 Geologie und Boden

Laut der geologischen Übersichtskarte des LfULG (M 1:400.000) wird der Untergrund des Plangebietes aus einem vulkanischem Ergussgestein (Intermediäre Effusiva) gebildet. Im nordwestlichen Plangebiet ist laut digitaler Bodenkarte (BK 50) als Leitbodenform eine Braunerde-Parabraunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Lösslehm; Syenit) anzutreffen, die über einem periglaziärem Gruslehm (Syenit; kontaktmetamorphe Gesteine) liegt. Daran schließt sich nach Süden eine Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Schluff (Lösslehm) an. Für einen großen Teil des B-Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Böden, Bodenformen und –strukturen durch den anthropogenen Einfluss verändert und überprägt wurden. Mehr als 70 % der Flächen im B-Plangebiet befanden sich jahrelang in intensiver Nutzung als Lagerfläche und Betonsteinwerk.

Sie unterlagen somit einer Vielzahl anthropogener Beeinträchtigungen und Veränderungen der natürlichen Potentiale. Der größte Teil der Flächen mit ca. 21.159 m<sup>2</sup> ist mit versiegelten Verkehrs- und Lagerflächen überbaut. Weitere 4.360 m<sup>2</sup> bestehen aus Lagerflächen mit einem Schotterbelag.

## 5.3 Hydrologische Verhältnisse

Im B-Plangebiet gibt es keine Fließgewässer. In einer Entfernung von ca. 340 m verläuft im Süden die Wiederitz. Der Bach mündet ca. 4 km südöstlich in Freital in die Weißeritz, die später in den Hauptvorfluter Elbe fließt. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines technisch ausgebautes Rückhaltebecken mit einem Überlauf. Das Becken dient als Rückhaltung für das Niederschlagswasser aus dem westlich angrenzenden Steinbruch und den Flächen des B-Plangebietes. Es ist temporär je nach Niederschlagsmenge mit mehr oder weniger Wasser gefüllt. Der Überlauf des Beckens leitet das Wasser in die Wiederitz. Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Dieser liegt jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit unter 2 m, da sich das B-Plangebiet auf einem Plateau befindet und angrenzend ein Steinbruch betrieben wird.

Das Grundwasser selbst wird im Plangebiet durch einen Kluftgrundwasserleiter in der vorhandenen Gesteinsart Magmatit geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten des gesamten Plangebietes wird laut HÜK 200 als ungünstig bewertet.

#### 5.4 Klimatische Verhältnisse

Wurgwitz liegt im Bereich des Übergangs vom Hügelland- bzw. Elbklima zum feuchtkühleren Klima im Vorland des Erzgebirges. Im Östlichen Erzgebirgsvorland herrschen durchschnittliche Jahresniederschläge von 685 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,1 °C. Sie steigt mit zunehmender Nähe zum Elbtal (geringere Höhe) an. Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich nördlich des Siedlungsbereiches des Ortes Wurgwitz. Nördlich und südlich schließen sich Landwirtschaftsflächen und Waldbereiche an.

Alle landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im B-Plangebiet bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die sich bei windschwachen Strahlungswetter nachts bildende Kaltluft ist – wenn sie nicht über belastete Flächen fließt – Frischluft und ist in kritischen Situationen häufig der einzige „Frischluftlieferant“.

In den stark durchgrünzten südlich angrenzenden Siedlungsbereichen von Wurgwitz in Verbindung mit den Grünlandflächen und den bewaldeten Talhängen südlich des B-Plangebietes gibt es kaum Probleme durch Überwärmung, welche die Zufuhr von Frischluft unbedingt notwendig machen. Das Plangebiet selbst ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die Flächen westlich werden als Steinbruch genutzt und sind deshalb nicht mit Vegetation bedeckt. Die Flächen östlich des B-Plangebietes sind bebaut, so dass es öfter zu einer verstärkten Aufheizung des Plangebietes kommen kann.

#### 5.5 Arten- und Biotoppotential

An der nördlichen Grenze des B-Plangebietes verläuft die Zöllmener Straße. Das weitere nördliche und südliche Umfeld des Plangebietes ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Dort schließen sich größere Grünlandflächen an, die im Norden von kleineren Ackerflächen unterbrochen werden. Im Süden grenzen Grünlandflächen an das B-Plangebiet. An diese Grünlandflächen erstreckt sich entlang der Hänge des Wiederitztales ein zusammenhängender Laubmischwald. Im Westen grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Planes eine Ackerfläche, die bis an die nördlich verlaufende Zöllmener Straße reicht. Nach ca. 200 m von der Straße in Richtung Süden schließt sich an den Acker ein Steinbruch an. Das gesamte westlich angrenzende Gelände ist von einem begrünten Wall umgeben. Östlich des B-Plangebietes erstreckt sich ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort mit Betriebsgebäuden, Lagerhallen und Stallungen.

Das B-Plangebiet selbst wird vor allem durch große zusammenhängende versiegelte Lager- und Verkehrsflächen geprägt, die bis an die Zöllmener Straße reichen. Kleinere Teilflächen am Rand der Platzflächen sind mit Rasen begrünt. Der Belag der Flächen setzt sich hauptsächlich aus Verbundpflaster und Ökopflaster zusammen.

Innerhalb der Flächen stehen ein größeres Werksgebäude und mehrere kleinere Nebengebäude. Diese Flächen sind ebenfalls wie der Steinbruch mit einem Wall umgeben. Der Wall ist mehr oder weniger intensiv mit Laub- und Nadelgehölzen begrünt und ist als sonstige Abstandsfläche zu bewerten. Entlang der westlichen Wallabschnitte steht eine zusammenhängende Baumreihe aus Koniferen. Im nordwestlichen Geltungsbereich gibt es eine zusammenhängende gestaltete Grünfläche mit einem vielfältigen Laubholzbestand aus Bäumen und Sträuchern und einem Parkplatz. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet ein Feldweg, der entlang des dortigen Walls verläuft.

### Artenschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es im B-Plangebiet keine Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im B-Plangebiet und dessen Umfeld kommen Tierarten als „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (z.B. Gebäude und Grünflächen) angepasst haben.

Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert.

Die vorhandenen Lebensräume der „Kulturfolger“ besitzen eine allgemeine Bedeutung. Weniger frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen von geschützten oder gefährdeten Arten zu werten. Ihnen kommt eine höhere Bedeutung zu. Diese Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Dazu gehören die lockeren Heckenpflanzungen südöstlich des B-Plangebietes am Übergang zum Wald und die Grünlandflächen im Süden. Eine starke Veränderung des Lebensraumes und Intensivierung der Nutzung würde zu einer Verschiebung des Artenspektrums führen. Die Bäume und Sträucher sind durch den B-Plan und seine Umsetzung nicht betroffen. Sie bleiben als Lebensraum weiter erhalten. Die Flächen innerhalb des B-Planes sind zum größten Teil als Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten von geringer Bedeutung. Höherwertige Flächen sind die Grünflächen im Nordwesten des B-Plangebietes. Diese werden jedoch dauerhaft über grünordnerische Festsetzungen gesichert.

Deshalb können nach überschlägiger Prüfung erhebliche Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten sowie der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## 5.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage Wurgwitz oberhalb des Tales der Wiederitz. Vom Plangebiet und besonders entlang der Zöllmener Straße hat man bei gutem Wetter einen weiten Blick über das gesamte Döhlener Becken bis hinauf zum Kamm des südlich gelegenen Osterzgebirges und den Tafelbergen der Sächsisch-Böhmischen Schweiz im Südosten. Die an den Geltungsbereich des B-Planes im Süden angrenzenden Flächen haben aufgrund des offenen Charakters, der Lage am Waldrand, der Grünlandflächen und der Blickbeziehungen zu den umgebenden Höhenzügen einen gewissen Wert für das Landschaftsbild. Der größte Teil des Plangebietes selbst hat jedoch aufgrund der fehlenden Naturnähe (anthropogene Überformung und naturferne Nutzung) und der fehlenden landschaftlichen Vielfalt (stark versiegelte Flächen) einen sehr geringen Wert für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung keine Bedeutung. Die bisherige Nutzung (Lagerflächen und Betonsteinwerk) ließ keinen Raum für die Erholung von Bewohnern der Siedlungen in der Umgebung. Es gibt lediglich einen Feldweg, der außerhalb des Plangebiets verläuft und durch Spaziergänger genutzt werden kann.

#### 5.7 Geschützte Biotop und Schutzgebiete

Im Bereich des B-Plangebietes gibt es keine geschützten Biotop. Südwestlich des Geltungsbereiches liegt in einer Entfernung von ca. 170 m eine Streuobstwiese und in einer Entfernung von ca. 130 m befindet sich südöstlich eine sonstige, extensiv genutzte Frischwiese. Beide Biotop sind als Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung dem § 21 SächsNatSchG geschützt. Eine Betroffenheit dieser Biotop durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine Landschaftsschutzgebiete (LSG). Das nächste LSG befindet sich im Norden nördlich der Bundesautobahn A17.

Es handelt sich um das LSG „Zschonergrund“ mit der Schutzgebietsnummer d 35. Die Entfernung zum Geltungsbereich des B-Planes beträgt ca. 860 m. Das nächste FFH-Gebiet liegt mit ca. 1,7 km noch weiter entfernt. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ (EU-Nr.: 4846-302), das sich ebenfalls nördlich der A17 erstreckt. Das nächste europäische Vogelschutzgebiet ist mit der Umgrenzung und der Lage des FFH-Gebietes identisch. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Linkselbische Bachtäler“ (EU-Nr.: 4645-451). Eine Beeinträchtigung des LSG „Zschonergrund“ und der beiden Natura- 2000- Schutzgebiete durch das B-Plangebiet kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie aufgrund der vorhandenen Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden.

## 6. Eingriffsbeurteilung und grünordnerische Maßnahmen

### 6.1 Zu erwartende Auswirkungen des Bauvorhabens auf naturräumliche Potentiale

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes sind auf Grund der erheblichen Vorbelastung und der bereits bestehenden Versiegelung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

#### Arten- und Biotoppotenzial:

Die am nordwestlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Grünflächen mit ihrem Baum- und Strauchbestand bleiben erhalten und werden über die Festsetzungen als private Grünfläche gesichert. Im Rahmen der Bauphase sind die betreffenden Flächen durch Bautätigkeit gefährdet, mit geeigneten Schutzmaßnahmen können Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeschlossen werden. Für den größten Teil der vorhandenen versiegelten Flächen werden sich ebenfalls keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben, weil sich die Versiegelung nicht wesentlich verändern wird. Außerdem sollen die Grünstrukturen auf den Wällen über grünordnerische Festsetzungen dauerhaft gesichert und aufgewertet werden.

#### Boden und Wasserpotenzial:

Hauptindikation für die Qualität des Bodens ist das natürlich gewachsene Bodenprofil als Ausdruck Jahrhunderte andauernder Nutzung. Bei der bisherigen Nutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass das Bodengefüge in den bebauten und versiegelten Bereichen sowie entlang der Wälle bereits tiefgründig und nachhaltig verändert wurde und dem natürlichen Zustand nicht mehr entspricht. Deshalb sind für diese Flächen erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Veränderung der Bodenverhältnisse durch Bodenaushub und Modellierung sind gegenüber dem anthropogenen vorbelasteten Ausgangszustand unerheblich.

Mit der Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ sollen zusammen mit den Verkehrsflächen maximal ca. 26.418 m<sup>2</sup> bebaut

werden, was unter Berücksichtigung der im Bestand versiegelten Flächen zu einer Neuversiegelung von 5.260 m<sup>2</sup> führt. Um geplante Gebäude und die Lager- und Stellflächen einschließlich der erforderlichen Erdbewegungen realisieren zu können, ist ggf. die Fällung von einzelnen Bäumen notwendig. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen sollen innerhalb der Baugrundstücke Pkw-Stellplätze und Feuerwehrezufahrten in sickerfähiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen) angelegt werden.

#### Bodenpotenzial:

Die Böden im Plangebiet haben aufgrund der starken Vorbelastung eine geringe Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit. Hauptindikation für die Qualität des Bodens ist neben der Ertragsfähigkeit das natürlich gewachsene Bodenprofil als Ausdruck Jahrhunderte andauernder Nutzung. Der Boden im Plangebiet ist anthropogen beeinflusst, überprägt und zum überwiegenden Teil versiegelt. Es ist davon auszugehen, dass das natürlich gewachsene Bodenprofil in den oberen Bodenschichten zerstört bzw. stark beeinträchtigt ist. Mit der Umsetzung der Planung wird die Fläche des Geltungsbereiches fast vollständig überbaut. Mit der notwendigen Geländeregulierung und der Überbauung der Fläche wird das Bodenprofil zerstört und der Boden auf Dauer einer landschaftsgerechten Nutzung entzogen.

Betroffen sind davon vor allem die bisherigen als Lagerfläche genutzten und versiegelten Böden in einer Größenordnung von ca. 3,5 ha. Die Funktion des Bodens als Lebensraum und Versickerungszone bzw. als Wasserspeicher wird mit der zu erwartenden Neuversiegelung von ca. 5.260 m<sup>2</sup> beeinträchtigt. Der größte Teil dieser Flächen ist im Bestand als eine Lagerfläche aus Schotter ausgebildet.

#### Wasserpotenzial:

Infolge der Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Darüber hinaus muss in der Bauphase mit stärkerer Gefährdung durch Schadstoffeinträge gerechnet werden.

Es ist deshalb auszuschließen, dass in der Bau- und Betriebsphase wassergefährdende Stoffe in den Boden bzw. das Grundwasser gelangen können. Aufgrund der Fassung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann das Oberflächengewässer Wiederitz durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser kann die Hochwassergefahr erhöhen. Als Vermeidungsmaßnahmen sind Rückhaltung und Versickerung des Wassers im B-Plangebiet einzuplanen.

#### Klimapotenzial:

Das Klimapotenzial (= Fähigkeit des Raumes, auf klimatisch belastende Situationen - wie starke Aufheizung - ausgleichend zu wirken) und Luftqualität werden durch die geplante Baumaßnahme nicht wesentlich beeinflusst. Die bisherige Nutzung als Betonsteinwerk hatte vor allem negative klimatische Auswirkung für das B-Plangebiet selbst. Das Klimapotential (= Fähigkeit des Raumes, auf klimatisch belastende Situationen, wie starke Aufheizung, ausgleichend zu wirken) und die Luftqualität werden durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Entwicklung von Großgrün (Bäumen) innerhalb des B-Plangebietes in Abhängigkeit von der überbauten Grundstücksfläche festgesetzt worden, da die Aufheizung durch die Beschattungswirkung verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit erhöht wird. Es ist je 1.000 m<sup>2</sup> überbauter Fläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung des Landschaftsbildes.

#### Erholungspotenzial / Landschaftsbild

Mit dem geplanten Gewerbegebiet werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung hatten. Bedingt durch die Landschaftssituation und die geplante Erweiterung ist die landschaftliche Einbindung des Plangebietes von großer Bedeutung. Deshalb wurden an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze die Pflanzbindung PF 1 mit einem Flächenanteil der Pflanzungen mit 80 % festgeschrieben, um hier eine besonders wirkungsvolle Abgrenzung zur Landschaft zu erreichen.

## 6.2 grünordnerische Maßnahmen

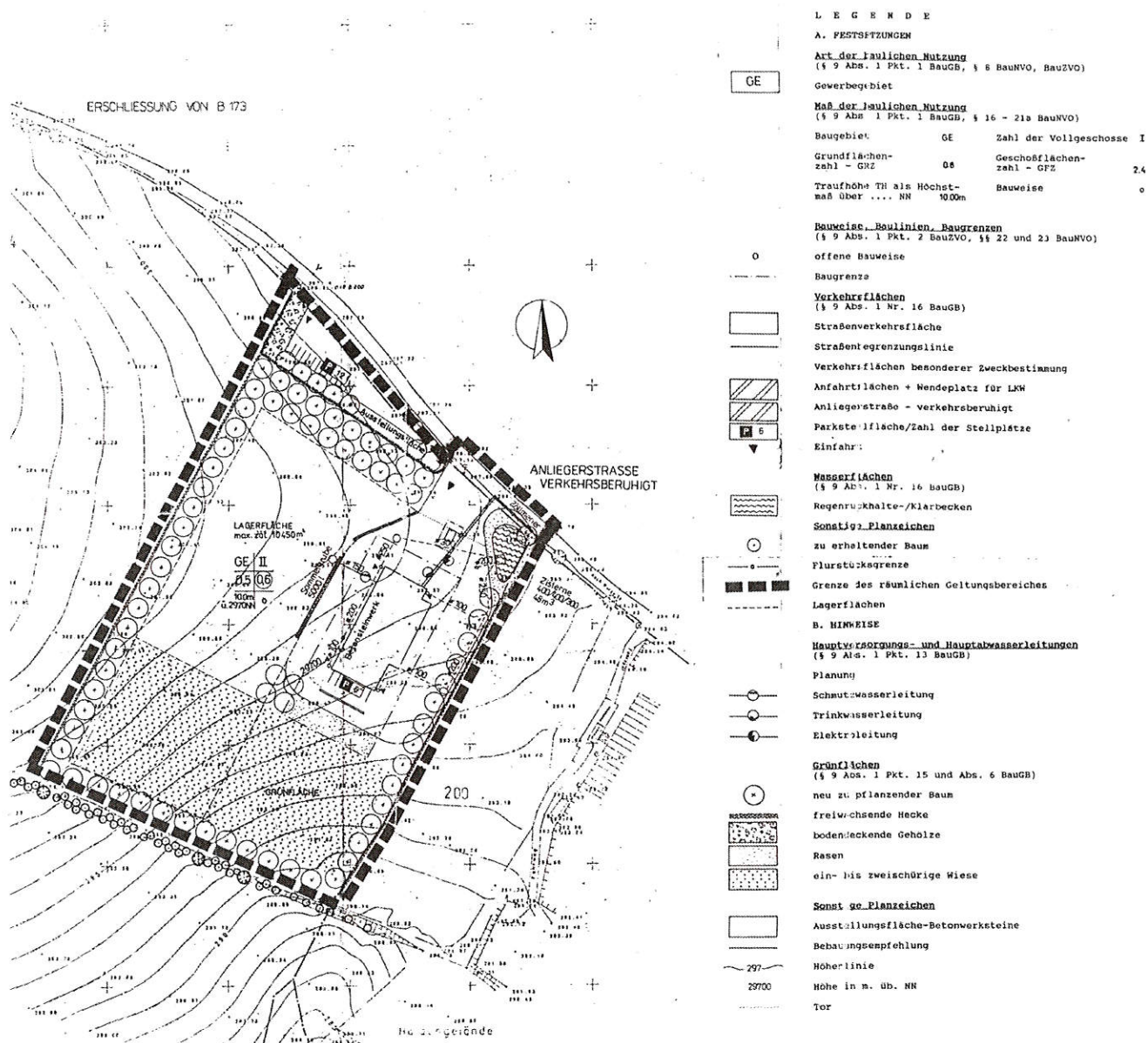
Das grünordnerische Konzept zielt darauf ab, die aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Auf Grund fehlender öffentlicher Flächen kann hierzu nur die Begrünung von Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken herangezogen werden.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Förderung der äußeren Eingrünung des Plangebietes bleibt ein großer Teil vorhandener Grünflächen am nordwestlichen Rand erhalten. Die begrünten Wälle werden über Pflanzbindungen dauerhaft gesichert und weiter entwickelt. Um die innere Durchgrünung des Gebietes zu sichern, sind zusätzliche Baumpflanzungen in Abhängigkeit vom Grad der Überbauung vorzunehmen, d.h. je intensiver die Bebauung erfolgt, desto mehr Bäume sind zu pflanzen (1 Baum je 1000 m<sup>2</sup> überbauter Fläche). Diese Maßnahmen dienen, neben Gestaltungseffekten, der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und des Landschaftsbildes.

## 7. Eingriffs- /Ausgleichbilanz

### 7.1 Bewertung der Biotoptypen

Große Teile des Geltungsbereichs sind bereits über einen rechtskräftigen Vorhabens- und Erschließungsplan gesichert. Es handelt sich dabei um Teile der Flächen des ehemaligen Betonsteinwerkes innerhalb der Wälle. Bei einem Vergleich der Bestandssituation innerhalb der Flächen mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Vorhabens- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992 fällt auf, dass dieser nicht plankonform vollzogen worden ist. Eigentlich sind die südlichen Flächen als Grünfläche festgesetzt und müssten als ein- bis zweischürige Wiese angelegt sein. Im Bestand sind dort jedoch große versiegelte Lagerflächen anzutreffen. Dieser Zustand lässt sich bereits auf Luftbildern aus den Jahren 1998 und 2005 feststellen.



Auszug vom rechtsverbindlichen Vorhabens- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992

Luftbild von 1998 (Quelle: [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de))Luftbild von 2005 (Quelle: [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de))

Der Eingriff in die festgesetzten Grünflächen durch Versiegelung und Überbauung ist bereits vor der Zeit umgesetzt worden, als die planerische Entscheidung zur Aufstellung des aktuellen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wurgwitz" erfolgte. Da gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, wird der bereits erfolgte Eingriff durch Überbauung und Versiegelung nicht mehr berücksichtigt. Stattdessen wird die Bewertung der Bestandssituation des aktuellen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wurgwitz" so durchgeführt, wie sie sich tatsächlich vor Ort darstellt.

Zum Nachweis der Kompensation der Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen wird das SMUL- Modell „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ zu Grunde gelegt.

Die Kartierung der Biotope erfolgte nach der Biototypenliste (LfULG 2004). Als Ausgangszustand werden eine sonstige Grünanlage, Gebäude und versiegelte Parkplatz-, Platz- und Straßenflächen sowie ein Gewerbegebiet zu Grunde gelegt. Die Abstandsflächen werden in sonstige Abstandsfläche, ohne Gestaltung und in sonstige Abstandsflächen mit Gestaltung unterschieden. Als gestaltete Abstandsflächen werden intensiv mit Gehölzen bepflanzte Wallbereiche und Grünflächen bewertet, auf denen z.B. Baumreihen oder Heckenabschnitte stehen. Diese erhalten den Bestandswert 10. Die nicht gestalteten Abstandsflächen erhalten den Wert 5, da dort nur Rasenflächen und nur einzelne Gehölze vorkommen.

Die Berechnung für das Gewerbegebiet erfolgte entsprechend der Vorgabe der Handlungsempfehlung pauschal mit dem Punktwert 1. Die geplanten neuen Gehölzpflanzungen mit der Pflanzbindung PF1 innerhalb des Gewerbegebietes und der Gewerbe- und Industriegebietsflächen erhalten aufgrund ihres Wertes für die äußere und innere Durchgrünung sowie ihrer Bedeutung für die Strukturanreicherung und als potentieller Lebensraum den Planwert 8.

## Bilanzierung

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

| 1                                               | 2                                                             | 3                                                         | 4          | 5                                        | 6                 | 7                               | 8                | 9                                         | 10               | 11                                   | 12                              |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|-------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Code                                            | Biotoptyp<br>(Vor Eingriff)<br>Aufwertung /<br>Abwertung      | Ausgangswert (AW)<br>entspricht dem<br>Biotoptypwert (BW) | Code       | Biotoptyp (nach<br>Eingriff)             | Zustandswert (ZW) | Differenzwert (DW)<br>(Sp. 6-3) | Fläche (F) in m² | WE Wertminderung<br>WEMind.<br>(Sp. 7 x8) | Ausgleichbarkeit | WE Ausgleichs-<br>bedarf (WEMind. A) | WE Ersatzbedarf<br>(WE Mind. E) |
| private Grünfläche                              |                                                               |                                                           | Aufwertung |                                          |                   | 0                               |                  |                                           |                  |                                      |                                 |
| 11.03.200                                       | sonstige Grünanlage                                           | 10                                                        | 11.03.200  | sonstige Grünanlage                      | 10                | 0                               | 2.707            | 0                                         | A                | 0                                    | 0                               |
| Gewerbegebiet (GE) - (PF1)                      |                                                               |                                                           | Aufwertung |                                          |                   | 7.710                           |                  |                                           |                  |                                      |                                 |
| 11.03.900                                       | sonstige<br>Abstandsfläche,<br>gestaltet                      | 10                                                        | 11.03.900  | sonstige<br>Abstandsfläche,<br>gestaltet | 10                | 0                               | 3.401            | 0                                         | A                | 0                                    | 0                               |
| 11.03.900                                       | sonstige<br>Abstandsfläche, ohne<br>Gestaltung                | 5                                                         | 11.03.900  | sonstige<br>Abstandsfläche,<br>gestaltet | 8                 | 3                               | 2.570            | 7.710                                     | A                | 7.710                                | 0                               |
| Gewerbegebiet (GE)                              |                                                               |                                                           | Abwertung  |                                          |                   | -6.358                          |                  |                                           |                  |                                      |                                 |
| 11.03.200                                       | sonstige Grünanlage                                           | 10                                                        | 11.02.200  | Gewerbegebiet                            | 1                 | -9                              | 191              | -1.719                                    | A                | -1.719                               | 0                               |
| 11.03.900                                       | sonstige<br>Abstandsfläche,<br>gestaltet                      | 10                                                        | 11.02.200  | Gewerbegebiet                            | 1                 | -9                              | 143              | -1.287                                    | A                | -1.287                               | 0                               |
| 11.03.900                                       | sonstige<br>Abstandsfläche, ohne<br>Gestaltung                | 5                                                         | 11.02.200  | Gewerbegebiet                            | 1                 | -4                              | 838              | -3.352                                    | A                | -3.352                               | 0                               |
| 11.02.200                                       | Gewerbegebiet<br>Gebäude, Platz,<br>teilversiegelt (Schotter) | 1                                                         | 11.02.200  | Gewerbegebiet                            | 1                 | 0                               | 4.360            | 0                                         | A                | 0                                    | 0                               |
| 11.02.200                                       | Gewerbegebiet<br>Gebäude, Platz,<br>versiegelt                | 1                                                         | 11.02.200  | Gewerbegebiet                            | 1                 | 0                               | 19.715           | 0                                         | A                | 0                                    | 0                               |
| Verkehrsflächen (Straße, Parkplatz, versiegelt) |                                                               |                                                           | Aufwertung |                                          |                   | 0                               |                  |                                           |                  |                                      |                                 |
| 11.04.100                                       | Parkplatz                                                     | 0                                                         | 11.04.100  | Parkplatz                                | 0                 | 0                               | 735              | 0                                         | A                | 0                                    | 0                               |
| 11.04.100                                       | Straße, versiegelt                                            | 0                                                         | 11.04.100  | Straße, versiegelt                       | 0                 | 0                               | 709              | 0                                         | A                | 0                                    | 0                               |

Abwertung -6.358

Aufwertung 7.710

F (Gesamt) 35.369

WE A (Gesamt) 1.352

Zusammenfassend ergibt sich für das B-Plangebiet folgende Bilanz:

**Gesamtbilanz       + 1.352 WE**

Stellt man dem Defizit der Abwertung durch die geplanten Verkehrsflächen, das Gewerbegebiet und die Umwandlung von sonstigen Abstands- und Grünflächen in ein Gewerbegebiet mit -6.358 WE die Aufwertung durch die grünordnerische Festsetzung mit der Pflanzbindungen PF1 mit einem Überschuss von + 7.710 WE gegenüber, so ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz.