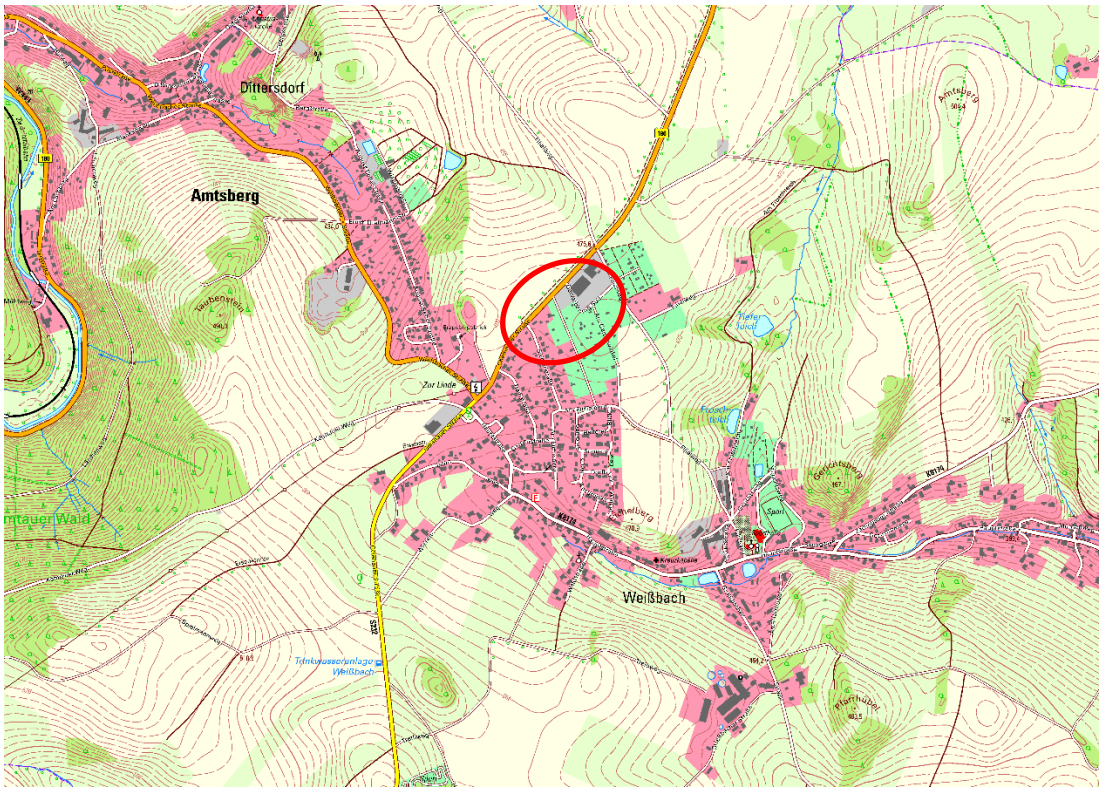
Gemeinde Amtsberg
Erzgebirgskreis

September 2026

1. Änderung des Bebauungsplanes Eingeschränktes Gewerbegebiet G4 „Chemnitzer Straße Süd“ Gemeinde Amtsberg / OT Weißbach

- Entwurf -

Begründung mit Umweltbericht



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 0323/67 93 93 1
Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des **Planträgers:**

Gemeinde Amtsberg
Poststraße 30
09439 Amtsberg

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

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

- Planzeichnung

- Festsetzungen

- Begründung
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung.

Inhalt

Teil A: Begründung

1. ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG DER PLANUNG ... 6
1.1. Vorbemerkung ... 6
1.2. Planungserfordernis und Anlass für die Erstellung eines Bebauungsplanes ... 6
1.3. Planungsziele und – zwecke ... 8
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN ... 9
2.1. Rechtliche Grundlagen ... 9
2.2. Planungshistorie, Ausgangssituation ... 10
2.3. Planverfahren ... 10
3. VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN ... 12
3.1. übergeordnete Planungen ... 12
3.2. Vorhandene gemeindliche Planungen ... 18
3.3. Erforderliche, ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen, Umwelt-prüfung ... 20
4. WOHNRAUMBEDARF ... 21
5. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE ... 22
5.1. Lage des Plangebietes ... 22
5.2. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ... 22
5.3. Schutzgebiete ... 23
5.4. Umweltverhältnisse ... 24
6. PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSFESTSETZUNGEN ... 25
6.1. Inhalt der 1. Änderung, Mai 2026 ... 25
6.2. Plangrundlage ... 25
6.3. Begründung der Planänderung ... 26
6.3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 26
6.4. Grünordnerische Festsetzungen ... 28
6.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 32
6.6. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgungsanlagen Mischgebiet ... 33
6.7. Hinweise zur Planung ... 36
7. FLÄCHENBILANZ ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ... 40

Teil B: Umweltbericht

8. BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ... 41
8.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt der Bebauungsplanänderung ... 41
8.2. Untersuchungsrahmen und – methoden zur Umweltprüfung ... 42
8.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen ... 42
9. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ... 43
9.1. Beschreibung der Wirkfaktoren ... 43

9.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 44
9.2.1. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung 44
9.2.2. Schutzgut Boden / Fläche 46
9.2.3. Schutzgut Wasser 50
9.2.4. Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel 52
9.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 incl. Artenschutzrechtliche Belange 54
9.2.6. Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung 56
9.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 57
9.2.8. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen 58
9.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen 58
9.2.10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall) 59
9.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen 60
9.2.12. Gegenüberstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung 61
10. ARTENSCHUTZ 62
11. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 62
11.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase 63
11.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs 63
11.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB 69
11.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 70
12. SONSTIGE ANGABEN 70
12.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 70
12.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 70
12.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht) 71

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde 19
Abbildung 2: Lage im Raum (ALKIS), Bebauungsplangebiet 22
Abbildung 3: FFH-Gebiete im Umfeld des Planungsgebietes (www.umwelt.sachsen.de) 24
Abbildung 4: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 25
Abbildung 5: vorhanden westliche Zufahrt (Foto SCZ, 09.10.2025) 28
Abbildung 6: geplante Ausgleichspflanzung zwischen Gewerbering Süd und der Ergänzungsfläche (google maps) 30
Abbildung 7: geplante Heckenpflanzung zwischen dem geplanten Mischgebiet und der Parkfläche GE (Foto SCZ, 09.10.2025) 30
Abbildung 8: iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertung (LfULG) braun YOn 47
Abbildung 9: Nutzung der Bebauungsplanänderung (Fotos SCZ, 09.10.2025) 54
Abbildung 10: Biotoptypen Bestand 65
Abbildung 11: Biotoptypen Planung 66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten 18
Tabelle 2: Auslastung der genehmigten Bebauungspläne 21
Tabelle 3: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet (++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich) 60
Tabelle 4: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 61
Tabelle 5: Kennzeichnung und Zuordnung des Biotoptypencodes (angelehnt an die sächsischen Biotoptypenliste (LFUG 2004)) 63
Tabelle 6: Bewertung des Planzustandes (angelehnt an die sächsischen Biotoptypenliste (LFUG 2004)) 64
Tabelle 7: Ausgangswert und Wertminderung (Wertsteigerung) der Biotoptypen 68

Anhang

Anhang 1: geotechnischer Bericht zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Baugrundbüro Voigtmann, Chemnitz)

Teil A: Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung der Planung

1.1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet G4 Chemnitzer Straße Süd“ wird mit der vorliegenden Planung erstmals geändert. Die 1. Änderung ergänzt und konkretisiert den rechtskräftigen Bebauungsplan. Sowohl die Planzeichnung als auch die Begründung bauen auf den bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes auf und schreiben diese fort.

Planzeichnung
Da die ursprüngliche Planzeichnung nicht in digitaler Form vorlag, wurde die Planzeichnung für den Änderungsbereich auf Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasters neu erstellt. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Anpassung der Planzeichenerklärung an die aktuelle Darstellung.

Die Festsetzungen sowie die Verfahrensvermerke des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch die vorliegende 1. Änderung ersetzt oder ergänzt werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde der rechtskräftige Bebauungsplan ergänzend als Planausschnitt eingefügt.

Begründung
Die Begründung ist als Fortschreibung der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgebaut. Inhaltlich werden ausschließlich die Festsetzungen und Änderungen der 1. Änderung – insbesondere die Ergänzung eines Mischgebietes – erläutert und im Zusammenhang mit den weiterhin geltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes begründet.

1.2. Planungserfordernis und Anlass für die Erstellung eines Bebauungsplanes

2012 wurde der Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet G4 Chemnitzer Straße Süd“ rechtskräftig. Die Erschließung des Baugebietes ist abgeschlossen, die Erschließungsstraße „Am Gewerbering“ wurde öffentlich gewidmet. Seit vielen Jahren sind die FLEXIVA automation & Robotik GmbH und die EMES Kabel GmbH angesiedelt.

Das vorhandene, gemischt genutzte Gebiet soll städtebaulich weiterentwickelt werden und die Funktion einer „Pufferzone“ zwischen den angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen übernehmen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe sowie Geschäfts- und Büronutzungen ermöglicht und eine funktional ausgewogene Nutzungsmischung entwickelt werden. Die vorgesehene Mischgebietsentwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha und betrifft die Flurstücke 809/1 und 810 sowie Teile der Flurstücke 830/198 und 830/199 der Gemarkung Weißbach. Eine darüberhinausgehende Einbeziehung angrenzender Grundstücke zur städtebaulichen Abrundung wurde geprüft. Eine weitergehende Entwicklung konnte bislang nicht umgesetzt werden, da die betroffenen Grundstückseigentümer einer Einbeziehung ihrer Flächen nicht zugestimmt haben. Die Gemeinde hält an dem städtebaulichen Ziel einer Entwicklung des Bereiches als Mischgebiet dennoch fest.

Konkreter Anlass der vorliegenden Planung ist der nachträgliche Anbau eines Schuppens und Unterstandes an ein vorhandenes Gartenhaus auf dem Flurstück 810 der Gemarkung Weißbach. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Erzgebirgskreis, Referat Bauaufsicht, vom 20.01.2025 (Aktenzeichen 02703-2024-79) sind die Flurstücke 809/1 und 810 der Gemarkung Weißbach dem Außenbereich zuzuordnen. Somit richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB. Da es sich bei dem o. g. Bauvorhaben nicht um ein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt, dürfte es als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich nur zugelassen werden, wenn es keine öffentlichen Belange beeinträchtigt.

Bei einer Zulassung der Bebauung des Grundstücks mit dem Anbau eines Schuppens und Unterstands ist die Entstehung einer Splittersiedlung im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB zu befürchten. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit die Zersiedlung des Außenbereiches verhindert werden. Eine Bebauung des Außenbereiches stellt in der Regel, so auch hier, eine Zersiedlung des Außenbereiches dar und beeinträchtigt öffentliche Belange.

Es ist zu befürchten, dass ein solches Bauvorhaben weitere gleichartige Bauwünsche nach sich zieht und damit „Vorbildwirkung“ entfaltet. Bei einer Zulassung des Vorhabens bestünde somit die Gefahr einer weiteren siedlungsstrukturell zu missbilligenden Ausuferung einer unorganischen Bebauung ohne planerische Kontrolle, da die Bauaufsichtsbehörde Folgeanträge weiterer Interessenten aufgrund des Grundsatzes der Gleichbehandlung schwerlich ablehnen könnte.

Die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken ist nach den Maßgaben des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bauantrag wurde abgelehnt, die Beseitigung der bereits errichteten Anlagen wurde angeordnet. Nach weiteren Abstimmungen des Landratsamtes, der Gemeinde Amtsberg und des Grundstücksbesitzers soll nun durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Entwicklung des Bereiches und damit auch für die vorhandenen baulichen Anlagen geschaffen werden.

Mit der Entwicklung des Gebietes am Gewerbering Süd wird eine Bebauung ermöglicht, die an die bereits vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur angebunden ist. Die verkehrliche Erschließung des künftigen Mischgebietes erfolgt – wie bereits im Bestand – über die Straße „Gewerbering Süd“ mit Anschluss an die Weißbacher Straße (B 180) und weiterführender Verbindung zur Bundesstraße B 174. Ergänzend besteht eine Anbindung über die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, sodass eine ausreichende und leistungsfähige Erschließung des Plangebietes gewährleistet ist.

Die beiden Flurstücke 809/1 und 810 werden derzeit als private Gartengrundstücke genutzt. Die Nutzung umfasst sowohl den Anbau von Zier- und Nutzpflanzen als auch die Anlage von Rasen- und Freizeitbereichen. Auf den Grundstücken sind bereits mehrere bauliche Anlagen (Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Garage) vorhanden.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt zudem eine Anpassung der Festsetzungen im Bereich einer bereits bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang als Gewerbegebiet festgesetzt, wird tatsächlich jedoch als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche genutzt.

Zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse sowie zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Erschließungsfunktion wird die Fläche im Rahmen der 1. Änderung künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird die bislang fehlerhafte zeichnerische Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan berichtigt.

Mit der Entwicklung des Gebietes am Gewerbering Süd wird eine Bebauung ermöglicht, die an die bereits vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur angebunden ist. Die verkehrliche Erschließung des künftigen Mischgebietes erfolgt – wie bereits im Bestand – über die Straße „Gewerbering Süd“ mit Anschluss an die Weißbacher Straße (B 180) und weiterführender Verbindung zur Bundesstraße B 174. Ergänzend besteht eine Anbindung über die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, sodass eine ausreichende und leistungsfähige Erschließung des Plangebietes gewährleistet ist.

Die beiden Flurstücke 809/1 und 810 werden derzeit als private Gartengrundstücke genutzt. Die Nutzung umfasst sowohl den Anbau von Zier- und Nutzpflanzen als auch die Anlage von Rasen- und Freizeitbereichen. Auf den Grundstücken sind bereits mehrere baulichen Anlagen (Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Garage) vorhanden.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt zudem eine Anpassung der Festsetzungen im Bereich einer bereits bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang als Gewerbegebiet festgesetzt, wird tatsächlich jedoch als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche genutzt.

Zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse sowie zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Erschließungsfunktion wird die Fläche im Rahmen der 1. Änderung künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird die bislang fehlerhafte zeichnerische Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan berichtigt.

1.3. Planungsziele und – zwecke

Planungserfordernis und - anlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch folgendes hinreichend begründet:

Übergeordnete Ziele

- Der Bebauungsplan hat die Aufgabe die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB); er ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§1 Abs. 3 BauGB).
- Das Bebauungsplanverfahren soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Es soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Leitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind zu berücksichtigen.

Planungsziele für das Vorhabengebiet

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung baulicher Anlagen im derzeitigen Außenbereich.
- Bereitstellung einer baulichen Entwicklungsfläche; langfristige planungsrechtliche Sicherung des Standortes für den Anbau eines Schuppens und Unterstandes.
- Nachverdichtung einer Fläche.
- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl S. 169) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl S. 672) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.

2.2. Planungshistorie, Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Eingeschränktes Gewerbegebiet G4 „Chemnitzer Straße Süd“ erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 15.10.2012 Rechtskraft.

2.3. Planverfahren

Aufgrund des bestehenden Planungserfordernisses hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23.02.2026 zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Am Gewerbering I“ beschlossen. Im Zuge der weiteren planerischen Konkretisierung und der Abstimmungen mit dem Landratsamt wurde festgestellt, dass die geplante Entwicklung teilweise in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eingeschränktes Gewerbegebiet G4 – Chemnitzer Straße Süd“ eingreift. Zudem bestand das Erfordernis, den unmittelbar angrenzenden Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes planerisch anzupassen.

Der Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2026 wurde daher aufgehoben. Stattdessen hat der Gemeinderat am 22.06.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Chemnitzer Straße Süd“ beschlossen. Mit der Änderung soll das bestehende Planungsrecht im vom neuen Vorhaben betroffenen Teilbereich angepasst und zugleich die angrenzende städtebauliche Situation planerisch geordnet werden.

Die Bebauungsplanänderung 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. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für die Änderung. Im Änderungsverfahren gliedert sich der Verfahrensverlauf wie folgt:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Erarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht
- Billigung des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht durch den Gemeinderat Amtsberg
- Beschluss zur Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde und auf dem zentralen Landesportal Sachsen
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfs mit Umweltbericht nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Erarbeitung des Entwurfs und Fortschreibung des Umweltberichts
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und des Umweltberichts durch den Gemeinderat Amtsberg
- Beschluss zur Veröffentlichung im Internet/ öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im elektronischen Amtsblatt und im Internet
- Veröffentlichung / öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung des Entwurfs, Abwägungsbeschluss
- Erarbeitung des Satzungsexemplars 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 in der Gemeindeverwaltung
- Überwachung der Vorgaben des Umweltberichts

Zum Bebauungsplan wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange 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
- 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
- inetz 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

Zur Behandlung weiterer Umweltbelange, insbesondere hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser, wird auf die im Rahmen des benachbarten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ erstellten Gutachten verwiesen (geotechnischer Bericht zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Baugrundbüro Voigtmann, Chemnitz)

Die verbindlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan gelten weiterhin uneingeschränkt. Die geänderten textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ergänzend beschrieben.

3. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen

3.1. übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan 2013:

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Für die allgemeine Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2.2.1 zum Siedlungswesen 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:

Raumkategorien

G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

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

Siedlungsentwicklung

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].

→ *Geeignete Entsiegelungsflächen stehen der Gemeinde Amtsberg nicht zur Verfügung. Als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Gehölzpflanzung zwischen Gewerbering Süd und dem geplanten Mischgebiet geplant.*

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

→ *Das geplante Bebauungsplangebiet befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung am Gewerbering Süd. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung einen sinnvollen Anschluss des Siedlungskörpers dar.*

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

→ *Mit der Änderung des Bebauungsplanes handelt die Gemeinde im Sinne des Ziels Z 2.2.1.6 LEP (Eigenbedarf).*

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ *Die geplante Bebauungsplanänderung befindet sich im Anschluss an die Bebauung „Gewerbering Süd“. Das vorhandene, gemischt genutzte Gebiet soll so weiterentwickelt werden, dass es die Funktion einer „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe wahrnehmen kann*

Stadt- und Dorfentwicklung

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt-, beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

→ *Die 1. Änderung des Bebauungsplanes lässt eine weitere Verdichtung im Kleingartengebiet zu.*

Freiraumentwicklung

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 wird. 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.

→ *Die Umweltbelange werden beschrieben und bewertet.*

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.

→ *Da der Untergrund im Geltungsbereich nur gering durchlässig ist, werden im Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Rückhaltung geprüft und festgesetzt.*

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 vermeiden 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.

Regionalplan Region Chemnitz 2024:

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPlG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt.

Der Regionalplan legt die über-geordneten Leitlinien für die räumliche Entwicklung fest und verfolgt insbesondere das Ziel, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu sichern, die Innenentwicklung zu stärken und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Regionale Siedlungsentwicklung

Z 1.1.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung 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.

→ *In der Gemeinde Amtsberg steigt Insbesondere aufgrund der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren die Nachfrage nach Entwicklungsflächen.*

G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

Z 1.1.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, […],

→ *Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen ist nicht erforderlich; ein Gartengrundstück soll nachverdichtet werden. Die geplante Änderung befindet sich im Anschluss an die Bebauung am Gewerbering Süd.*

In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt das geplante Mischgebiet eine sinnvolle Pufferfläche zwischen Gewerbe und Wohnen dar. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.

Boden, Altlasten

G 2.1.5.1 […] 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.

→ *Die Bebauungsplanänderung schreibt offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen fest. Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.*

G 2.1.5.2 Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlämmung, 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.

Wasser

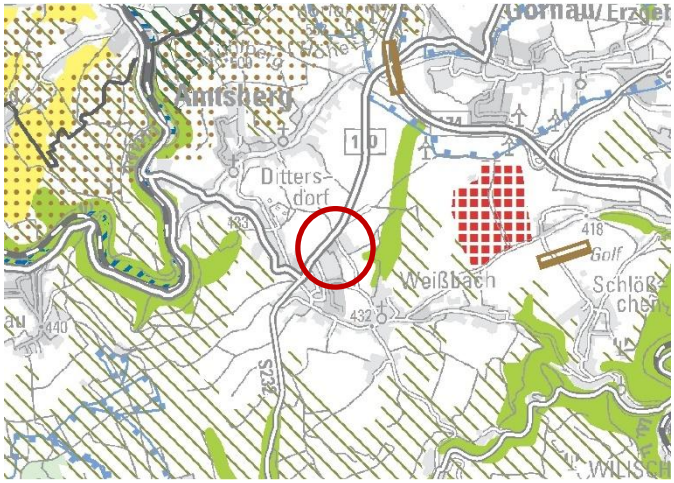
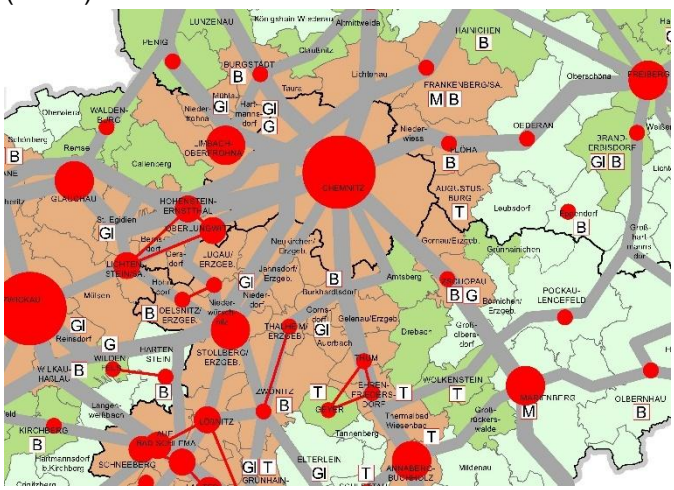
Z 2.2.1.4 In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

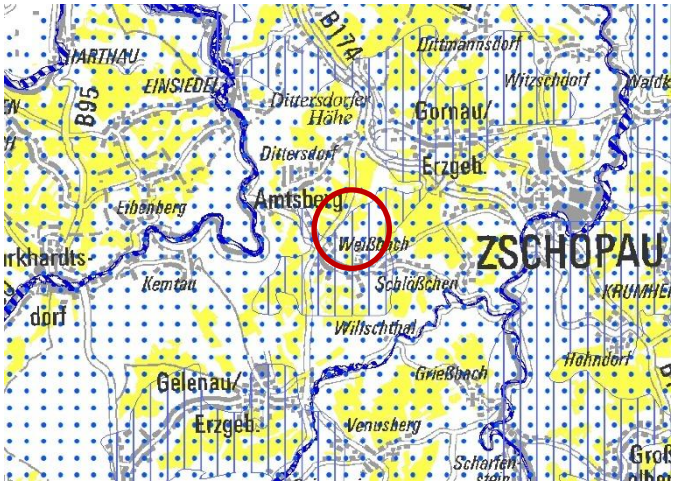
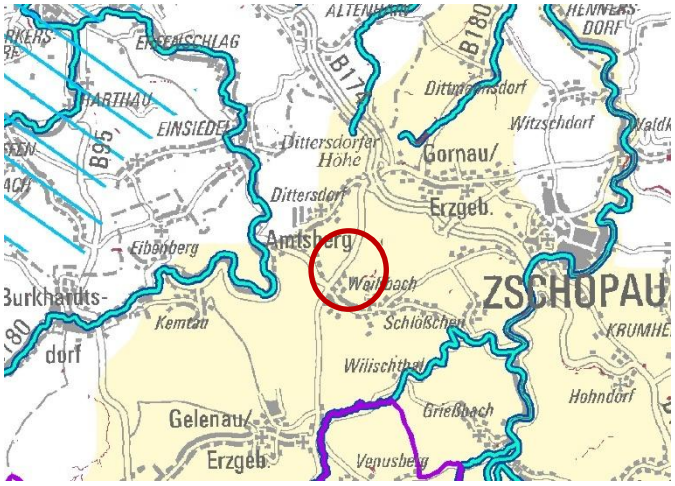
→ *Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten.*

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.

→ *Da der Untergrund im Geltungsbereich nur gering durchlässig ist, werden im Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Rückhaltung geprüft und festgesetzt.*

Ziele des Regionalplans Region Chemnitz sind:

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumnutzung Festlegungskarte	 keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen.
Karte 2: Siedlungswesen Erläuterungskarte	---
Karte 3: Raumstruktur Festlegungskarte	Verdichteter Bereich im ländlichen Raum; Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse (B 174) 
Karte 4 Tourismus und Erholung Festlegungskarte	Erzgebirge; Radfernweg und Regionale Hauptradroute im Zwönitztal
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf Festlegungskarte	Grenznahe Gebiete
Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen Erläuterungskarte	---
Karte 7: Landschaftsgliederung Erläuterungskarte	Unteres Mittelerzgebirge
Karte 8: Kulturlandschaftsschutz Festlegungskarte	Regional bedeutsame Aussichtspunkte und –bereiche: Dittersdorfer Höhe

Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen Festlegungskarte	Gebiet mit besonderer Anforderung an den Grundwasserschutz 
Karte 10: Besondere Bodenfunktionen, Erläuterungskarte	---
Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft Festlegungskarte	Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen 
Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung, Festlegungskarte	---
Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse, Festlegungskarte	relevante Räume
Karte 14: Siedlungsklima Festlegungskarte	Siedlungsgebiet
Karte 15 Tierhaltungsstandorte Erläuterungskarte	Rinderhaltung
Landschaftsrahmenplanung	Anmerkungen
Karte A: Kernflächen des übergreifenden Biotopverbundes	---
Karte B: Unzerschnittene verkehrsarme Räume	---

Karte C: unzerschnittene naturnahe Waldkomplexe	---
Karte D: Landschaftsbildeinheiten	Wald-Feld-Wechsellandschaft, strukturreiches Offenland
Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption	---

Tabelle 1: Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten

Die Prüfung der Festlegungskarten des RPl RC 2024 ergab folgende zu beachtende bzw. zu berücksichtigende regionalplanerische Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung:

- Karte 9 "Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen": Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (siehe Ziel Z 2.2.1.4)

→ *Das Vorhaben steht nicht in Konflikt mit dem in Karte 9 RPl RC 2024 festgelegten Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz.*

- Karte 11 " Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (siehe Grundsatz 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.*

Fazit:

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

3.2. Vorhandene gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Amtsberg liegt seit 2005 ein wirksamer Flächennutzungsplan vor (2. Änderungsfassung, wirksam 07.03.2018, Änderungsfläche 2.4). Das überplante Gebiet erfasst ein Areal, das im Flächennutzungsplan der Gemeinde Amtsberg als Mischbauflächen dargestellt und für eine Bebauung vorgesehen ist. Da das Plangebiet aus dieser Darstellung entwickelt und als Mischgebiet festgesetzt worden ist, bestehen insoweit keine Bedenken in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur Neuordnung der betreffenden Fläche sowie der Nachverdichtung in einem bereits besiedelten Bereich geschaffen. Die Bebauungsplanänderung Eingeschränktes Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße Süd“ dient der Umnutzung von Flächen in einem bereits besiedelten Bereich.

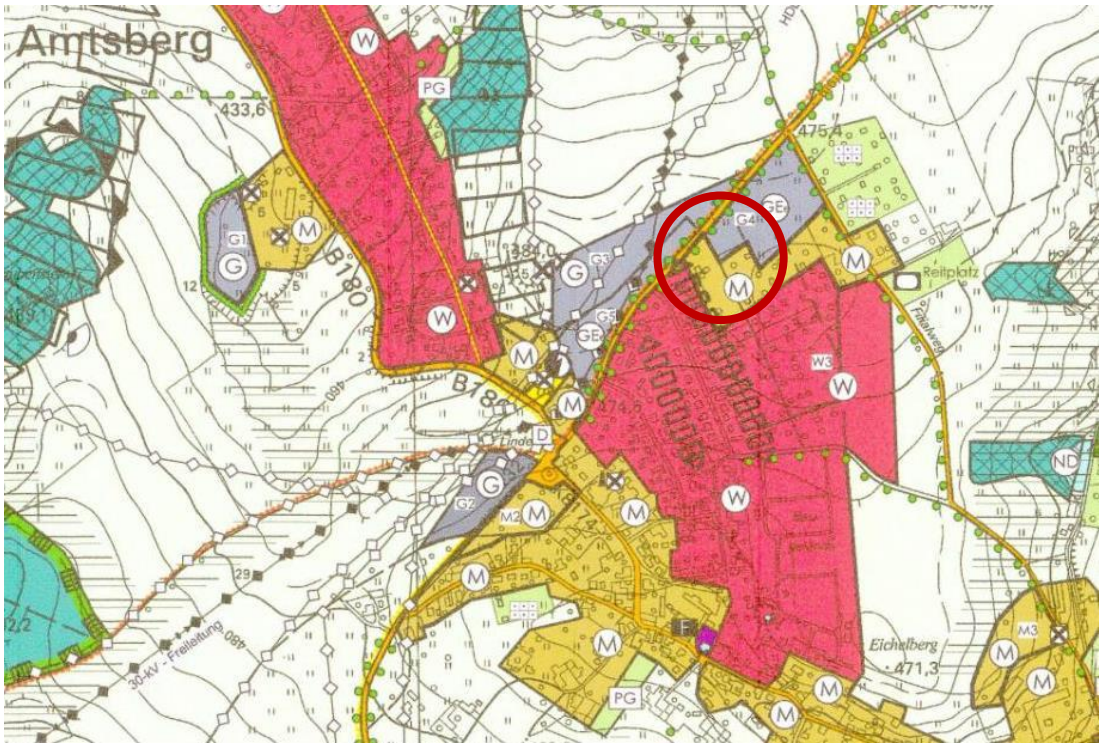


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde

Bebauungsplan Gewerbegebiet G4,
eingeschränktes Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße Süd“

Die Änderungsfläche grenzt unmittelbar an den rechtskräftigen B-Plan. Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt u.a. über die im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Diese Straße stellt die Haupterschließung für das neue Mischgebiet sicher.

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans festgesetzte Ausgleichsfläche überlagert teilweise eine im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Teilfläche.

Die betroffene Teilfläche stellt eine funktional isolierte Restfläche dar, die aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts keiner sinnvollen gewerblichen Nutzung zugänglich ist. Sie befindet sich im unmittelbaren Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen und weist keinen räumlich- funktionalen Zusammenhang mit den übrigen gewerblich nutzbaren Bauflächen auf. Eine eigenständige bauliche Entwicklung ist aufgrund fehlender Erschließungsqualität, unzureichender Grundstückstiefe sowie ihrer randlichen Lage faktisch ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die ursprüngliche Festsetzung als Gewerbegebiet insoweit städtebaulich nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist bzw. auf einer planerischen Ungenauigkeit („Restflächenproblematik“) beruht. Die Fläche hat tatsächlich keine tragfähige Funktion für die gewerbliche Nutzung erfüllt und wird auch künftig nicht für bauliche Anlagen in Anspruch genommen.

Die Festsetzung als Ausgleichsfläche steht daher nicht im Widerspruch zur bestehenden Planung, sondern konkretisiert vielmehr eine Nutzung, die mit der bisherigen Festsetzung vereinbar ist. Auch innerhalb eines Gewerbegebiets sind Maßnahmen zur Anpflanzung sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft grundsätzlich zulässig und können festgesetzt werden.

Durch die vorgesehene Festsetzung wird sichergestellt, dass die Fläche einer dauerhaften ökologischen Funktion zugeführt wird. Dies entspricht den Zielsetzungen des § 1a BauGB, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage am Rand der Verkehrsfläche in besonderer Weise für landschaftspflegerische Maßnahmen und trägt zur ökologischen Aufwertung sowie zur ergänzenden Randeingrünung des geplanten Mischgebietes bei.

Eine eigenständige Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Zwecke ist weder erfolgt noch konkret absehbar. Insofern entsteht durch die Festsetzung als Ausgleichsfläche kein Nutzungskonflikt, sondern vielmehr eine sinnvolle Nachnutzung einer bislang funktionslosen Teilfläche.

3.3. Erforderliche, ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen, Umweltprüfung

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.

geotechnischer Bericht zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Baugrundbüro Voigtmann, Chemnitz),

Um Aussagen zur Untergrundsituation, Bodenbeschaffenheit sowie Angaben zur Versickerungsfähigkeit treffen zu können wurde zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ ein Geotechnischer Bericht durch das Baugrundbüro Voigtmann mit folgenden Schwerpunkten erarbeitet.

- Ermittlung der Baugrundschichtung 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 bedingt geeignet. 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.

Aus Sicht der Gemeinde ist die nochmalige Erstellung eines Versickerungsgutachtens im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Der geotechnische Bericht des Baugrundbüros kann für das vorliegende Vorhaben verwendet werden.

4. Wohnraumbedarf

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Bei Nachweis eines Bedarfs an Flächen und bei Nachweis, dass entsprechend geeignete Flächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, können weitere Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Die Gemeinde Amtsberg ist bemüht, diesen Vorgaben Rechnung zu tragen.

Der Bauflächenbedarf im Außenbereich resultiert insbesondere daraus, dass kaum alternativen Baugrundstücke bzw. Potenziale im Innenbereich sowie in den genehmigten Bebauungsplan- und Satzungsgebieten momentan zur Verfügung stehen. Fast alle Grundstücke sind bereits bebaut. Die nicht bebauten Grundstücke stehen zur Bebauung durch die jeweiligen Eigentümer an. Sie sind vermarktet und sind für den Grundstücksmarkt der Gemeinde nicht verfügbar. Bei dem „Wohngebiet Rittergut“ handelt es sich um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die dort entstandenen Bauplätze für Wohnen und Gewerbe sind zu 100 % vermarktet und stehen somit nicht dem Grundstücksmarkt zur Verfügung.

Weitere Flächenpotenziale (Baulücken) für Wohnbebauung stehen in der Gemeinde ebenfalls nicht zur Verfügung.

Bezeichnung BP	**Auslastung**
Bebauungsplan „Südhang“, Ortsteil Dittersdorf“, incl. Änderungen	100 %
Bebauungsplan „Eichelberg Nord I“, Ortsteil Weißbach	100 %
Bebauungsplan „Gerichtswiese“ (ehemalige Gemeinde Weißbach)	100 %
Bebauungsplan „Wohngebiet Vorderschlößchen“ (ehemalige Gemeinde Schlößchen)	100 %
Bebauungsplan „Südöstlich Freibad“ (ehemalige Gemeinde Dittersdorf“	100 %
Bebauungsplan „Mischgebiet Straße am Rittergut“	100 %
Bebauungsplan Eichelberg	100 %

Tabelle 2: Auslastung der genehmigten Bebauungspläne

Der Trend des Neubaubedarfs ist trotz der sinkenden Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet Amtsberg allgegenwärtig. Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurde für die Gemeinde Amtsberg ein Bedarf von 7 ha Baufläche bis zum Jahr 2030 ermittelt. Die geplante Vorhabenfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (ca. 50% Wohnen) ausgewiesen. Der Bedarfsnachweis wurde im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2016 (rechtskräftiger FNP von 2005, 1. Änderung 2010) geführt.

5. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

5.1. 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. Die Ortslage von Weißbach streckt sich über etwa 2,5 Kilometer im Tal des gleichnamigen Dorfbaches, welcher am östlichen Ortsende in die Wilisch mündet. Die Bundesstraße 180 tangiert das westliche Ortsende. Südlich von Weißbach liegt der 483 m ü. NN hohe Pfarrhübel (wikipedia.org).

5.2. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Norden des Ortsteils Weißbach an der Gemarkungsgrenze zu Dittersdorf sowie an der öffentlich gewidmeten Straße „Gewerbering Süd“. Die betroffene Fläche wird derzeit als Nutzgarten mit vorhandenen baulichen Anlagen, wie Garage, Gartenhaus und Schuppen, genutzt. Die beiden Flurstücke sind randlich teilweise durch Strauchbewuchs und größere Koniferen eingegrünt. Die Fläche ist dem Biotoptyp „Ziergarten ohne Altbaumbestand“ (CIR-Schlüssel 94 800, BTC 11.03.740 gemäß den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen) zuzuordnen. Die Flurstücke 809/1 und 810 werden im Osten durch die Verkehrsfläche ‚Gewerbering Süd‘ und im Westen durch eine unbefestigte Verkehrsfläche begrenzt.

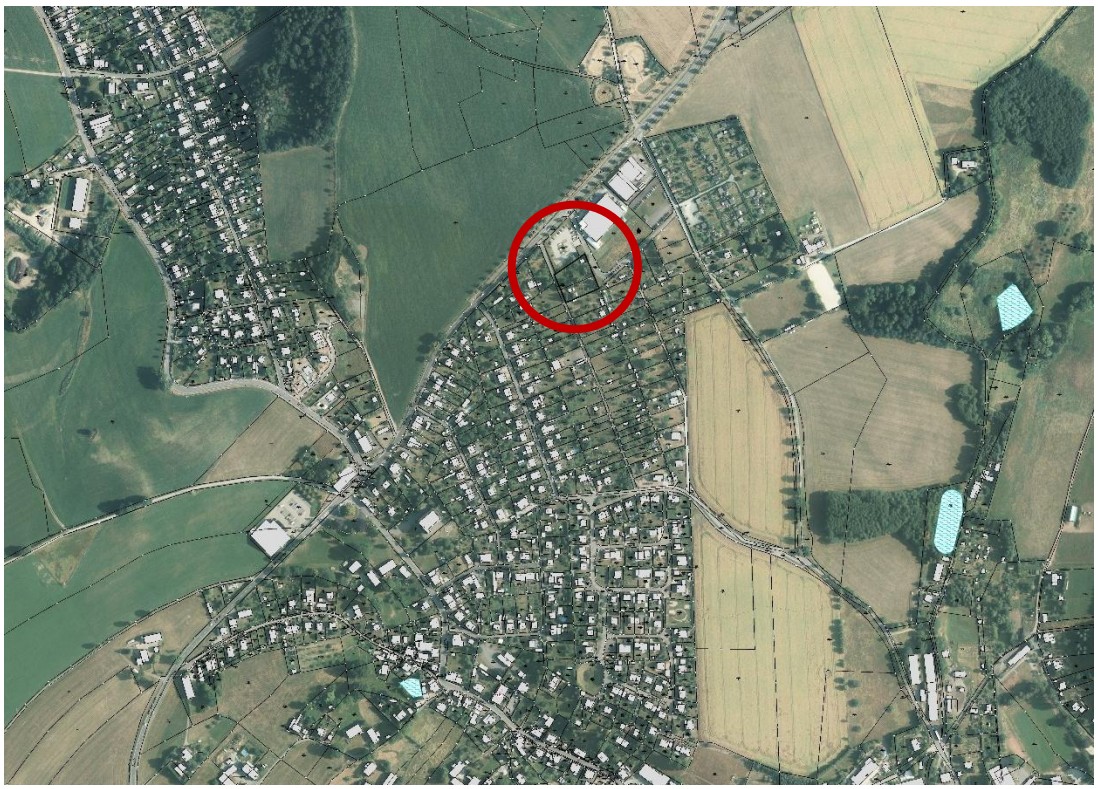


Abbildung 2: Lage im Raum (ALKIS), Bebauungsplangebiet

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden:	Parkplatz Gewerbegebiet an der Kreuzung Chemnitzer Straße/ Gewerbering
im Süden:	Gärten, teilweise bebaut
im Osten:	Gewerbegebiet an der Straße Gewerbering Süd
im Westen:	unbefestigte Verkehrsfläche mit weiteren Gärten angrenzend.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Weißbach die Flurstücke 809/1 und 810 sowie Teilflächen der Flurstücke 830/198 und 830/199. Die Änderungs- bzw. Ergänzungsfläche hat eine Größe von insgesamt ca. 0,35 ha. Zum Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf dem Flurstück 830/199 der Gemarkung Weißbach eine entsprechende Kompensationsfläche festgesetzt.

5.3. Schutzgebiete

Naturschutz, Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten und europarechtlich geschützter Arten

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

Im weiteren Umfeld des Vorhabengebietes sind zwei Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung an die EU gemeldet; das FFH-Gebiet „Zwönitztal“ befindet sich ca. 1,3 km westlich, das FFH-Gebiet „Zschopautal“ ca. 3,5 km östlich des Vorhabengebietes. Für die FFH-Gebiete existieren verbindliche Erhaltungsziele nach Artikel 6 (3) der Richtlinie 92/43/EWG. Die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume, also Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH- Richtlinie, ist vorrangiges Ziel dieser vorhandenen FFH- Gebiete.

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. Das FFH-Gebiet „Zschopautal“ umfasst 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 unverbaute Seitentälchen.

Das geplante Baugebiet wirkt sich aufgrund der räumlichen Entfernung sowie den unterschiedlichen Biotopausstattungen nicht auf die Erhaltungsziele, die Lebensraumqualität und das Lebensraumpotenzial des Gebietes und auf das maßgebliche Artenspektrum 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 SächsNatSchG ist somit nach überschlägiger naturschutzfachlicher Prüfung im vorliegenden Fall entbehrlich.



Abbildung 3: FFH-Gebiete im Umfeld des Planungsgebietes (www.umwelt.sachsen.de)

Gewässerschutz

Wasserbauliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt. Der Standort des Vorhabens befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet; amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer mit Gewässerrandstreifen oder Hochwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

Denkmalschutz, Archäologie

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, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer sowie Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

5.4. Umweltverhältnisse

Die Umweltverhältnisse werden im Umweltbericht näher betrachtet.

6. Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen

6.1. Inhalt der 1. Änderung, Mai 2026

- Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich der Flurstücke 809/1, 810, 830/198 und 830/199 der Gemarkung Weißbach.
- Festsetzung eines Mischgebietes innerhalb des Änderungsbereiches und angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Anpassung bzw. Ergänzung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
- Berichtigung einer fehlerhaften Darstellung im Bereich der bestehenden öffentlichen Erschließung.
- Festsetzung einer Kompensationsfläche zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Eingeschränktes Gewerbegebiet G4 „Chemnitzer Straße Süd“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes geschaffen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird eine erweiterte Nutzungsmischung ermöglicht, insbesondere die Ansiedlung von Wohnnutzungen sowie nicht störendem Gewerbe, Geschäfts- und Büronutzungen.

Zudem werden die Festsetzungen an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen sowie die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst und bestehende Darstellungsfehler berichtigt.

6.2. Plangrundlage

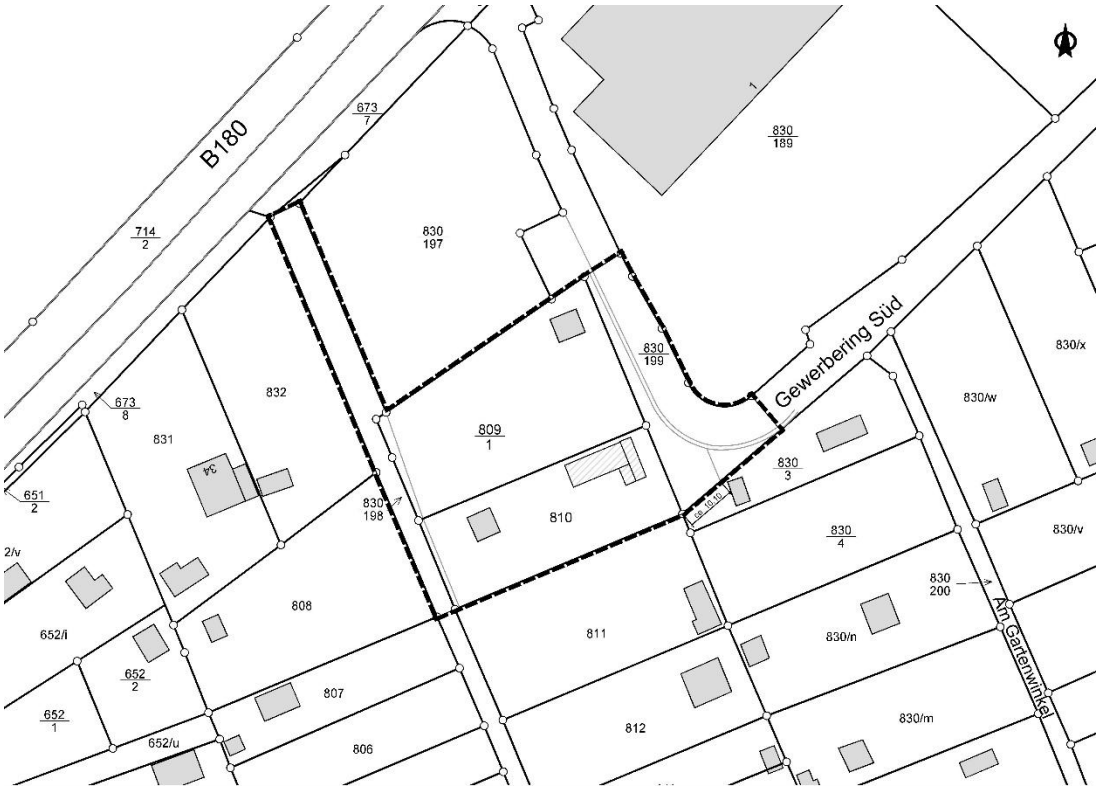


Abbildung 4: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Als Plangrundlage dient die Liegenschaftskarte ALKIS, 01/2026.

6.3. Begründung der Planänderung

6.3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wird die dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergänzend hinzugefügte Fläche gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Chemnitzer Straße Süd“ Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sowie Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss dient der Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Funktion des Mischgebietes als Übergangsbereich zwischen den angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen. Insbesondere Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, einer höheren Störwirkung oder einem erhöhten Konfliktpotenzial mit der angrenzenden Wohnnutzung sollen innerhalb des Änderungsbereiches vermieden werden.

Das Änderungsgebiet ist im städtebaulichen Gesamtzusammenhang des vorhandenen, gemischt genutzten Bereiches zu betrachten. Die Festsetzung eines Mischgebietes dient der städtebaulichen Weiterentwicklung dieses Bereiches und der Schaffung einer funktionalen Pufferzone zwischen den angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Festsetzung entspricht dabei der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischbaufläche.

Das Gebot der Durchmischung bezieht sich grundsätzlich auf den zusammenhängenden Gesamtbereich, der den Charakter eines Mischgebietes aufweist oder entsprechend beplant ist. Eine eigenständige Durchmischung innerhalb eines kleineren Teilbereiches ist daher nicht erforderlich, sofern die Eigenart des Gesamtbereiches als Mischgebiet erhalten bleibt.

Die vergleichsweise geringe Größe des Änderungsgebietes steht der Festsetzung eines Mischgebietes somit nicht entgegen. Maßgeblich ist die Einordnung des Änderungsbereiches in die bestehende und geplante Nutzungsstruktur des Gesamtbereiches.

Maß der baulichen Nutzung

Auf der Ergänzungsfläche ist bei zwei möglichen ca. 950 und 1.350 m^2 großen Grundstücksflächen der Bau von maximal 2 Gebäuden vorgesehen. Aktuell sind beide Flurstücke im Besitz eines Eigentümers. In erster Linie ist es Ziel, die bauliche Nutzung, der Anbau des Schuppens mit Unterstand, nach den Maßgaben des BauGB vorzubereiten.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung folgt den Vorgaben der §§ 16 - 21 der BauNVO. Danach wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem geplanten Nutzungsumfang des geplanten Mischgebietes Rechnung und stellt sicher, dass die baulichen Anlagen in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksgröße stehen. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche den Anforderungen an Stellplätze, Entwässerung und Freiflächenqualität entsprochen.

Die Gebäude können eine maximale Höhe von 12,0 m aufweisen. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Verkehrserschließungsstraße festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit zum angrenzenden Umfeld (Gartenanlage, Gewerbegebiet).

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der vorhandenen charakteristischen Ortsbebauung von Weißbach soll für die Neubebauung eine offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäuser fortgesetzt werden. Je Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um die bauliche Anordnung im Plangebiet zu steuern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen den Rahmen, innerhalb dessen bauliche Anlagen zu errichten sind. Ein geringfügiges Vortreten von den Baugrenzen kann nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauN-VO im Einzelfall zugelassen werden.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für die zulässigen Nutzungen entsprechend der Richtzahlentabelle der VwVSächsBO § 49 nachzuweisen. Ziel ist es, den überwiegenden Bedarf an Stellplätzen zu decken und dabei weitere mit dem Kfz-Verkehr verbundene Beeinträchtigungen durch Geräusche und Abgase und den störenden Zu- und Abfahrtverkehrs durch Stellplätze und Garagen zu vermeiden. Ein Parken auf der Anliegerstraße soll minimiert werden.

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. Die konkreten Angaben ergeben sich jedoch erst im Zuge der Erschließungsplanung.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbeflächen G4, eingeschränktes Gewerbegebiet ‚Chemnitzer Straße Süd‘“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche „Gewerbering Süd“. Diese stellt die Haupterschließung des künftigen Mischgebietes sicher und gewährleistet die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Ergänzend besteht im westlichen Bereich des Plangebietes eine bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße, über die die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden. Diese Verkehrsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, entspricht damit jedoch nicht ihrer tatsächlichen Funktion. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird dieser planungsrechtliche Widerspruch berichtigt und die Fläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die bestehende Erschließungsfunktion dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Zur Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Erschließung ist zudem vorgesehen, die bestehende Verkehrsfläche im westlichen Bereich in Abstimmung mit den Eigentümern der Flurstücke 809/1 und 810 zu verbreitern.

Gemäß der Stellungnahme der Polizeidirektion Chemnitz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist die bestehende Anbindung der Grundstückszufahrten an die B 180 großzügig dimensioniert und bedarf aus verkehrspolizeilicher Sicht keiner Änderung. Eine mögliche Verbreiterung der Grundstückszufahrten wird aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht beanstandet. Insgesamt ist damit eine ausreichende verkehrliche Erschließung des künftigen Mischgebietes gewährleistet.



Abbildung 5: vorhanden westliche Zufahrt
(Foto SCZ, 09.10.2025)

Fläche für Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Mischgebiet auf allen neu zu errichtenden Stellflächen und den untergeordnet genutzten befestigten Flächen, wie Fußwege, PKW-Stellplätze oder Stellplätze für Abfallbehälter wasserdurchlässige Beläge (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, sog. Ökopflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

Befestigte Flächen von Baugrundstücken wie Wege, Zufahrten und Zuwegungen und Aufstellflächen für Abfallbehälter sind so versickerungsfähig wie möglich auszuführen, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen erfolgt. Somit kann der Abfluss des Niederschlags-wassers verzögert, durch die Verdunstung ein positiver Effekt auf das Mikro-Klima erreicht und die durch befestigte Flächen entstehende Überwärmung reduziert werden.

6.4. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Das planerische Konzept beinhaltet:

- die gestalterische Einbindung der ergänzenden Baufläche,
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes,
- Maßnahmen und Festlegungen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades.

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

Regenwassermanagement

Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück mit geeigneten Mitteln zu verbringen. Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers (z.B. Retentionszisternen oder Rückhaltebecken) sind einzeln oder in Kombination zu ergreifen. Ist eine Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal nachweislich unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlags-wassers zulässig.

Kann eine Einleitung ohne Überschreitung des bisherigen Gesamtabflusses nicht gewährleistet werden, sind durch den Vorhabenträger ergänzende Rückhaltemaßnahmen zu errichten, die den zulässigen Gesamtabfluss dauerhaft sicherstellen.

Die Rückhaltemaßnahmen sind so auszulegen, dass der Bemessungsabfluss im Spitzenabflussfall nicht überschritten wird. Die Dimensionierung, Funktionsweise und Überprüfung der Maßnahmen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Nachweises gemäß den Anforderungen der zuständigen Wasserbehörde (wasserrechtliches Verfahren) nachzuweisen. Die Rückhalteeinrichtungen sind dauerhaft betriebsbereit zu halten.

Die Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser dienen der Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes. Ziel ist es, die Auswirkungen der geplanten Versiegelung auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren und eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Entwässerungssysteme zu vermeiden.

Durch die vorrangige Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken wird der natürliche Wasserkreislauf möglichst erhalten und die Grundwasserneubildung gefördert. Gleichzeitig trägt dies zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation sowie zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen bei.

Ausgleich

Als Flächen zum Ausgleich / Ersatz des durch die geplante gemischte Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Kompensationsfläche mit einer Größe von ca. 168 m^2 befindet sich angrenzend an das geplante Mischgebiet an der Straße Gewerbering Süd. Die Maßnahme dient der Aufwertung der Biotope und ist in das landschaftliche Funktionsgefüge eingebunden.

A 1: Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (186 m^2) zwischen der Straße am Gewerbering Süd und dem geplanten Mischgebiet (Teil des Flurstücks 830/199 und 809/1 der Gemarkung Weißbach), ist zur Randeingrünung eine Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen vorzusehen (artengerechte Pflanzabstände 1St. / 3m^2). Zur Verwendung empfohlene Arten (Sträucher mind. 2xv, Höhe 60-100 cm, 3 Triebe) sind unter den textlichen Hinweisen genannt.
Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht auszuführen, durch den Eigentümer der Fläche dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die geplante Festsetzung als Ausgleichsfläche dient der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und nutzt die Fläche für eine dauerhafte ökologische Funktion, insbesondere für Anpflanzungen, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu bestehenden Planungen, sondern stellt eine widerspruchsfreie Konkretisierung dar, die die tatsächlichen Gegebenheiten korrekt abbildet.



Abbildung 6: geplante Ausgleichspflanzung zwischen Gewerbering Süd und der Ergänzungsfläche (google maps)

Durch die Sicherung der Fläche als Ausgleichsfläche wird gleichzeitig die ökologische Aufwertung und gestalterische Einbindung des Straßenraums und die Randeingrünung des geplanten Mischgebietes gewährleistet. Eine konkurrierende gewerbliche Nutzung besteht nicht, sodass keine inhaltliche Kollision mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegt. Die Maßnahme entspricht den Zielen der nachhaltigen Entwicklung und trägt zur Sicherung und Förderung der ökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes bei.

Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Eine Bepflanzung der nicht überbauten Flächen kann die negativen Folgen der genannten Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern und zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung der geplanten Baufläche beitragen. Es sind daher folgende Pflanzgebote für das Anpflanzen von Gehölzen vorgesehen:

Gehölzpflanzung

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen (Teil der Flurstücke 809/1 und 830/199 der Gemarkung Weißbach) ist zur Randeingrünung des geplanten Mischgebietes eine Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen vorzusehen (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1 St. / 3 m²).



Abbildung 7: geplante Heckenpflanzung zwischen dem geplanten Mischgebiet und der Parkfläche GE (Foto SCZ, 09.10.2025)

Zur Verwendung empfohlene Arten (Sträucher mindestens 2xv, Höhe 60-100, 3 Triebe) sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Die ca. 3,0 m breite Gehölzpflanzung ist fachgerecht auszuführen, durch den Eigentümer der Fläche dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zum Klimaschutz und -anpassung sowie zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 100 m^2 versiegelter neu zu errichtenden Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum (Laubbaum: Stammumfang mind. 12 – 14 cm; Obstbaum: Stammumfang mind. 10 – 12 cm) als Hochstamm zu pflanzen. Die Gehölze sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Die Anpflanzungsfestsetzungen sichern, dass nicht alle Freiflächen durch konkurrierende Nutzungen (Stellplätze, Müllstandflächen, Lagerflächen etc.) überbaut werden, sondern jedes Grundstück über ein Mindestmaß an Baumbepflanzung verfügt. Auf diese Weise wird eine gewisse Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht. Bäume/ Gehölze bereichern die Freiflächen ästhetisch, mindern durch Schattenwurf und Verdunstung die Aufheizung, wirken als Luftreiniger, speichern Kohlenstoffdioxid und bieten Lebensraum und Nahrungsangebot für zahlreiche Lebewesen.

Verbot von Schotter-/ Kiesgärten
Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich der neu zu errichtenden Gebäude gärtnerisch zu gestalten. Schotter- und / oder Kiesgärten sind unzulässig.

Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen dient der Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur sowie der Verbesserung des örtlichen Mikroklimas. Begrünte Flächen fördern die Versickerung von Niederschlagswasser, tragen zur Reduzierung von Aufheizungseffekten bei und leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität. Schotter- und Kiesgärten weisen demgegenüber nur eine geringe ökologische Funktion auf und wirken sich nachteilig auf den Wasserhaushalt sowie das Kleinklima aus. Durch die Festsetzung wird daher sichergestellt, dass die Freiflächen überwiegend vegetationsbedeckt gestaltet werden und so zu einer nachhaltigen und ortsangepassten Entwicklung des Plangebietes beitragen.

Ausführung
Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit fachgerecht zu pflegen. Für die Anpflanzungen gelten eine Fertigstellungspflege sowie eine 3-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919.

Pflanzenmaterial
Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ sowie Saatgut des Ursprunggebietes 20 "Sächsisches Löss- und Hügelland“ zulässig sind. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein ist eine alternative Begrünung mittels Mahdgutübertragung oder Heudruschverfahren von geeigneten Spenderflächen erforderlich.
Bäume von 10 bis 20 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (großkronige Bäume), Hochstamm StU 8-14 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher bzw. mittel- bis kleinkronige Bäume (Heister) von 5 bis 10 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Heister 2xv, h 150-200 cm, vStr. 3-5 Tr. h 60-100

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea

Obstbäume

Kultur-Apfel	Malus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Süß-Kirsche	Prunus avium
Kultur-Pflaume	Prunus domestica
Echte Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher bis zu 5 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, vStr. 3-5 Tr. H 60-100

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Graugrüne Rose	Rosa dumalis
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

6.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen der Einfügung weiterer Planungen in den städtebaulichen Kontext.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Dach, Fassadengestaltung, Einfriedung etc.) der baulichen Anlagen sind nur wenige Festsetzungen vorgesehen, um den künftigen Bauherren größtmögliche Freiheiten zu lassen.

Alle Dachflächen der Hauptgebäude sind als Sattel-, Pult-, Walm- oder Flachdach auszubilden. Bei Sattel-, Walm- und Pultdächern der Hauptgebäude sind diese in den Farbtönen schiefergrau, anthrazitfarben, dunkelgrau, altgrau, braun, schwarz oder ziegelrot zu gestalten. Die Dächer der Nebenanlagen sind in Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Glänzende Materialien zur Dacheindeckung sind ausgeschlossen.

Auch für die Fassade sind schwarze oder grelle, auffällige Farben (Neonfarben) sowie reflektierende Materialien unzulässig. Beispielhaft werden folgende Farben, die als grell zu bezeichnen sind aufgeführt: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 3001 Signalrot, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 4003 Erikaviolett, RAL 5002 Ultramarinblau, RAL 6001 Smaragdgrün und RAL 6038 Leuchtgrün.

Zur Grundstückseinfriedung der neu zu errichtenden Gebäude sind straßenseitig Zäune (Holz- und Metallzäune) und Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 zulässig; auf der Straßen abgewandten Seite sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Bei der Errichtung von Hecken als Einfriedung ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, wozu auch befestigte oder unbefestigte Straßenrandbereiche zählen.

Einfriedungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (ca. 10 bis 20 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen.

6.6. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgungsanlagen Mischgebiet

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

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist eine Erschließung notwendig. Die Erschließung ist zwischen der ETW GmbH und dem Erschließungsträger vertraglich zu regeln.

Das Bebauungsplangebiet kann an das bestehende Netz in der Straße „Chemnitzer Straße B180" angeschlossen werden (Druckzone „Druckerhöhungsanlage Am Eichelberg"). Die Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW weist darauf hin, dass die DEA Eichelberg ggfs. auf Kosten des Erschließungsträgers erweitert werden muss. Diese eventuell notwendige Kapazitätserhöhung der DEA wird Bestandteil des Erschließungsvertrages. Der Versorgungsdruck liegt bei ca. 4,5 bar.

Löschwasserbereitstellung

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 48 m^3/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.

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).

Zum geplanten Mischgebiet befindet sich im Umkreis von 300 m eine nutzbare Löschwasserentnahmestelle. Der Feuerlöschbehälter am Gewerbering Süd (Flurstück 830/199 Gemarkung Weißbach), im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, besitzt ein Volumen von 200 m^3. Der geforderte Löschwasserbedarf nach DVGW - Abb. W 405 kann somit für den Grundschutz des Mischgebietes ebenfalls voll bereitgestellt werden.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Anbindung der Regenwasserkanalisation nach Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück sollen auf die Kanalisation in Richtung Dittersdorf erfolgen. Eine Konkretisierung erfolgt nach der Trägerbeteiligung.

Schmutzwasser

Das anfallendes Schmutzwasser ist ebenfalls ordnungsgemäß zu beseitigen. 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)“ sind zu gewährleisten.

Niederschlagswasser

Nach ersten Einschätzungen ist die nochmalige Erstellung eines Versickerungs-Gutachtens im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Der geotechnische Bericht des Baugrundbüros kann für das vorliegende Vorhaben verwendet werden. 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, Rückhaltebecken vorzusehen.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die breitflächige Versickerung gemäß § 46 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu erfolgen hat. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über die bewachsene Bodenschicht anzustreben. Bevorzugt sollte das Niederschlagswasser oberflächennah und ohne technische Ableitung in den Untergrund versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gewährleistet ist. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

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.

Gasversorgung

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine bestehende Mitteldruck-Gasleitung der inetz GmbH. Die Leitung ist einschließlich ihres Schutzstreifens bei der weiteren Planung und bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Der Schutzstreifen beträgt 2,0 m, jeweils 1,0 m beidseits der Leitungsachse. Die Leitung und der Schutzstreifen sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Innerhalb des Schutzstreifens bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Eine Überbauung der Gasleitung einschließlich des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Auch die Nutzung als Lagerfläche sowie das Aufstellen von Carports, Tanks, Wohncontainern oder Baustelleneinrichtungen sind innerhalb des Schutzstreifens grund-

sätzlich ausgeschlossen. Änderungen des Geländeniveaus bzw. Geländeregulierungen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen Zustimmung des Netzbetreibers. Die Vorgaben des einschlägigen DVGW-Regelwerks sind bei der Planung und Baudurchführung zu beachten.

Bei Kreuzungen und Parallelführungen mit anderen unterirdischen Kabeln sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vom Netzbetreiber vorgegebenen Mindestabstände einzuhalten. Vorhandene Mess- und Markierungseinrichtungen der Gasleitung sind zu erhalten und dürfen weder beschädigt noch in ihrer Lage verändert werden.

Bei der Bepflanzung ist der Schutzstreifen grundsätzlich von Gehölzen freizuhalten. Sofern Pflanzungen im Umfeld der Gasleitung vorgesehen werden, sind die Vorgaben des DVGW-Hinweises GW 125 zu beachten. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen der Stammachse und der Außenkante der Gasleitung einzuhalten.

Die Planung und Ausführung der baulichen Anlagen ist so vorzunehmen, dass eine Umverlegung der vorhandenen Gasleitung vermieden wird. Sollte sich im Rahmen der weiteren Planung dennoch ein nachweislicher Konflikt ergeben, der nur durch eine Umverlegung der Leitung gelöst werden kann, ist dies frühzeitig mit dem Netzbetreiber abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Im Zuge der Bauausführung ist zudem zu berücksichtigen, dass sich im Baufeld gegebenenfalls außer Betrieb genommene oder in den vorliegenden Planunterlagen nicht dargestellte Leitungen befinden können. Arbeiten im Leitungsbereich, insbesondere Verlegearbeiten im Kabelpflug- oder Trenching-Verfahren, sind nur unter Beachtung der Vorgaben des Netzbetreibers zulässig.

Vor Beginn von Bauarbeiten im Bereich der Gasleitung ist eine Abstimmung mit dem Netzbetreiber erforderlich.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist grundsätzlich gesichert. Ein unmittelbarer öffentlicher Stromanschluss besteht für die betroffenen Flächen derzeit noch nicht. Die Erschließung kann ausgehend vom bestehenden Stromversorgungsnetz in der Chemnitzer Straße erfolgen. Dort befindet sich eine bestehende Trafostation.

Für die konkrete Erschließung sind in Abhängigkeit vom tatsächlichen Leistungsbedarf gegebenenfalls neue Versorgungsanlagen zwischen der Chemnitzer Straße und dem Plangebiet herzustellen. Der erforderliche Leistungsbedarf ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung mit dem zuständigen Netzbetreiber abzustimmen. Die Art und Dimensionierung der erforderlichen Anlagen richtet sich nach dem ermittelten Leistungsbedarf und der verfügbaren Verteilnetzebene.

Damit ist die grundsätzliche Möglichkeit der Stromversorgung des Plangebietes gegeben; die konkrete technische Ausgestaltung ist im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung festzulegen.

Abfallentsorgung

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

Telekommunikation

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen verschiedener Netzbetreiber. Die vorhandenen Anlagen sind bei der weiteren Planung und Baudurchführung zu berücksichtigen und vor Beschädigungen zu schützen.

Nach Angaben der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG befinden sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen in deren Rechtsträgerschaft. Eine örtliche Einweisung vor Beginn von Bauarbeiten ist erforderlich. Der Bestand und der Betrieb der Anlagen sind sicherzustellen. Umverlegungen der vorhandenen Anlagen sind grundsätzlich zu vermeiden. Sollte sich im Rahmen der weiteren Planung ausnahmsweise die Notwendigkeit einer Umverlegung ergeben, ist diese rechtzeitig mit dem Netzbetreiber abzustimmen und unter Angabe der erforderlichen Planunterlagen, des vorgesehenen Bauablaufs und des Kostenträgers zu beantragen.

Auch die Telekom weist auf vorhandene Telekommunikationsanlagen im Bereich der angrenzenden Chemnitzer Straße hin. Bei der Bauausführung sind deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten. Vor Beginn der Arbeiten ist die genaue Lage der vorhandenen Anlagen zu ermitteln und bei der Planung und Baudurchführung zu berücksichtigen. Die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsvorgaben des jeweiligen Netzbetreibers sind einzuhalten.

Eine weitergehende Koordinierung bzw. Mitverlegung von Telekommunikationsanlagen ist nach derzeitiger Aussage der eins nicht erforderlich. Die konkrete Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweils zuständigen Netzbetreibern abzustimmen.

Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Aufgrund von § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

6.7. Hinweise zur Planung

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

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.

Baugrund, Geogefahren, Geodaten

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine standortkonkrete und auf die jeweilige Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Dabei sind insbesondere die Tragfähigkeit und Beschaffenheit des Baugrundes, die Grundwasserverhältnisse, die Standsicherheit sowie die für die geplante Bauausführung relevanten Baugrundkennwerte zu untersuchen und zu bewerten. Der erforderliche Umfang der Untersuchungen ist unter Berücksichtigung der konkreten Bauaufgabe und der geotechnischen Kategorie des Vorhabens festzulegen.

Für den Bereich des Plangebietes liegen Erkenntnisse aus einem geotechnischen Bericht für das nördlich der Chemnitzer Straße gelegene Vorhaben „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ vor. Dieser Bericht kann als orientierende Grundlage für die Einschätzung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse herangezogen werden. Da die Untersuchungen außerhalb des Plangebietes durchgeführt wurden, ersetzen sie jedoch keine standortkonkrete Baugrunduntersuchung für die geplanten baulichen Anlagen.

Vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sollten bei der Planung und Durchführung von Baugrunduntersuchungen angemessen berücksichtigt werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen und sonstigen geologischen Untersuchungen sind nach § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Beginn beim LfULG anzuzeigen. Die im Rahmen der Untersuchungen gewonnenen Fachdaten sind entsprechend den §§ 9 und 10 GeoIDG innerhalb der dort genannten Fristen an das LfULG zu übermitteln. Für die Anzeige wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Die Regelungen des § 15 SächsKrWBodSchG zur Übermittlung von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang an das LfULG bleiben unberührt.

Sofern im Rahmen der konkreten Grundstücksentwässerung Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes standort- und tiefenkonkret durch geeignete Untersuchungen, insbesondere Sickerversuche, nachzuweisen. Für die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Die erforderlichen Abstände zum höchsten mittleren Grundwasserstand sowie die qualitativen und quantitativen Anforderungen an den Untergrund sind einzuhalten. Eine Versickerung darf insbesondere nicht zu Vernässungen, Bodenerosionen, einer Beeinträchtigung Dritter oder zur Mobilisierung von Schadstoffen führen.

Sofern hydrogeologische Untersuchungen erforderlich werden, sollten diese möglichst in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Geologische Informationen, insbesondere Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen, können über die Geodatenangebote des LfULG recherchiert und, soweit geeignet, in die Baugrunduntersuchung einbezogen werden. Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes liegen vereinzelt Bodenaufschlüsse vor. Weitere geologische, ingenieurgeologische und hydrogeologische Informationen stehen über die entsprechenden Geodatenangebote des LfULG zur Verfügung.

Altlasten

Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

Bergbau, Hohlraumgebiete

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ingenieur-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBI. 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 das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Natürliche Radioaktivität

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet 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 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.

Die Vorhabenfläche liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen. 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^3 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.

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^3 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.

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.

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.

Klimaschutz, erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen bei neu zu errichtenden Gebäuden die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

Die Empfehlung einer Mindestfläche für Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen dient der Umsetzung der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Amtsberg sowie den Vorgaben des Bundes und des Freistaates Sachsen zum Ausbau erneuerbarer Energien.
Durch die Anlage einer PVA wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion der CO_2-Emissionen und zur Steigerung der Eigenerzeugung erneuerbarer Energie geleistet.

Im Mischgebiet des Bebauungsplanes sollen Dachflächen auf den neu zu errichtenden Nebengebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv begrünt werden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Solaranlagen sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Durch Dachbegrünung können negative Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Klima und Mensch durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Binden von Stäuben gemindert werden. Extensiv begrünte Flächen halten Niederschlagswasser zurück, welches über die Kanalisation und die Kläranlage nicht weiter kostenintensiv zu bewirtschaften ist. Von den durchfeuchteten Substraten wird Wasser verdunstet, was hierbei lokal zur Abkühlung beiträgt. Eine aus unterschiedlichen Arten ausgebildete Vegetationsdecke auf dem Extensivsubstrat stellt über Blüten und Früchte Nahrung insbesondere für Insekten bereit. Durch die gezielte Bepflanzung erhöht sich die Artenvielfalt und die Dachbegrünung wirkt als Trittsteinbiotop.

7. Flächenbilanz zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Bruttofläche Änderungsfläche gesamt:	**3.486 m²**
Mischgebiet MI	2.134 m²
- *max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,6)*	*1.280 m²*
Grünfläche (Gehölzpflanzung)	348 m²
Verkehrsfläche (Straße, Bestand)	1.004 m²

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

Teil B Umweltbericht

8. Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen

8.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Anlass der Planung ist die bauliche Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 809/1 und 810 der Gemarkung Weißbach, insbesondere der nachträgliche Anbau eines Schuppens sowie eines Unterstandes an ein bestehendes Gartenhaus. Zur planungsrechtlichen Ordnung der vorhandenen Nutzung und zur Vermeidung einer ungeordneten baulichen Entwicklung im Außenbereich beabsichtigt die Gemeinde Amtsberg die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Weißbach im Bereich der Straße „Gewerbering Süd“ und ergänzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Chemnitzer Straße Süd“. Ziel der Planung ist die städtebaulich geordnete Arrondierung des bestehenden Siedlungs- und Gewerbebereichs sowie die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe.

Der Geltungsbereich des geplanten Mischgebietes umfasst die Flurstücke 809/1 und 810 der Gemarkung Weißbach mit einer Fläche von ca. 0,2 ha. Die angrenzenden Verkehrsfläche Straße „Gewerbering Süd“ ist im Bestand vorhanden und wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt zudem die planungsrechtliche Sicherung einer bislang als Gewerbegebiet dargestellten Verkehrsfläche durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

Die beiden Flurstücke 809/1 und 810 des geplanten Mischgebietes werden derzeit als private Gartengrundstücke genutzt. Die Nutzung umfasst sowohl den Anbau von Zier- und Nutzpflanzen als auch die Anlage von Rasen- und Freizeitbereichen. Auf den Grundstücken sind bereits mehrere baulichen Anlagen (Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Garage) vorhanden.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 12,0 m begrenzt. Die Bebauung ist in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Öffentliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann überwiegend über die vorhandene Infrastruktur des angrenzenden Gewerbegebietes erfolgen. Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes ist die Sicherstellung einer geordneten Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in eingeschränktem Umfang zu Dachgestaltung, Fassadenfarben und Einfriedungen getroffen, um den künftigen Bauherren ausreichende gestalterische Spielräume zu ermöglichen.

Weiterführende Erläuterungen zu den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung, insbesondere zu den grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsregelungen, sind der Begründung Teil A sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

8.2. Untersuchungsrahmen und – methoden zur Umweltprüfung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Eingeschränktes Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße Süd“ sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Möglichkeit weiterer nicht störender gewerblicher Betrieb oder auch Wohngebäude im Plangebiet geschaffen werden. Geplant ist die Ergänzung der Art der baulichen Nutzung für einen ergänzenden Teilbereich im Westen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Amtsberg auf der Grundlage des gewählten Planungsumgriffs der Änderung des Bebauungsplanes und 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 werden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

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

- vorhandene Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; CIR Biotoptypenkartierung, Bodenfunktionskarten etc. (www.umwelt-sachsen.de, www.geoportal.sachsen.de)
- Geoportal Sachsen
- 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 Biotope und Arten sowie auf das Schutzgut Boden / Fläche in Verbindung mit dem Schutzgut Wasser (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der optischen Fernwirkung.

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

8.3. 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 Immissionsschutzgesetz, dem Wasser- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren die Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Dresden, Juli 2003, SMUL) berücksichtigt.

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

9. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.1. 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 Vorhabens 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.

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.

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 der Bebauung und können sich auf das Plangebiet selbst als auch auf die nähere und weitere Umgebung (Lebensraum, Sichtbeziehung, optische Fernwirkung) auswirken:

- Überbauung der Bodenfläche auf max. 60% der Grundstücksfläche.
- Reduzierung der Versickerung von Niederschlagswasser, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes; Bodenabtrag.

- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch bauliche Anlagen, technische, landschaftsuntypische, Bauwerke und Materialien.

Anlage bedingte Wirkungen des Standortes beziehen sich insbesondere auf die dauerhafte Flächenumwandlung mit einem erhöhten Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Das geplante Mischgebiet führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand. Die maximale Höhe der Gebäude ist mit 12,0 Meter festgesetzt.

Betriebsbedingte Projektwirkungen

Betriebsbedingte Projektwirkungen sind Auswirkungen, die nicht durch den Bau selbst, sondern durch die spätere Nutzung und den laufenden Betrieb der zulässigen Nutzungen im Plangebiet entstehen.

Beim Mischgebiet sind das vor allem Wirkungen aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Verkehr und technischen Anlagen. Zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren zählen insbesondere verkehrsbedingte Emissionen wie Lärm, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie gewerbebedingte Geräuschentwicklungen. Die zu erwartende Intensität kann jedoch als gering eingestuft werden.

9.2. 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.

9.2.1. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Immissionsschutz

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung grenzt an weitere Kleingärten, einen Parkplatz im Norden sowie an das bestehende kleinflächige eingeschränkte Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße Süd“. Emittierende Industrie oder große Gewerbestandorte, die erhebliche Emissionsbelastungen aufweisen, sind im räumlichen Umgriff nicht vorhanden. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die nahe gelegene Chemnitzer Straße.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Diese Immissionen sind aber nicht als erheblich im Sinne des BImSchG einzuschätzen. Die für schutzbedürftige Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005, Teil 1, Beiblatt 1 werden nach ersten Einschätzungen nicht überschritten.

Landschaftsbezogene Erholung

Erholungslandschaften zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Vielfalt, Eigenart und Schönheit aus. Für die siedlungsnahe Erholung sind die umgebenden Flächen von besonderer Bedeutung. Kriterien zur Beurteilung sind dabei die Zugänglichkeit und die charakteristische Ausprägung des Ortsrandes. Das geplante Mischgebiet ist nicht direkt an landschaftsbezogene Freiräume angebunden. Für die siedlungsnahe Erholung spielen die umgebenden Flächen des geplanten Mischgebietes insbesondere aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 180 keine Rolle.

An der Chemnitzer Straße 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.

Weiterhin verlaufen auf der Chemnitzer Straße der Nationale Fernwanderweg „Ostsee- Saaletalsperren“, 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.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen, Erschütterungen) im Bereich des Planungsumgriffs.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Mit der Möglichkeit der (weitgehend) frei wählbaren Gestaltung der Wohn-/ Geschäftshäuser und der unmittelbar angrenzenden Freiflächen kann individuellen Ansprüchen nach Größe und Gestaltung hervorragend entsprochen werden, was sich positiv auf die Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen auswirken sollte.
- Geringfügige zusätzliche Lärm- oder lufthygienische Belastungen zu vermuten. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen unter Einhaltung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen der Planung nicht entgegen.
- keine Störungen der siedlungsnahen Erholung, da die Veränderungen des Landschaftsbildes keine Beeinträchtigung darstellen.
- Keine Zerschneidung des Landschaftsraumes; Erhalt der Wegeverbindungen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Keine betriebsbedingten Lärmbelastungen der schutzwürdigen Umgebung bei Einhaltung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.

Vermeidung und Minderung

- Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten sind so gering wie möglich zu halten.
- Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) genügen. Die Betriebszeiten dieser Aggregate sind entsprechend § 7 Abs.1 der 32. BImSchV zu gestatten.

Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen. Die darin festgelegten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte betragen im hier angrenzenden allgemeinen Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 44 dB(A) und sind bei den Bauarbeiten einzuhalten. Lärmintensive Tätigkeiten sind generell auf die Tageszeit gemäß den Festsetzungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen" (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken. Das „Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm" ist zu beachten.

- Pflanzgebote zur optischen Aufwertung des Mischgebietes.
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe im Mischgebiet auf 12,0m.
- Erhalt der Zugänglichkeit der Landschaft im Umfeld durch Erhalt der Wegebeziehungen.

Fazit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Lärm) nicht zu erwarten. Der Bau von maximal zwei Gebäuden führt - unter Berücksichtigung der abgeschätzten Vorbelastung im Umfeld - voraussichtlich zu keinen Konflikten (Auswirkungen nicht erheblich).

Die Baufläche besitzt eine nachrangige Bedeutung für Freizeit und Erholung.

9.2.2. 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 Festgesteinshorizont 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 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“).

Boden

Die Bodenverhältnisse im Bereich der Änderungsfläche an der Straße Gewerbering Süd werden laut Bodenkarte (iDA, M 1:50.000) des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie den Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten zugeordnet (YOn - Hortisol). Ein Hortisol ist ein anthropogen geprägter Bodentyp, der durch langjährige gärtnerische Nutzung entstanden ist. Kennzeichnend ist, dass der Boden über einen längeren Zeitraum, z. B. durch Gartenbau, Hausgärten oder intensive Bewirtschaftung, regelmäßig umgegraben, gedüngt und mit organischem Material angereichert wurde.



Abbildung 8:
iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertung (LfULG)
braun YOn

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen bereits durch die bestehende Nutzung anthropogen überprägt wurden. Die Flächen werden derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt und weisen bereits vorhandene bauliche Anlagen sowie teilversiegelte Bereiche auf.

Gemäß Bodenfunktionskarte wird der Boden im Plangebiet folgenden natürlichen Bodenfunktionen zugeordnet:

<u>Natürliche Bodenfunktionen</u>	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	sehr hoch
Wasserspeichervermögen	hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel
<u>Empfindlichkeit der Böden</u>	
Erodierbarkeit des Bodens durch Wind	II (gering)
Erodierbarkeit des Bodens durch Wasser	IV (hoch)
<u>Schutzwürdigkeit der Böden</u>	
Böden mit besonderen Standorteigenschaften	---

Unter Filter- und Puffer für Schadstoffe wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, gelöste oder suspendierte Stoffe von ihrem Transportmittel zu trennen. Die Fähigkeit kann aus mechanischen oder physikalisch-chemischen Filtereigenschaften abgeleitet werden. Die Fläche ist durch Böden mit einem mittlerem Filter- und Puffervermögen mit einer mittleren Bindung für Schadstoffe gekennzeichnet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit oder das Wasserspeichervermögen werden hoch und sehr hoch eingeschätzt.

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Auswertungskarte Bodenschutz als hoch erosionsgefährdet einzustufen ist. Die Bodenerosionsgefährdung gilt bei unbedecktem oder gering mit Vegetation bedecktem Boden der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hochbedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation werden daher lediglich Böden mit besonderen Standortfaktoren bewertet, die im Planungsgebiet nicht vorkommen. Der Boden des Geltungsbereiches weist eine anthropogene Überprägung auf.

Altlasten

Altlasten nach dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) sind im Bereich der Ergänzungsfläche nicht bekannt.

Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, trotzdem schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt (z.B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubes) oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Erzgebirgskreis anzuzeigen.

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.

Die Flächeninanspruchnahme ist nicht gleichzusetzen mit der Bodenversiegelung. Zwar ist die Schaffung eines Gebäudes eine Flächenneuinanspruchnahme. Der ehemals als Gartenland genutzte Boden wird einer anderen Nutzung zugeführt. Die Böden dieser Vorhabenfläche sind jedoch keinesfalls alle versiegelt, denn ein Teil der Bodenfläche wird weiterhin als Grün-/ Gehölzfläche genutzt.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Boden, Fläche

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes sowie Aufschüttungen und Abgrabungen führen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zu Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

- Nachteilige Umweltauswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sind grundsätzlich Folge der flächenhaften Versiegelung und des Nutzungsgrades der Bauflächen mit einer Bebauung und zulässigen Flächenversiegelung auf dem Baugrundstück von bis zu 60%. Damit verbunden sind unwiederbringliche Verluste aller natürlichen Bodenfunktionen. Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist sowohl erheblich als auch nachhaltig.
- Beeinträchtigung 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 finden nur verringert statt. Wasser wird in aller Regel von den Grundstücken in Kanäle abgeleitet
- Beeinträchtigung der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Wasserspeicher, Schadstofffilter und Kohlenstoffspeicher (Klimaschutz).
- Die Flächeninanspruchnahme bzw. Flächennutzungsänderung im Plangebiet mit einer Gesamtfläche der Ergänzungsfläche von ca. 0,2 ha ist im Vergleich zur benachbarten Bebauung als unerheblich einzuschätzen.
- Wachsende Inanspruchnahme des Freiraums; das Orts-/ Landschaftsbild verändert sich durch sichtbare Baukörper.
- Keine Schadstoffeinträge durch die Anlage oder durch den Betrieb.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

- Keine Schadstoffeinträge durch die Anlage oder durch den Betrieb.

Vermeidung und Minderung

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB, § 1 BBodSchG).
- Begrenzung der Bebauung auf ein unbedingt notwendiges Maß, Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. Grundflächenzahl von 0,6, Einschränkung von Verkehrs- und Nebenflächen, Festsetzung der Baugrenze.
- Verwendung durchlässiger Beläge im Bereich der Wegeflächen und Stellplätzen.
- 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.
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, DIN 19731), Lenkung der baulichen Maßnahmen und das Befahren nur auf die notwendigen Stellen des Bauprozesses. Zur Sicherung und zum Schutz des Oberbodens sind im Wesentlichen folgende Punkte zu beachten:
  - Der Mutterboden und die humusreichen Schichten sind vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.
  - Der Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen, jedoch nicht vom Wurzelbereich zu erhaltende Bäume abzutragen.
  - Für die geplanten Geländeregulierungen sollte bei bautechnischer Eignung vorrangig das im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Bodenmaterial verwendet werden. Das aufzubringende Material muss frei von Abfällen sowie schädlichen Verunreinigungen (u. a. mit Öl verunreinigtes Bodenmaterial) sein.
  - Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Er darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden.
  - Das Oberbodenlager ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigung zu schützen. Bei einer Zwischenlagerung von längerer Dauer (mehr als 8 Wo) ist eine Zwischenbegrünung zu empfehlen.
- Verringerung der Erosionsanfälligkeit durch eine Begrünung der Fläche.
- Überprüfen der Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (SächsHohlrVO Sächsische Hohlraumverordnung -) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBI. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Schutz archäologischer Fundstellen; Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG (Sächsischen Denkmalschutzgesetz).

Fazit

Mit der geplanten ergänzenden Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen (bis zu 60%) sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Trotz der Vorbelastung (Versiegelung, intensive Gartennutzung) und der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Bodens als erheblich eingeschätzt.

9.2.3. Schutzgut Wasser

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, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Der Wasserkreislauf setzt sich aus dem Niederschlag, dem Abfluss, der Versickerung und der Verdunstung zusammen. Das Schutzgut untergliedert sich in zwei Teilschutzgüter: Oberflächen- und Grundwasser. Das Grundwasser fasst sämtliche unterirdisch vorhandenes oder in den Untergrund gelangendes Wasser zusammen. Das Oberflächenwasser umfasst namentlich die oberflächig anstehenden Still- und Fließgewässer.

Hydrogeologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Erzgebirgs-Zentralzone“. Aus hydrogeologischer Sicht ist oberflächennahes Grundwasser des Zwischenabflusses an den Hangschutt und die rollig ausgebildete Verwitterungszone gebunden. Sein Abfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Das Untersuchungsgelände befindet sich hydrologisch 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“.

In Trockenperioden kommen auch ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit vor. Die unverwitterten Festgesteine stellen einen Kluftgrundwasserleiter dar. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluft- und Störungszonen (LfULG).

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung beschreibt das Potenzial der Dauer des Eindringens von Schadstoffen von der Erdoberfläche durch den Boden bis zum Erreichen des Grundwassers. Die Schutzfunktion der Deckschichten gegenüber Schadstoffen wird überwiegend als „ungünstig“ eingestuft (siehe Umweltportal iDa, LfULG). Somit ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen eher hoch einzustufen (hydrogeologische Übersichtskarte, iDA).

Trinkwasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächenwasser:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Bodenverdichtung infolge von Bautätigkeit.
- Minderung des Retentionsvermögens.
- Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Aufgrund des Versiegelungsgrades werden Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung in der Fläche eingeschränkt.
- Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche sowie erhöhter oberflächiger Abfluss im Bereich der geplanten Versiegelung.
- Eine notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers wird im Bebauungsplan festgesetzt. Der Wasserkreislauf bleibt gewahrt, da das Wasser zurückgehalten wird und der Vegetation zur Verfügung steht.
  Berechnung des benötigten Volumens für die Rückhaltung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Erschließungsplanung.
- Es ist nicht von einer Absenkung des Grundwasserspiegels auszugehen.
- Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Keine Beeinträchtigung eines Oberflächengewässers.
- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (u.a. Beschränkung der Flächenversiegelung, Rückhaltung von Oberflächenwasser im Geltungsbereich, Einhaltung der Anforderungen nach DWA-A 102-2 und DWA-M 102-3 für die Einleitung) sind keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

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 von 0,6; Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Wege und Stellplätze.
- Zur Vermeidung eines erhöhten oberflächigen Abflusses erfolgt eine Rückhaltung im Geltungsbereich. Das benötigte Volumen für die Rückhaltung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986-100 i. V. m. dem Arbeitsblatt DWA-A 117) bemessen.

Fazit

Insbesondere aufgrund der erneuten potenziellen erhöhten Versiegelung bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Aufgrund der geplanten potenziellen Neuversiegelung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (gezielte Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich, Neubepflanzung und Erhalt von Vegetation, Bewahrung des Wasserkreislaufes) ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser erheblich einzustufen.

9.2.4. Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Allgemeine Daten
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 Staueffekt 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).

Geländeklima
Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ein kleines Frischluftentstehungsgebiet am Ortsrand mit geringer Bedeutung. Gehölzstrukturen des Planungsgebietes besitzen klimatisch verbessernde Funktionen. Geringe lufthygienische Belastungen des Raumes resultieren in erster Linie aus den Emissionen der stärker frequentierten Verkehrswege (Chemnitzer Straße).

Klimaschutz und Klimaanpassung
Der Klimaschutz ist auf kommunaler Ebene in den letzten Jahren zu einem wichtigen Thema geworden. Gemeinden wie Amtsberg können einen großen Beitrag leisten, um das Klima zu schützen und den Energieverbrauch sowie den damit verbundenen Ausstoß klimaschädlicher Gase zu reduzieren.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f). Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende energetische Ziele im geplanten Mischgebiet durch Festsetzungen und Hinweise gesichert:

- Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sollen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung einfallender Strahlungsenergie ausgestattet werden.
- Im Mischgebiet des Bebauungsplanes sollen Dachflächen auf den neu zu errichtenden Nebengebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv begrünt werden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Vorhabengebiet auf allen neu zu errichtenden Stellflächen und den untergeordnet genutzten befestigten Flächen, wie Fußwege, PKW-Stellplätze oder Stellplätze für Abfallbehälter wasserdurchlässige Beläge (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, sog. Ökopflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden).
- Schotter- und / oder Kiesgärten sind unzulässig.
- Die zu errichtenden Gebäude sollen vorrangig in einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauart und –weise errichtet und betrieben werden. Das Haus sollen mit einer klimaschonenden Haustechnik, wie z.B. Wärmepumpenanlagen, Geothermie oder Biomasseheizungen ausgestattet werden. Die energetische Gebäudehülle soll die aktuelle Wärmeschutzverordnung (GEG) erfüllen, um im Betrieb möglichst effizient und klimaneutral zu sein.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Die nachteiligen Auswirkungen der durch die Planung ermöglichter Vorhaben auch auf das Klima beschränken sich im Wesentlichen auf die Phase des Baus oder der Produktion der für die Realisierung erforderlichen Mittel. Diese sind aber kaum vermeidbar und fallen bei der Realisierung entsprechender Vorhaben stets in vergleichbarem Maße an.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Auf Grund der Vorbelastungen und der räumlichen Verhältnisse 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 ebenfalls aufgrund der geringen Fläche der geplanten Nutzungsänderung im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet nicht zu erwarten.
- Im Rahmen des Neubaus von Gebäuden werden energetische Ziele durch Hinweise im Bebauungsplan (Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern, Gründach etc.) empfohlen.

Vermeidung und Minderung

- Mindestbegrünung des Planungsgebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen
- Schnelle Wiederbegrünung der nicht bebaubaren Flächen.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß. Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,6.
- Entwicklung klimatisch relevanter Gehölzstrukturen (Hecken- und Baumpflanzung - Ausgleich).

Fazit

Insbesondere aufgrund der im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet von Amtsberg geringen Flächenversiegelung kann die Beeinträchtigung auf das Klima und den Klimawandel als nicht erheblich eingestuft werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Klimaschutzgesetz KSG festgehaltenen Klimaschutzziele zu konstatieren.

9.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange

potenzielle natürliche Vegetation (pnV, umwelt.sachsen.de**)**

Als pnV wird die Schlussgesellschaft in der Vegetationsentwicklung bezeichnet, welche den Naturraum in Abhängigkeit der derzeitig 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 wider 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.

Biotop- und Nutzungsstruktur

Die Änderungsfläche ist Teil einer Gartenanlage im Norden von Weißbach. Auch die Vorhabenfläche besteht aus gärtnerisch genutzten Grundstücken mit Rasenflächen, Nutzgarten, einzelnen Obst- und Laubbäumen sowie Nebenanlagen (z. B. Schuppen, Gartenhaus). Der Biotoptyp (BTC 11.03.420) hat eine nachrangige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (siehe Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Tab. 3: Zuordnung der Biotopwerte zu ordinalen Bewertungsklassen). Die beiden Flurstücke sind randlich teilweise durch Koniferen und Sträuchern mit einem hohen Biotopwert eingefasst.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung sind die Gehölze entlang der Grundstücksgrenze nicht gefährdet; eine Fällung ist nicht vorgesehen. Die Bäume liegen außerhalb der Baugrenze und innerhalb der gemäß Sächsischer Bauordnung (SächsBO) erforderlichen Abstandsflächen.



Foto 1: Erschließungsstraße Gewerbering Süd, Randeingrünung der Vorhabenfläche (google maps)



Foto 2: Zier-/ Nutzgarten Geltungsbereich (Foto SCZ)



Foto 3: Anbau Schuppen (Foto SCZ)



Foto 4: Wiesenfläche mit Obstbäumen (SCZ)

Abbildung 9: Nutzung der Bebauungsplanänderung (Fotos SCZ, 09.10.2025)

Besonderer Artenschutz

Konkrete Informationen zum Vorkommen streng geschützter Arten- bzw. Artengruppen liegen nicht vor. Auf der Vorhabenfläche ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Sachsen weit verbreitet sind und nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenden Nutzflächen weiterhin erfüllt wird.

Ist eine Baumfällung erforderlich, ist das Naturschutzgesetz zu beachten. Eine Fällung darf nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. vom 1.Oktober bis 28. / 29. Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG). Sollte die Fällung innerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) notwendig sein, ist vor Fällung eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis einzuholen. Vor einer möglichen Fällung der Gehölze ist gemäß § 44 BNatSchG außerdem zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden (z.B. Brut- und Niststätten geschützter Vogelarten). Gegebenenfalls sind erforderliche Schutzmaßnahmen umzusetzen.

Schutzgebiete, FFH- und SPA-Gebiete

Wie in der Begründung zur Bebauungsplanänderung beschrieben sind 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" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

Weißbach 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.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, sind das vorhandene Gewerbegebiet sowie die angrenzenden Verkehrsflächen zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt, Natura 2000

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Störung / Vertreibung von Tieren durch Baulärm und Erschütterung.
- Temporärer Habitatverlust im Bereich von Baustraßen und Lagerplätzen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme (vgl. auch Schutzgut Boden) ist als nachhaltige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzials des Arten- und Biotopschutzes zu betrachten; der überwiegende Teil des Planungsraums hat eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Biotopqualität - Vorbelastungen durch die angrenzende Bebauung und die vorhandene Straße. Die randliche Eingrünung kann erhalten werden.
- Gezielte Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen zur Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt sowie der Artenvielfalt (Vögel, Kleintiere, Flora).
- Schaffung neuer Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan.

Vermeidung und Minderung

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert.
- 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.
- Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Schaffung neuer strukturreicher Grünflächen und Gehölzstrukturen; Schaffung von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse durch Gehölzpflanzungen.
- Mindestdurchgrünung des Plangebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten.
- Standortgerechte Artenwahl (Vorkommengebiet II).
- Minimierung der Bodenversiegelung z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung im Bereich der Stellplätze und Fußwege.
- Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden 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 Ultra-violett- und Blauanteil im Lichtspektrum; Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen.
- Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten oder Fledermäusen festgestellt, ist das weitere Vorgehen zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fazit

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse betreffen in erster Linie eine Baufläche mit geringem Biotopwert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen des Vorhabenstandortes ergeben sich durch die Nachverdichtung der Fläche kaum nachteilige Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen sind nicht erheblich.

Der Bebauungsplan verletzt bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG.

9.2.6. Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Naturraum

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).

Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Gemäß Karte 4 des Regionalplanes Region Chemnitz liegt das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Destination „Erzgebirge“, in direkter Nähe zur Stadt Zschopau, welche in seiner Hauptfunktion gleichermaßen dem Städtetourismus sowie dem Ausflugsverkehr zugeschrieben ist. Die Dittersdorfer Höhe ist eine der markantesten Aussichtspunkte des unteren Erzgebirges und bietet beste Aussicht auf das untere Erzgebirge in näherer Umgebung von Chemnitz.

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

Prägend für das Landschaftsbild angrenzend an das Planungsgebiet sind jedoch die Kleingärten und das angrenzende Gewerbegebiet mit Parkplatz, die wenig Erholungspotenzial für die Allgemeinheit aufweisen. Da sich die Flächen des Bebauungsplanes in Privatbesitz befinden ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Temporäre Beeinträchtigung der angrenzenden Landschaft durch Licht- und Lärmemissionen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes im Nahbereich der geplanten Bebauung.
- Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Weißbach.
- Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende Nutzungen (Verkehrsflächen, gewerbliche Nutzung) bereits vorbelastet. Die ergänzende Nutzung wird durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch Anlage und Nutzung sind als nachrangig zu beurteilen.
- Die bestehenden Wegeverbindungen werden erhalten.

Vermeidung und Minderung

- Grünflächen und Gehölzpflanzungen zur Einbindung in die Umgebung.
- Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Hinweise zur Artenwahl für die Pflanzmaßnahmen; Festsetzung von Mindestqualitäten.
- Reduzierung der visuellen Fernwirkung durch Begrenzung der zulässigen Bauhöhe (max. 12,0 m).

Fazit

Das Landschafts- / Ortsbild verändert sich. Insbesondere aufgrund der aktuellen Nutzung und den Vorbelastungen (Verkehrswege, Gewerbestandort) im Umfeld sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild / die landschaftsbezogene Erholung nicht zu erwarten.

9.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Beispiele für Kulturgüter sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sowie Park- und Friedhofsanlagen. Auch andere, vom Menschen geprägte Landschaftsteile mit geschichtlich- archäologischem, wissenschaftlichem, künstlerischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert stellen Kulturgüter dar. Kulturdenkmale sind insbesondere Bauwerke, Siedlungen oder Ortsteile von besonderer städtebaulicher oder volkskundlicher Bedeutung, Werke der Produktions- und Verkehrsgeschichte, Steinmale usw. Archäologische Denkmale bzw. Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche, im Boden befindliche oder aus diesem stammende Funde, in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Es sind keine Funde bzw. Beeinträchtigungen von Denkmälern zu erwarten Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmälern, baubegleitenden Untersuchungen und Bauverzögerungen sind nicht auszuschließen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Durch die Flächenumwandlung zu Bauflächen wird dauerhaft auf eine als Garten genutzte Fläche verzichtet. Flächen mit vergleichbaren Qualitäten sind in der Gemarkung vorhanden.

Vermeidung und Minderung

- Schutz potenzieller archäologischer Fundstellen und Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).
- 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.

Fazit

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

9.2.8. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle / 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.

9.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Da sich die Schutzgüter untereinander gegenseitig beeinflussen, ist auch eine Betrachtung der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern wichtig. Dabei sind Wirkungsketten beziehungsweise -netze bei der Beurteilung der Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu betrachten, um gegebenenfalls Additionswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, 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. Die Entwicklung eines Mischgebietes verändert das Landschaftsbild eher negativ.
- Die geplante Bebauung stellt eine optische Veränderung im Nahbereich dar. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dienen der Einbindung, tragen gleichermaßen zur Struktur- und Biotopanreicherung bei und erhöhen somit wieder den Landschaftsbildwert.
- Die geplanten Grünflächen verbessern die Biodiversität im Raum, dienen gleichzeitig als Flächen für die Verdunstung und Rückhaltung des Oberflächenwassers und Reduzieren die Erosionsgefährdung des Bodens.
- Als klimatischer Wirkraum ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung und weist durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auf.
- Auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch lufthygienische Belastungen sind keine erheblichen negativen Einflüsse zu erwarten.

9.2.10. 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 bleiben.

9.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden die ergänzenden Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt. Die Umweltauswirkungen liegen v.a. in der weiteren Versiegelung (Boden, Wasser). Durch eine planerische Optimierung auf ein mit der vorgesehenen Nutzung verträgliches Maß sowie durch geeignete bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Umweltsituation vermindert werden.

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ / -
Mensch	geringfügige Beeinträchtigung durch geringe Zunahme des Fahr-verkehrs bei Einhaltung der Lärmschutz-maßnahmen	-
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	dauerhafter Verlust und Veränderung von Lebens-räumen geringer und hoher Bedeutung; Aufwertung durch grünordnerische Maßnahmen	-
Boden, Fläche	Beeinträchtigung und dauerhafter Verlust der Boden-funktionen durch Versiegelung	+
Wasser	Einschränkung der Versickerung und des Rückhaltever-mögens, Erhöhung der Abflussrate von Oberflächen-wasser	+
Klima/Luft	geringe Veränderung von kleinklimatischen Bedingungen durch zusätzliche Bebauung	-
Landschaft	Aufgrund der Vorbelastungen und der grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Maßnahmen geringe Beeinträchtigung von Landschaftsbild oder landschafts-bezogener Erholung	-
Kultur-/Sachgüter	keine Beeinträchtigungen	-

Tabelle 3: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet (++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich)

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 erwarten. Diese Auswirkungen sind aber zeitlich begrenzt.

9.2.12. 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:

Prognose zur Entwicklung der Umwelt	
bei Durchführung der Planung	**bei Nichtdurchführung der Planung**
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, optische Störungen	
Beeinträchtigungen der vorhandenen Kleingärten durch geringfügige Zunahme Kfz- Verkehr infolge Wohnungszahlerhöhung / gewerbliche Nutzungen ist nicht auszuschließen.	keine Veränderungen zu vermuten, Vorbelastungen bleiben bestehen.
Boden	
dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen mit mittlerer Bedeutung durch Versiegelung (GRZ 0,6); Vernichtung der Fläche als Wuchsstandort und Lebensraum	keine weitere Überbauung und Flächenversiegelung, kein Verlust der Bodenfunktionen; Erhalt des Lebensraumpotenzials
Fläche	
geringfügiger Flächenverlust einer als Garten genutzten Fläche; Nutzungsänderungen mit geringfügigen negativen Beeinträchtigungen	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten; weiterhin gärtnerische Nutzung
Wasser	
Minderung des Retentionsvermögens und Beschleunigung des oberflächigen Wasserabflusses durch Versiegelung.	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
Klima/Lufthygiene	
geringer Verlust einer Fläche mit klimatisch verbessernder Funktion	geringfügig Kaltluft-/ Frischluftproduktion (klimatisch verbessernder Funktion)
Flora, Fauna, biologische Vielfalt	
dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen nachrangiger Bedeutung sowie potentieller Lebensräume durch Flächenversiegelung.	Erhalt der gärtnerisch genutzten Fläche mit Gehölzstrukturen
Besondere Artenvorkommen, Natura 2000	
nicht betroffen, keine Einschränkungen	nicht betroffen, keine Einschränkungen
Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	
Veränderung durch den Verlust eines Gartens mit Nebengebäuden; durch grünordnerische Maßnahmen ist eine Aufwertung möglich; Raum insbesondere auf Grund der eingeschränkten Erholungsmöglichkeiten für die landschaftsbezogene Erholung nicht relevant	keine Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes; geringe Erholungsnutzung des Landschaftsraumes aufgrund der eingeschränkten Nutzung
Kultur und Sachgüter	
keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung

Tabelle 4: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

10. 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. Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Folgende Maßnahmen sind für den Bebauungsplan geeignet:

Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Erhaltung der vorhandenen Gehölze/strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder. Die zu erhaltenden Baum-/ Gehölzbestände 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 – Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgarten/ Landschaftselement.

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann bei Anwendung des Maßnahmenkonzeptes - zum vorliegenden Stand - erreicht werden.

11. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

Die Entwicklung eines Mischgebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind für alle Schutzgüter nach § 1 Abs. 1 BNatSchG zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Es ergeben sich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen, die mit der Ausführung umzusetzen sind.

11.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase

Das betroffene Flurstück ist dem Außenbereich der Gemeinde Amtsberg zuzuordnen. Dadurch erfolgt ein Eingriff insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser, in Form der dauerhaften Versiegelung. Demnach ist hier der Eingriffstatbestand gemäß § 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.

11.2. 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. Gemäß Entsiegelungserlass des SMUL (11.12.2000) ist stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensations-verpflichtung zu prüfen.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Es werden der Biotoptypencode (BTC) und die Biotoptypenbezeichnung (BTB) der sächsischen Biotoptypenliste (LFUG 2004), zur eindeutigen Codierung herangezogen.

Der Bereich des geplanten Mischgebietes ist durch einen Kleingarten mit Nebenanlagen mit nachrangiger Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz geprägt. Randlich befinden sich Gehölzstrukturen mit hoher Wertigkeit, die im Zuge einer Baumaßnahme erhalten werden (siehe: Zuordnung der Biotopwerte zu ordinalen Bewertungsklassen, Tab. 3 Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen).

Bewertung Ausgangszustand				
BTC	Biotoptypenbezeichnung BTB	Flächengröße BF	Biotopwert BW	BF*BW
11.03.740	Ziergarten ohne Altbaumbestand (Zierpflanzen, Rasenfläche, Nutzgarten)	2.335 m²	8	18.680
11.03.910	Abstandsfläche (Scherrasen ohne Gehölze, Straßennebenfläche)	204 m²	7	1.428
11.04.120	Verkehrsfläche „Gewerbering“ (Gemeindestraße)	478 m²	0	0
11.04.120	Verkehrsfläche, wasserdurchlässig (Gemeindestraße)	469 m²	1	469
Summe Biotoptypen Ausgangszustand		3.486 m²		20.577

Tabelle 5: Kennzeichnung und Zuordnung des Biotoptypencodes (angelehnt an die sächsischen Biotoptypenliste (LFUG 2004))

Bewertung des Planzustandes

Die geplanten Nutzungen innerhalb der Bebauungsplanänderung gliedern sich in Flächen mit Mischnutzung (dörfliche Siedlung), Verkehrsflächen und Grünflächen (siehe Abbildung: „Biotoptypen – Planung“)

Bewertung Ausgangszustand				
BTC	Biotoptypenbezeichnung BTB	Flächen-größe BF	Planwert PW	BF*PW
02.02.510	Sonstige Hecke mit überwiegend gebietsheimischen Laubgehölzen	348 m²	16	5.568
11.01.500	Dörfliche Siedlung (Mischgebiet)	2.134 m²	7	14.938
11.04.120	Verkehrsfläche „Gewerbering“ (Gemeindestraße)	478 m²	0	0
11.04.120	Verkehrsfläche, wasserdurchlässig (Gemeindestraße)	526 m²	1	526
Summe Biotoptypen Planung		3.486 m²		21.032

Tabelle 6: Bewertung des Planzustandes (angelehnt an die sächsischen Biotoptypenliste (LFUG 2004))

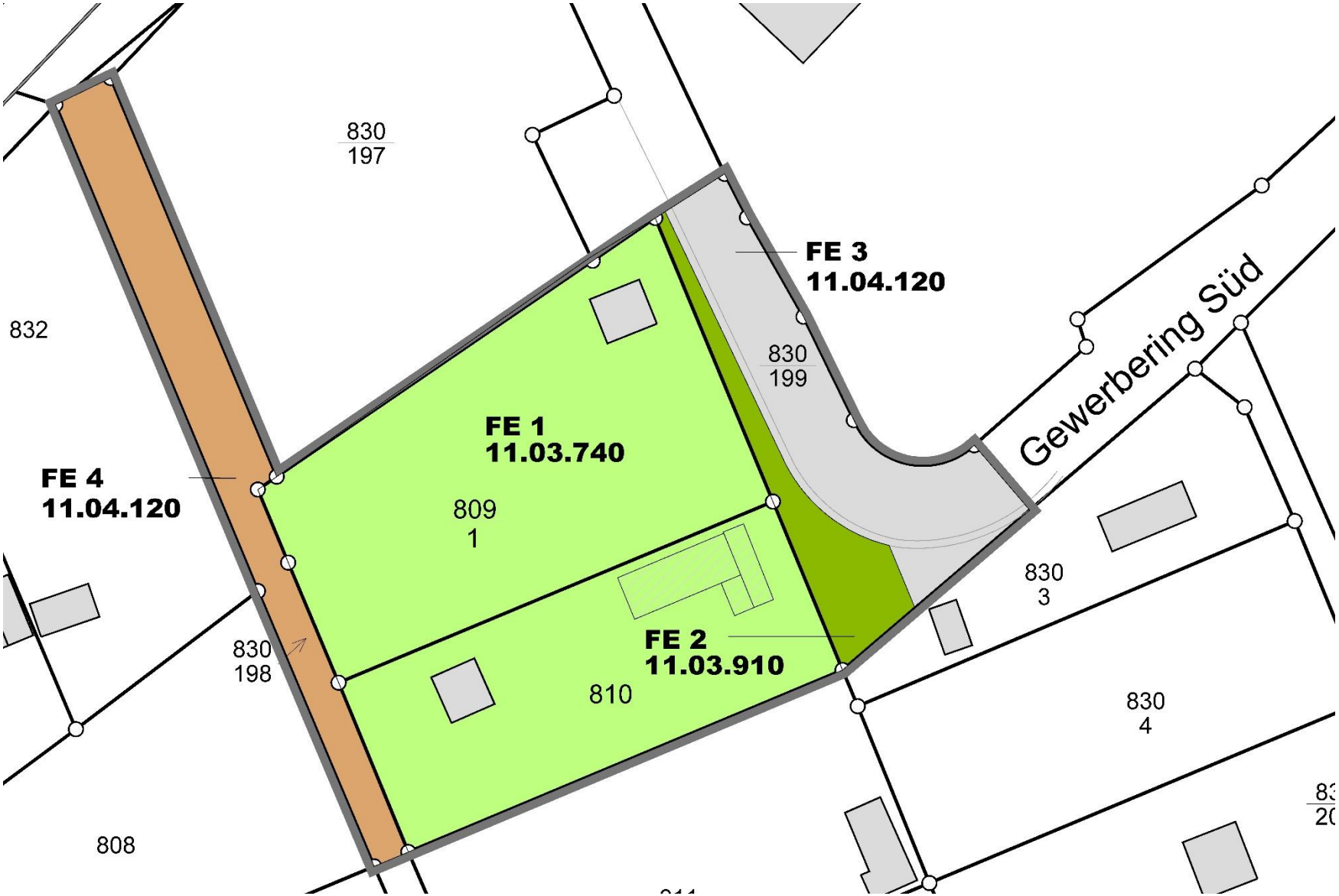


Abbildung 10: Biotoptypen Bestand

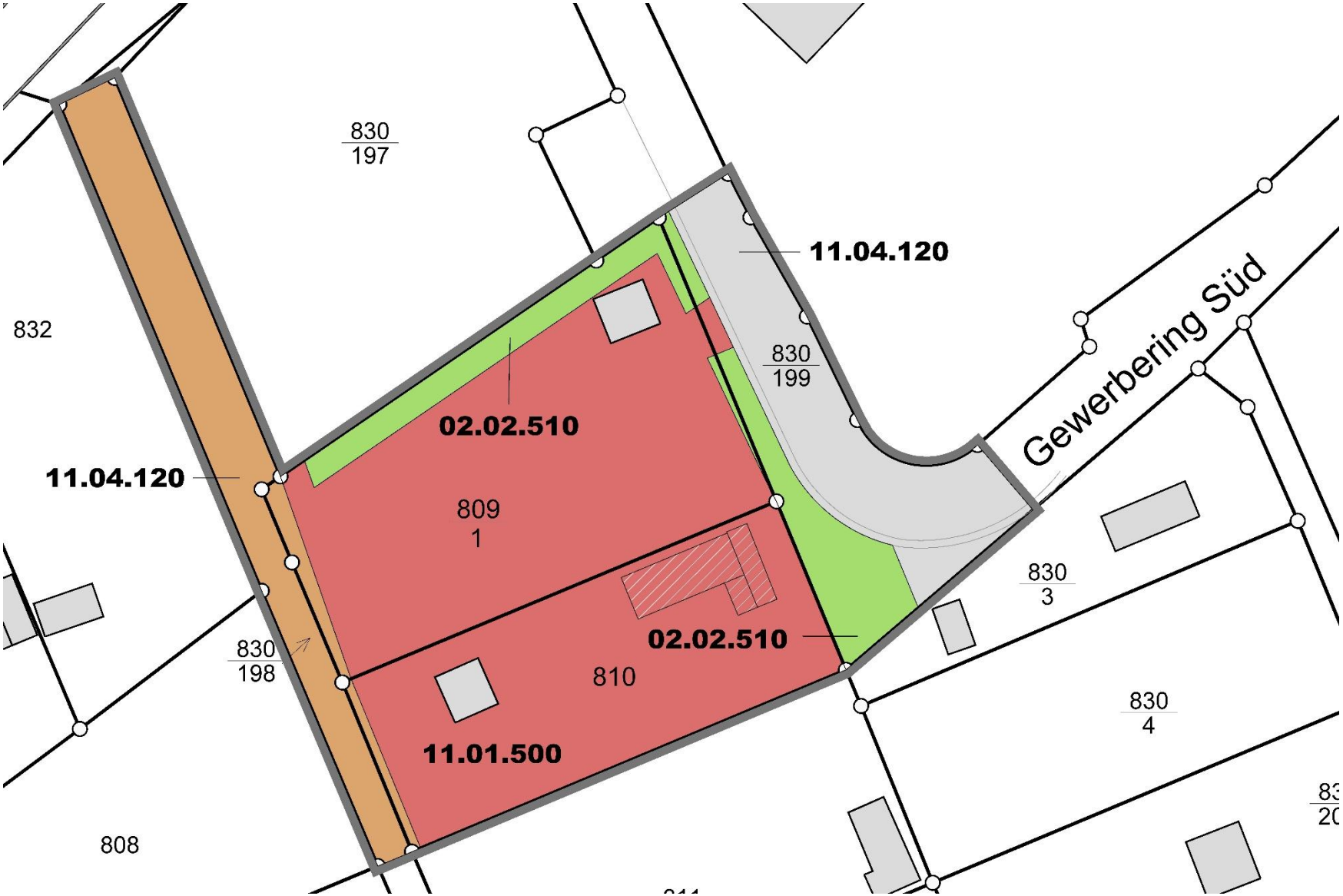


Abbildung 11: Biotoptypen Planung

Biotoptypen

(Biotoptypenbezeichnung BTB, Biotoptypencode BTC gemäß sächsischer Biotoptypenliste)

02 Gebüsche, Hecken und Gehölze

	02.02.510	sonstige Hecke mit überwiegend gebietseigenen Laubgehölzen

11 Siedlungsbereiche, Infrastrukturanlagen

	11.01.500	Dörfliche Siedlung (Mischgebiet)
	11.03.740	Ziergarten ohne Altbaumbestand FE 1 (Zierpflanzen, Rasenfläche, Nutzgarten)
	11.03.910	Abstandsfläche (Scherrasen ohne Gehölze, Straßennebenfläche) FE 2
	11.04.120	Verkehrsfläche "Gewerbering", versiegelt (Gemeindestraße) FE 3
	11.04.120	Verkehrsfläche, wasserdurchlässig (Gemeindestraße) FE 4

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
FE 1	Flächeneinheit der Biotoptypen

Tabelle 7: 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) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Planwert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [m²] / [ha]	WE Wertminderung Wertsteigerung (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbar-keit	WE Ausgleichs-bedarf ($WE_{Mind. A}$)	WE Ersatzbedarf ($WE_{Mind. E}$)
FE 1	11.03.740	Ziergarten ohne Altbaum-bestand (2.335 m²)	8	02.02.510	Sonstige Hecke mit über-wiegend gebietseigenen Gehölzen	16	+8	155 m² 0,015 ha	+1.240			
				11.01.500	Dörfliche Siedlung (Mischgebiet)	7	-1	2.123 m² 0,21 ha	-2.123	A		
				11.04.120	Verkehrsfläche, wasser-durchlässig	1	-7	57 m² 0,006 ha	-399	A		
											-1.282	
FE 2	11.03.910	Abstandsfläche (Scherrasen ohne Gehölze) (204 m²)	7	02.02.510	Sonstige Hecke mit über-wiegend gebietseigenen Gehölzen	16	+9	193 m² 0,019 ha	+1.737			
				11.01.500	Dörfliche Siedlung (Mischgebiet)	7	---	11 m² 0,001 ha	---		--	--
											+1.737	--
FE 3	11.04.120	Verkehrsfläche „Gewerbe-ring“ (478 m²)	0	11.04.120	Verkehrsfläche „Gewerbering“	0	---					
FE 4	11.04.120	Verkehrsfläche, wasser-durchlässig (469 m²)	1	11.04.120	Verkehrsfläche, wasser-durchlässig	1	--					
$WE_{Mind. A (Gesamt)}$											**Σ = + 455**	

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 der ausgleichbaren Wertminderung bzw. Wertsteigerung gegenübergestellt und bilanziert.

Der biotopbezogene Ausgleich wird der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert. Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Wertsteigerung 455 WE dar.

11.3. 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 / Ersatz 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 geplante ergänzende Bebauung (Mischgebiet) zu erwartenden Beeinträchtigungen werden im Anschluss an die Eingriffsfläche durch die verbindliche Zuordnung einer Maßnahme zur Bebauungsplanänderung ausgeglichen. Geeignete Entsiegelungsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde Amtsberg sind nicht vorhanden.

A1 Anpflanzung Hecke

Auf den festgesetzten Grünfläche (Teile des Flurstücks 830/199 und 809/1 der Gemarkung Weißbach) entlang der Straße Gewerbering Süd ist eine ca. 186 m^2 große Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen vorzusehen.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen dient die geplante Maßnahme in ihrer Gesamtheit:

- Schaffung / Sicherung eines ausreichenden Nistplatzangebotes
- Verbesserung des Nahrungsangebotes (Wirbellose)
- Erhaltung der Biodiversität
- der ergänzenden Biotopvernetzung
- der Strukturanreicherung am Ortsrand
- der optischen Aufwertung des Landschaftsbildes im Umfeld des Mischgebietes
- einer Aufwertung der Filter-/ Puffer, Regler und Speicherfunktion des Bodens.

11.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

- Größe des Geltungsbereichs
- Verkehrsanbindung, Stellplätze
- grünordnerische Festsetzungen
- Ausgleichsmaßnahme

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

12. Sonstige Angaben

12.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit 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 (Flächennutzungsplan) 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.

12.2. 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) sowie der Ausgleichsfläche nach 5 bzw. 10 Jahren,
- Überprüfung der landschaftlichen Einbindung der Bauflächen und ihrer Fernwirkung, z.B. durch Fotodokumentation der Orts-/ Landschaftsbildveränderungen und der Randeingrünung.

12.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Im Übergangsbereich zwischen einem überwiegende durch das Wohnen geprägten Ortsteil von Weißbach und dem eingeschränkten Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße Süd“ soll ein vorhandenes, ansatzweise gemischt genutztes Kleingartengebiet so weiterentwickelt werden, dass es die Funktion einer „Pufferzone„ zwischen Wohnen und Gewerbe wahrnehmen kann. Dieses Ziel wird durch die Festsetzungen eines Mischgebietes entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung BauNVO erreicht; ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe sowie Geschäfts- und Bürogebäuden wird ermöglicht. Somit kann potenziellen Investoren mit der Zulässigkeit sowohl von Wohnen als auch von Nicht-Wohnnutzung ein möglich breiter Spielraum eröffnet werden.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 3.486 m^2 befindet sich im Außenbereich der Gemeinde und betrifft die Flurstücke 809/1 und 810 sowie Teile der Flurstücke 830/198 und 830/199 der Gemarkung Weißbach. Die Kompensationsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind innerhalb dieses Geltungsbereiches vorgesehen. Der Verkehr des künftigen Mischgebietes kann problemlos über die vorhandene Straße „Gewerbering Süd“ in Richtung B 180 abfließen. Eine weitere Anbindung besteht westlich des geplanten Mischgebietes.

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 der Bebauungsplanänderung Eingeschränktes Gewerbegebiet „Chemnitzer Straße Süd“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandene Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden.

Es wurden bau- anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Die Flächenversiegelung (GRZ 0,6) wirkt sich jedoch auf alle Bodenfunktionen in Verbindung mit dem Schutzgut Wasser negativ aus. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden / Wasser werden als erheblich bewertet. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich das Mischgebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Auf Grundlage des beschriebenen Umweltzustandes 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.

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wird dem Bebauungsplan eine ca. 186 m^2 große Ausgleichsfläche im Geltungsbereich der Planänderung zur Anpflanzung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe zugeordnet

Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Wertsteigerung 455 WE dar.

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben kann aus gutachterlicher Sicht bei Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes erreicht werden.

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 (2024): Regionalplan Region 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 MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden: Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen von 2017

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013

UMELTBUNDESAMT (2021): Guter Umgang mit Regenwasser – ein Leitfaden für Nachhaltiges Bauen - Vermeidung von stofflichen Belastungen im Regenabfluss von Gebäuden